

พฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจจัดสรรที่ดิน
: กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่เขตบางบัวทอง



นาย กษม ฉันทไกรวัฒน์

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเมือง

คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2549

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

RENT SEEKING IN HOUSING DEVELOPMENT
: A CASE STUDY OF HOUSING PROJECT IN BANGBOATHONG DISTRICT

Mr. Kasama Chantakraivat

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Arts Program in Political Economy

Faculty of Economics

Chulalongkorn University

Academic Year 2006

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

พฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจจัดสรรที่ดิน
: กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่เขตบางบัวทอง

โดย

นายเกษม จันทไกรวัฒน์

สาขาวิชา

เศรษฐศาสตร์การเมือง

อาจารย์ที่ปรึกษา

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธวัชชัย จิตรภาษนันท์

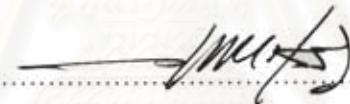
อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

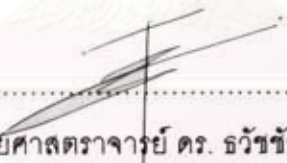
รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต


คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้นักศึกษานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบริหารธุรกิจ


..... คณะบดีคณะเศรษฐศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ดร. สิตติธร มัลลิกะมาส)

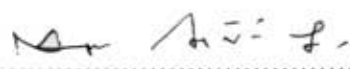
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์


..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. ณรงค์ เพ็ชรประเสริฐ)


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธวัชชัย จิตรภาษนันท์)


..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ สามารต เจียสกุล)

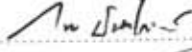


..... กรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ สมบูรณ์ รัตนพานกุล)

นายเกษม ฉันทไกรวัฒน์: พฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจจัดสรรที่ดิน : กรณีโครงการ
บ้านจัดสรรในพื้นที่เขตบางบัวทอง. (RENT SEEKING IN HOUSING DEVELOPMENT: A CASE
STUDY OF HOUSING PROJECT IN BANGBOATHONG DISTRICT) อาจารย์ที่ปรึกษา :
ผศ. ดร. ธวัชชัย จิตรภาษนันท์, อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม : รศ. มานพ พงศทัต, 163 หน้า.

การศึกษาเรื่องนี้มีวัตถุประสงค์ ศึกษาวิเคราะห์พฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือการแสวงหาค่า
เช่าทางเศรษฐกิจ (Rent Seeking) ของเจ้าหน้าที่รัฐในขั้นตอนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
และการออกใบอนุญาตต่างๆ ซึ่งมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึง 14 หน่วยงาน 6 กระทรวง ก่อให้เกิด
ความไม่สะดวกด้านเวลา และขั้นตอนต่างๆ กับผู้ประกอบการในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดย
ใช้ทฤษฎีเรื่องพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Rent Seeking) เป็นเครื่องมือในการ
วิเคราะห์ถึงกระบวนการที่เปิดช่องทางการเกิด (Rent) และข้อตกลงระหว่างเจ้าหน้าที่รัฐกับ
ภาคเอกชนในการเจรจาร่วมมือกันเพื่อหาทางออกจากขั้นตอนต่างๆ ที่ก่อความไม่สะดวกในการ
จัดสรรที่ดิน การศึกษามีขอบเขตศึกษาโครงการจัดสรรในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
รวม 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่
ขนาดละ 3 โครงการ และศึกษาหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบถึงระเบียบ ขั้นตอน ในการขอ
อนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผลการศึกษาพบว่าพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ เป็นพฤติกรรมที่ปฏิบัติเป็น
ประเพณีนิยมสืบเนื่องมายาวนานตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน สาเหตุจากตัวระบบราชการ แม้
ช่องทางและรูปแบบของพฤติกรรมที่ไม่สุจริต จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบไปตามยุคสมัย โดย
เปลี่ยนแปลงตามข้อจำกัดต่างๆ และระเบียบของรัฐ ซึ่งกฎหมายใหม่จะสร้างความไม่สะดวก
รูปแบบใหม่ ซึ่งก่อพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในรูปแบบใหม่ โดยทั่วไปผู้ประกอบการ
จะเตรียมงบประมาณเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประมาณ ร้อยละ 1-2 ของมูลค่าก่อสร้าง เพื่อ
หลีกเลี่ยงความไม่สะดวกที่เกิดขึ้นจากความล้าสมัยในการให้บริการของราชการแก่ผู้มาติดต่อ ทำ
ให้ต้นทุนในการประกอบกิจการสูงขึ้น ผลจากการสมยอมระหว่างเจ้าหน้าที่รัฐกับผู้ประกอบการ
ที่ทำงานร่วมกันจนกลายเป็น (Social Norm) เพื่อหลีกเลี่ยงความไม่สะดวกต่างๆ ที่เกิดขึ้นจาก
กลไกของภาครัฐ ก่อให้เกิดความสูญเสียแก่สังคมโดยรวม (Social Cost) การแก้ไขต่อพฤติกรรมที่
ไม่สุจริตสังคมจะต้องร่วมมือกันในการด่วงดุลอำนาจและสร้างค่านิยมใหม่ ตลอดจนแก้บท
กฎหมาย และจัดให้มี One Stop Service เพื่อบริการประชาชน

สาขาวิชา เศรษฐศาสตร์การเมือง
ปีการศึกษา 2549

ลายมือชื่อผู้ผลิต 
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา 

468 56587 29 : MAJOR POLITICAL ECONOMY

KEY WORD: RENT SEEKING IN HOUSING DEVELOPMENT

KASAMA CHANTAKRAIVAT : RENT SEEKING IN HOUSING DEVELOPMENT : A CASE
STUDY OF HOUSING PROJECT IN BANGBOATHONG DISTRICT.

THESIS ADVISOR : Ph.D.,ASST.PROF.THAWATCHAI JITRAPANUN,

THESIS COADVISOR : ASSOC.PROF.MANOP BONGSADADT, 163 pp.


The objective of this study is to analyze rent seeking activities of the state workers in the process of approving land usage permits and legal land ownership documents involving 14 units from 6 ministries. This processes cause inconvenience in time and expenses for the entrepreneur in obtaining legal land permits. Rent Seeking theory is used as tool to analyze the processes which provide opportunity for Rent Seeking activities between state officers and entrepreneurs in cooperating to protect common interest at the expense of the state. The scope of this study cover 3 samples each from small medium and large project totaling 9 projects altogether, in Bangbuatong area, Nonthaburi Province. In addition, the author also interviews related state officers from several ministries.


The study finds that Rent Seeking activities act as a customary practice that can be traced back from several hundred years. Channel and the form of illegal activities have changed through time, adapting to reflect various state restrictions and regulations. New law and regulations cause new form of inconveniency; therefore creating new form of Rent Seeking behaviors. Entrepreneurs are willing to pay 1-2 percent of the project costs to avoid inconveniency, which increases the overall cost. Social costs are the results of state officers and entrepreneurs cooperating together, then becomes the Social Norm. To solve this matter, communities must take counter willing force to balance of the power and make the new standard, changing the law and providing one stop service.

สถาบันทฤษฎีบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Field of Study : ..Political.. Economy..

Academic Year : ..2006.....

Student's Signature 

Advisor's Signature 

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงลงได้เนื่องด้วยความกรุณาจากท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ธวัชชัย จิตรภาชนันท์ อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ มานพ พงษ์ทัต อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งเป็นผู้ที่คอยให้คำปรึกษา คำแนะนำ รวมถึงให้ความเอาใจใส่จนวิทยานิพนธ์นี้สำเร็จลุล่วงลงด้วยดี รองศาสตราจารย์.ดร.ณรงค์ เพ็ชรประเสริฐ ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ซึ่งเป็นผู้ช่วยจุดประกายคิดหัวข้อในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ และเป็นทั้งผู้ให้ข้อมูลเอกสารที่มีประโยชน์ต่อการศึกษารองศาสตราจารย์ สามารถ เจียสกุล กรรมการวิทยานิพนธ์ผู้ให้ข้อแนะนำข้อปรึกษาอันนำไปสู่การแก้ไขงานศึกษาให้สมบูรณ์ ผศ.สมบุญ รัตนพนากุล กรรมการวิทยานิพนธ์ ที่คอยเร่งรัดเอาใจใส่ให้คำแนะนำอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ผู้ศึกษาขอขอบพระคุณ ผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่ดิน เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมถึงผู้ที่ไม่สามารถกล่าวนามที่ให้ความร่วมมือในการตอบแบบสัมภาษณ์ และ ให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ท้ายที่สุดนี้ผู้ศึกษาขอขอบคุณบิดามารดา ที่คอยให้การสนับสนุนให้ความช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้มาโดยตลอด

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญ	ช
สารบัญตาราง	ญ
สารบัญแผนผัง	ฎ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	3
1.3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	4
1.4 คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง	4
1.6 กรอบแนวคิดในการวิจัย	5
1.7 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา	5
1.8 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	6
1.9 การเก็บรวบรวมข้อมูล	7
1.10วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง.....	7
1.11การวิเคราะห์ข้อมูล	9
1.12ขอบเขตการศึกษาค้นคว้า	9
1.13ข้อจำกัดของการศึกษา	10
1.14คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา	11
1.15ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	12
บทที่ 2 แนวคิด, ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	13
2.1 ความหมายของ Economic Rent.....	13
2.2 แนวความคิดของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Rent Seeking Activities) ...	14
2.3 Rent Seeking	15
2.4 บ่อเกิดของ Rent-Seeking.....	16
2.5 สาเหตุของการคอร์รัปชัน.....	23
2.6 สรุปความหมายของ Rent Seeking ในมุมมองของผู้วิจัย	30
2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	33

บทที่ 3 การจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	36
3.1 ประวัติความเป็นมาและสำคัญของการจัดสรรที่ดิน	36
3.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	38
3.3 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน	40
3.4 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน	41
บทที่ 4 ผลการศึกษากระบวนการและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	51
4.1 เจ้าหน้าที่กรมที่ดินสำนักงานที่ดินสาขาบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี	52
4.2 เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี	54
4.3 เจ้าหน้าที่ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง เทศบาลเมืองบางบัวทอง ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง	56
4.4 เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานประจำสาขาบางบัวทอง	57
4.5 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก เจ้าของโครงการธุรกิจ จัดสรรที่ดิน (Pre-Test).....	58
4.6 ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ วันศุกร์ที่ 19 มกราคม 2550 เวลา 14.00 นาฬิกา	61
4.7 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (2) ตำแหน่ง ผู้จัดการธุรกิจเฉพาะ วันพุธที่ 31 มกราคม 2550 เวลา 10.30 นาฬิกา....	64
4.8 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (3) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ วันศุกร์ที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 16.00 นาฬิกา.....	67
4.9 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อหน่วยงานราชการ วันอังคารที่ 16 มกราคม 2550 เวลา 17.00 นาฬิกา.....	71
4.10 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (2) เจ้าของโครงการ วันศุกร์ที่ 26 มกราคม 2550 เวลา 18.00 นาฬิกา	74
4.11 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (3) เจ้าของโครงการ วันอังคารที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 11.00 นาฬิกา.....	78

4.13 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ (2) บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ วันที่ 25 มกราคม 2550 เวลา 13.30 นาฬิกา.....	84
4.14 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ (3) บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้อำนวยการจัดสรรที่ดิน วันพุธที่ 7 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 14.00 นาฬิกา.....	87
บทที่ 5 สรุปอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ.....	93
5.1 สรุปผลการศึกษาโดยรวมเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่	
5.2 ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตทำจัดสรรที่ดิน	95
5.3 วิธีการเกิดพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ.....	95
5.4 องค์ประกอบของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ.....	96
5.5 มูลเหตุของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ.....	97
5.6 วิธีการป้องกันพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ.....	97
5.7 ข้อเสนอแนะ	98
5.8 ข้อจำกัดในการวิจัย	98
รายการอ้างอิง	100
ภาคผนวก.....	103
ภาคผนวก ก	104
ภาคผนวก ข	108
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์	163

สารบัญตาราง

หน้า

ตารางที่ 1.1 การทาบทามเพื่อเชิญเป็นตัวอย่าง.....	9
ตารางที่ 3.1 สถิติปริมาณการออกหนังสือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2550.....	37
ตารางที่ 3.2 ขั้นตอนการขออนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำจัดสรรที่ดิน	47
ตารางที่ 4.1 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ.....	92



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแนมฝ้ง

	หน้า
แผนฝ้งที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการจ้ดสรรที่ดิน	45
แผนฝ้งที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจ้ดสรรที่ดิน	46



สถาบันวิทย์บริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ที่อยู่อาศัยถือได้ว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญ ซึ่งมนุษย์จำเป็นต้องใช้เป็นที่พักพิงในชีวิตประจำวัน ทั้งนี้ส่วนประกอบของการที่จะเป็นที่อยู่อาศัยได้นั้นจะต้องมีหลายปัจจัยร่วมด้วย อาทิเช่น ที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญยิ่ง หากผู้ที่ต้องการจะมีที่อยู่อาศัยแต่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองก็จำเป็นต้องหาซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้าน หรือไม่ก็ซื้อที่ดินจากผู้ประกอบการจัดสรร เช่นหมู่บ้าน หรือบ้านจัดสรร ซึ่งในประเทศไทยได้กำหนดสิทธิเกี่ยวกับการถือครองที่ดินไว้ว่าบุคคลที่มีสัญชาติไทยสามารถมีกรรมสิทธิ์ ในการถือครองที่ดินเป็นของตนเองได้โดยไม่จำกัดจำนวน

แต่เนื่องด้วยระยะเวลาอีกทั้งการขยายตัวของประชากรเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจึงก่อให้เกิดปัญหาหลายประการ เช่น การขาดแคลนที่ดินทำกิน และ การขาดแคลนที่อยู่อาศัย จึงทำให้ประชากรเกิดการขยายตัวไปยังท้องถิ่นต่าง ๆ เพิ่มขึ้นจนในปัจจุบันจะเห็นได้ว่าประชากรได้อพยพย้ายถิ่นที่อยู่ เข้ามาอาศัยในเมืองหลวงมากขึ้นทำให้ประชากรภายในเมืองหลวงต้องอยู่กันอย่างแออัดและปัญหาที่เกิดขึ้นคือขาดแคลนที่อยู่อาศัยตามมา ซึ่งรัฐได้ยื่นมือเข้ามาให้ความช่วยเหลือ ในด้านการจัดสรรที่อยู่อาศัย แต่ก็ยังคงไม่เพียงพอกับความต้องการจึงทำให้เกิดนักลงทุนภาคเอกชนขึ้น โดยนักลงทุนหรือนักจัดสรรที่ดินจะทำการกว้านซื้อที่ดินมาเก็บไว้แล้วแบ่งขายให้กับผู้ที่ต้องการที่ดินในลักษณะเป็นแปลง ทั้งนี้ขึ้นกับว่าผู้ที่ต้องการที่ดินนั้นต้องการมากน้อยแค่ไหนและต้องการที่จะเอาที่ดินนั้น ๆ ไปทำอะไร โดยปัจจุบันจะเห็นได้ว่านักลงทุนได้กว้านซื้อที่ดินเพื่อมาใช้ประกอบกิจการจัดสรร หรือหมู่บ้านจัดสรร โดยนำที่ดินเปล่ามาปรับปรุงใหม่เพื่อนำสาธารณูปโภคต่างๆที่สามารถอำนวยความสะดวกเข้ามา อีกทั้งมีการปรับปรุงด้านต่าง ๆ อาทิ ภูมิทัศน์โดยรอบรวมถึงสิ่งแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง เพื่อเป็นการดึงดูดให้ผู้ที่ต้องการหรือกำลังหาที่อยู่อาศัยเข้ามาและตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการจัดสรร

ซึ่งหลังจากที่ผู้ประกอบการตัดสินใจที่จะประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรแล้ว ก็ต้องมีความจำเป็นที่จะต้องเข้าไปติดต่อกับหน่วยงานรัฐต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการที่จะขอใบอนุญาต เพื่อที่จะทำจัดสรรที่ดินตาม พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนั้นการเข้าไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่รัฐนั้นจะต้องผ่านกระบวนการต่าง ๆ ตามขั้นตอนและตามระเบียบที่กฎหมายได้กำหนดไว้

ซึ่งการที่รัฐเข้ามามีบทบาทสำคัญในการดำเนินการขอใบอนุญาตนั้น รัฐบาลจึงมีความจำเป็นที่จะต้องยื่นมือเข้ามาช่วยเหลือผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน โดยการออกกฎหมายคุ้มครอง เพื่อป้องกันการเอาเปรียบต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นจากเจ้าหน้าที่รัฐซึ่งมีมาโดยตลอดตั้งแต่สมัยอดีตซึ่งหากิจการใดมีเจ้าหน้าที่รัฐเข้าไปเกี่ยวข้องด้วยแล้ว ก็จะต้องมีการทุจริตหรือการเอาเปรียบในทางที่ผิดเกิดขึ้นอย่างแน่นอน

ซึ่งในสังคมมนุษย์ที่มีระบบการเมืองการปกครองทั้งที่เป็นทางการและไม่เป็นทางการที่มีข้าราชการของรัฐหรือกลุ่มผลประโยชน์เข้ามาเกี่ยวข้อง สมาชิกของสังคมไม่ว่าจะเป็นข้าราชการภาคเอกชนหรือกลุ่มผลประโยชน์ที่มีส่วนได้ส่วนเสียเหล่านั้นจะพยายามแสวงหาหรือทำทุกวิถีเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิพิเศษหรือผลประโยชน์ของตนโดยไม่สนว่าการกระทำที่ได้ทำไปนั้นจะทำให้สมาชิกอื่นของสังคมขาดหรือ เสียผลประโยชน์หรืออาจกล่าวได้ว่าในสังคมมนุษย์จะมีพฤติกรรมแสวงหาผลประโยชน์ซึ่งในที่นี้จะเรียกว่า “ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ” (Rent Seeking Behavior) ซึ่งพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจจะนำไปสู่การทุจริตต่อหน้าที่ (Corruption) โดยมากผู้ประกอบการจะใช้ข้าราชการหรือนักการเมืองเป็นเครื่องมือเพื่อเป็นทางผ่านโดยใช้ระบบอำนาจตำแหน่งหน้าที่ของข้าราชการหรือตำแหน่งทางการเมืองของนักการเมืองเพื่อตอบสนองให้ตนเองหรือพวกพ้องได้รับสิทธิพิเศษเหนือคู่แข่ง หรือกีดกันคู่แข่งหรือเพื่อใช้ในการประกอบการที่หวังผลไม่สุจริตเพื่อผลประโยชน์ของตนโดยใช้เงินหรือสิ่งของที่มีค่าต่างๆ ในการตอบแทนแก่นักการเมือง ดังนั้นในพุทธศักราช 2515 รัฐจึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ขึ้นมาเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินของนักลงทุนธุรกิจจัดสรรที่ดินภาคเอกชน โดยจุดมุ่งหมายของการออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) นั้น เพื่อเป็นการลดกรณีพิพาทกันระหว่างผู้ประกอบการและผู้บริโภคหรือผู้ซื้อจากการถูกหลอกลวง และเอาเปรียบหรือการคดโกงทั้งเจ้าหน้าที่รัฐและผู้ประกอบการจัดสรร ซึ่งการวางแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินในอดีตยังไม่ถูกต้องตามหลักวิธีการผังเมือง ให้ถูกต้องตามหลักการจัดผังเมือง และเพื่อเป็นการจัดระบบระเบียบขั้นตอนในการดำเนินการของเจ้าหน้าที่รัฐให้เป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง

อย่างไรก็ตามในปัจจุบันได้มีธุรกิจจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นมากมาย และถือได้ว่าเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตอย่างรวดเร็วและเป็นธุรกิจที่ทำเงินให้แก่ผู้ประกอบการหรือเจ้าของกิจการอย่างมหาศาลอีกธุรกิจหนึ่ง ดังนั้นในด้านของผู้ประกอบการหรือนักลงทุนเองจำเป็นเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีความรู้และความเข้าใจในเรื่องของการขอใบอนุญาต ต่าง ๆ กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งต้องดำเนินการโดยผ่านเจ้าหน้าที่รัฐ ดังนั้นผู้ประกอบการควรศึกษาทั้งในส่วนขอขอกฎหมายข้อบังคับ ขั้นตอน ระเบียบวิธีระยะเวลาที่ใช้ในการติดต่อประสานงานในการขอใบอนุญาตต่าง ๆ

ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่มีความรู้ความเข้าใจถึงรายละเอียดปลีกย่อยที่มากมายเหล่านี้ อาจทำให้เกิดปัญหาตามมาภายหลังได้ อาทิ การที่การดำเนินการเรื่องเอกสารเป็นไปด้วยความล่าช้า ทำให้การดำเนินการในเรื่องอื่น ๆ จำเป็นต้องล่าช้าไปด้วย และอาจส่งผลเสียในเรื่องของการลงทุนและค่าใช้จ่าย ซึ่งการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินจะต้องมีการวางแผนการจัดการในการดำเนินการในทุกเรื่อง สิ่งสำคัญจะต้องมีการกำหนดเป้าของยอดขายในแต่ละโครงการว่าจะต้องกำหนดราคาที่จะขายให้กับผู้บริโภคเท่าไร เพื่อให้คุ้มค่ากับการลงทุน ที่ผู้ประกอบการต้องไปกู้เงินทุนจากแหล่งเงินทุนต่าง ๆ เพื่อมาดำเนินการอีกทั้งต้องแบกรับภาระเรื่องของหนี้สินและดอกเบี้ยที่ต้องใช้ในการลงทุน ดังนั้นหากผู้ประกอบการไม่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องดังกล่าวอาจส่งผลเสียอย่างมหาศาลแก่ผู้ประกอบการและเพื่อที่จะหลีกเลี่ยงการถูกเอาเปรียบจากเจ้าหน้าที่ ที่จ้างจะฉกฉวยโอกาสหรือใช้ช่องว่างของข้อกฎหมายหรืออำนาจ เพื่อที่จะใช้ในการเรียกรับเงินหรือค่าน้ำร้อนน้ำชาถึงแม้ผู้ประกอบการจะสมัครใจที่จะจ่ายก็ตาม ซึ่งผลของการจ่ายทั้งหมดอาจทำให้การดำเนินการเร็วขึ้นแต่นั้นอาจหมายถึงการที่ผู้ประกอบการได้ผลกระทบส่วนหนึ่งมาให้กับผู้บริโภค นั่นคือการที่ผู้บริโภคจะต้องจ่ายหรือซื้อบ้านในราคาที่แพงขึ้นกว่าความเป็นจริง

สำหรับธุรกิจจัดสรรที่ดินในประเทศไทยมีหน่วยงานที่ต้องติดต่อขออนุญาตตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับถึง 14 หน่วยงาน 6 กระทรวง บางหน่วยงานมีข้อกำหนดเกี่ยวกับระยะเวลาการพิจารณาในการขอใบอนุญาตไว้ชัดเจน บางหน่วยงานไม่ได้กำหนดไว้ บางหน่วยงานให้อำนาจเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจมากบ้างน้อยบ้าง โดยที่ผู้ประกอบการต้องการความสะดวกรวดเร็วและลดขั้นตอนการขออนุญาตเพื่อให้ได้เปรียบในการแข่งขันทางธุรกิจ จึงมีแรงจูงใจในการหาช่องทางเพื่อหลีกเลี่ยงความไม่สะดวก ความล่าช้าเนื่องจากขั้นตอนต่าง ๆ โดยการสนับสนุนและร่วมมือกับเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ก่อให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตขึ้น

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาลักษณะกระบวนการ และระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะต้องผ่านหน่วยงานของรัฐที่มีหลายขั้นตอน อีกทั้งความยุ่งยากความซับซ้อนเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะนำไปสู่ช่องทางที่ไม่สุจริต หรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของเจ้าหน้าที่รัฐ
2. เพื่อศึกษาพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (RENT SEEKING) ของเจ้าหน้าที่รัฐในขั้นตอนการขอใบอนุญาต การออกเอกสารสิทธิ์ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน

1.3 วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษา ถึงขั้นตอนและความยุ่งยากซับซ้อนในกระบวนการขออนุญาตต่างๆเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดิน รวมถึงสาเหตุที่เป็นช่องทางทำให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกระทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่และศึกษาถึงสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการมีส่วนร่วมสนับสนุนให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกระทำการที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่ ทั้งนี้ผู้วิจัยได้ดำเนินการตามระเบียบวิธีวิจัย ดังนี้

1. คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง
2. กรอบแนวคิดในการวิจัย
3. ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา
4. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
5. การเก็บรวบรวมข้อมูล
6. การวิเคราะห์ข้อมูล

1.4 คัดเลือกกลุ่มกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือก ศึกษากลุ่มตัวอย่างเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน ในเขตบางบัวทอง รวม 9 โครงการ ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง และผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ประเภทละ 3 โครงการ จาก 280 โครงการ ซึ่งสาเหตุที่ผู้วิจัยเลือกที่จะศึกษาในเขตพื้นที่อำเภอบางบัวทองเนื่องจากพื้นที่บางบัวทองมีผู้ประกอบการที่กำลังประกอบกิจการโครงการจัดสรรที่ดินครบทั้งขนาดเล็กขนาดกลางและขนาดใหญ่ โดยในพื้นที่ดังกล่าวมีประชากรอาศัยอยู่อย่างหนาแน่นและมีการจัดสรรที่ดินมาเป็นระยะเวลานาน ทั้งนี้ผู้วิจัยได้จำแนกขนาดของธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ได้ดังนี้

1. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ได้แก่ ที่ดินทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 10 - 99 แปลงหรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่
2. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 100 ไร่
3. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

1.5 กรอบความคิดในการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการวิจัยในรูปแบบการวิจัยเชิงสัมภาษณ์ (INTERVIEW) จากกลุ่ม FOCUS GROUP โดยทำการสัมภาษณ์ความคิดเห็นและประสบการณ์ของผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินที่ไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้ง 9 โครงการ เกี่ยวกับขั้นตอนระเบียบและระยะเวลา ปัญหาและอุปสรรค พฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่พร้อมข้อเสนอแนะจากผู้ประกอบการ ในการขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งต้องผ่านการติดต่อจากหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งมีขั้นตอนที่ยุ่งยากซับซ้อน อันจะนำไปสู่ช่องทางหรือโอกาสการเกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของเจ้าหน้าที่รัฐ และสาเหตุที่ทำให้ผู้ประกอบการมีส่วนร่วมสนับสนุน ให้เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกระทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตในกระบวนการขออนุญาตต่างๆเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน ความคิดเห็นและประสบการณ์ของผู้ประกอบการ ที่มีต่อกระบวนการขออนุญาตต่างๆ ของเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน

1.6 ขั้นตอนในการดำเนินการศึกษา

1. ศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิ
 - 1.1 ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง
 - 1.2 ศึกษาจากข้อมูลที่ผู้ประกอบการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
 - 1.3 ศึกษาจากบทความทางวิชาการ และเว็บไซต์ ที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการขออนุญาตต่างๆ ในธุรกิจจัดสรรที่ดิน และปัญหาพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ในวงราชการและภาคเอกชนต่างๆ
 - 1.4 ศึกษาข้อมูลจากสำนักงานจัดสรรที่ดินสาขาบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี เกี่ยวกับจำนวนโครงการที่ทำจัดสรรที่ดินและยื่นขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกับสำนักงานจัดสรรที่ดินสาขาบางบัวทอง เพื่อทำการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง
 - 1.5 ศึกษาข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนระยะเวลาการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอใบอนุญาตต่างๆ ที่ต้องใช้ประกอบการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
 - 1.6 ศึกษาถึงพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสาเหตุ ช่องทางที่ทำให้เจ้าหน้าที่เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

2. ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยทำการสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา คือแบบสัมภาษณ์ จำนวน 2 ชุด เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนระเบียบ ระยะเวลาการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ปัญหาและอุปสรรคที่ผู้ประกอบการประสบขณะดำเนินการติดต่อขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือวิธีการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจโดยใช้อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียกเก็บค่าน้ำร้อนน้ำชา และข้อเสนอแนะจากผู้ประกอบการ

2.1 สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งประกอบด้วย เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาและผังเมือง เจ้าหน้าที่การประปา เจ้าหน้าที่ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง เทศบาลเมืองบางบัวทอง ตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เกี่ยวกับขั้นตอนระเบียบและระยะเวลาการดำเนินงานการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการขออนุญาตต่างๆในธุรกิจจัดสรรที่ดิน

2.2 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ซึ่งถูกเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง โดยการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ เจ้าหน้าที่ติดต่อหน่วยงานราชการ ผู้จัดการโครงการ เพื่อทราบถึงขั้นตอนระเบียบและระยะเวลา ปัญหาและอุปสรรค พฤติกรรมที่ไม่สุจริตและการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจโดยใช้ตำแหน่งหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่เกิดขึ้นจริงหรือสาเหตุในการสนับสนุนให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และข้อเสนอแนะ

1.7 เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา

หลังจากสร้างเครื่องมือแล้ว ผู้วิจัยได้ดำเนินการดังนี้

1. การหาความเที่ยงตรง (VALIDITY) ของแบบสัมภาษณ์ โดยการนำแบบสัมภาษณ์ไปให้ผู้ทรงคุณวุฒิ ที่มีความรู้และประสบการณ์ เกี่ยวกับกระบวนการขออนุญาตต่างในธุรกิจจัดสรรที่ดิน จำนวน 1 ท่าน ได้ตรวจสอบความถูกต้องด้านเนื้อหา (CONTENT VALIDITY) และให้ข้อเสนอแนะเพิ่มเติมในการปรับปรุงแบบสัมภาษณ์

2. การหาค่าความเชื่อถือ (RELIABILITY) ผู้วิจัยได้นำแบบสัมภาษณ์ที่ปรับปรุงแก้ไขแล้ว ไปทดลองใช้สัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่างที่มีลักษณะใกล้เคียงกับกลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา จำนวน 1 ราย คือ ผู้ประกอบการในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก 1 ตัวอย่าง เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาว่าตรงตามวัตถุประสงค์การวิจัยมากน้อยเพียงใด และปรับปรุงข้อคำถามให้ตรงตามวัตถุประสงค์ และความเป็นไปได้ที่ผู้ประกอบการจะสามารถให้ข้อมูลได้มากที่สุด

1.8 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลกลุ่มตัวอย่างระหว่างวันที่ 15 ธันวาคม 2549 ถึงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2550 โดยผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลด้วยตนเอง ตั้งแต่การติดต่อขอข้อมูลเอกสารเกี่ยวกับหน่วยงานรัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการขออนุญาตต่างๆในธุรกิจจัดสรรที่ดิน และช่องทางโอกาสรวมถึงสาเหตุในการสนับสนุนพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรที่ดินและได้สัมภาษณ์เจ้าหน้าที่เพิ่มเติมในส่วนงานรับผิดชอบ

2. ผู้วิจัยได้รวบรวมจากข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะทำการศึกษาในเชิงสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวกับผู้ประกอบการถึงความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินที่ได้คัดเลือกไว้ ทั้ง 9 โครงการ คือ ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ที่ประกอบกิจการธุรกิจจัดสรรที่ดินในพื้นที่อำเภอบางบัวทอง

สำหรับการศึกษาเชิงสัมภาษณ์ความคิดเห็นของกลุ่มตัวอย่าง ได้จำแนกหัวข้อการนำเสนอออกเป็น วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตของการวิจัยครั้งนี้คือ

1.9 วิธีการคัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง

โดยการวิจัยครั้งนี้มีข้อจำกัดจำเป็นต้องเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนามจากผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรจากการสัมภาษณ์โดยตรง ซึ่งข้อมูลเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาและอนุมัติการขออนุญาตและการบริการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบ้านจัดสรรและอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผู้ประกอบการเช่นเดียวกัน จึงเป็นการยากที่จะหา ผู้ประกอบการซึ่งยินดีให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริง ประกอบกับระยะเวลาในการดำเนินโครงการศึกษาวิจัยมีจำกัดและหากผู้ประกอบการขอยุติการให้ข้อมูลในระหว่างการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยได้มีการจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่ซึ่งมีคุณสมบัติเหมือนหรือใกล้เคียงกันมาทดแทนได้ภายในเวลาอันสั้น เพื่อจะได้ไม่มีผลกระทบต่อการวิจัย ดังนั้นผู้วิจัยจึงเก็บข้อมูลภาคสนามจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการเพียง 9 โครงการ โดยใช้วิธีการคัดเลือกตัวอย่าง 3 ขั้นตอน ดังนี้

ขั้นที่ 1 คัดเลือกกลุ่มเป้าหมาย (SELECTIVE TARGET GROUP)

ผู้วิจัยใช้ข้อมูลผู้ประกอบการ ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกลุ่มธุรกิจบ้านจัดสรร
จำนวน 9 โครงการ เป็นกลุ่มเป้าหมาย

ขั้นที่ 2 คัดเลือกกลุ่มตัวอย่าง (SELECTIVE SAMPLING)

ผู้วิจัยได้จำแนกกลุ่มตัวอย่างซึ่งประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรในเขตบางบัวทองออกเป็น
3 กลุ่ม โดยในแต่ละกลุ่มจะใช้ตัวอย่าง จำนวน 3 โครงการ ซึ่งคัดเลือกตัวอย่างที่เหมาะสมและให้
ความร่วมมือมากที่สุดในการสัมภาษณ์ โดยผู้วิจัยได้ขอความร่วมมือจากผู้ที่เคยมีประสบการณ์
ด้านธุรกิจจัดสรรที่ดินเป็นส่วนตัว เพื่อตอบแบบสัมภาษณ์ และรายละเอียด เกี่ยวกับขั้นตอนใน
การดำเนินการขออนุญาตในธุรกิจจัดสรรที่ดิน จนได้ครบจำนวน 9 โครงการ

ขั้นที่ 3 ทบทวนเพื่อขอเชิญเป็นตัวอย่าง

ผู้วิจัยได้นัดหมายขอพบผู้ประกอบการ ที่ถูกคัดเลือกเป็นกลุ่มตัวอย่าง เพื่ออธิบายถึง
วัตถุประสงค์ ขอบเขตและวิธีการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ และขอเชิญเป็นผู้ให้ข้อมูลในการทำวิจัย
ครั้งนี้และให้ความมั่นใจอย่างเต็มที่ว่าข้อมูลที่ได้จะนำไปใช้เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยเพียง
ประการเดียวโดยจะไม่นำไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอกแต่อย่างใด ในกรณีที่ จำเป็นต้องเปิดเผย
ต่อ บุคคลภายนอกจะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ประกอบการ ผู้ให้ข้อมูลก่อน นอกจากนี้ในการให้
ข้อมูลและจะไม่มีการบันทึกแหล่งที่มาของข้อมูล ยิ่งกว่านั้นในระหว่างการ ให้สัมภาษณ์หาก
ผู้ประกอบการประสงค์จะยุติการให้ข้อมูลถือว่าเป็นเอกสิทธิ์ส่วนบุคคล ผล ปรากฏว่า กลุ่ม
ตัวอย่างขนาดเล็ก ยินดีให้ความร่วมมือ 3 โครงการ กลุ่มตัวอย่างขนาดกลาง ยินดีให้ความร่วมมือ
3 โครงการและขนาดใหญ่ ยินดีให้ความร่วมมือ 3 โครงการ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการคัดเลือกกลุ่ม
ตัวอย่างเพื่อทดสอบเป็น PRE-TEST ซึ่งเป็นผู้ประกอบการขนาดเล็ก จำนวน 1 โครงการ โดยได้นัด
หมายเพื่อขอสัมภาษณ์เป็นการส่วนตัว จึงทำให้เกิดความคุ้นเคยและสามารถสอบถามเกี่ยวกับ
ทุกแง่มุมได้ตามต้องการอีกทั้งผู้ประกอบการรายนี้ ยังให้ ความ เป็น กั น เอง และ ยิน ดี ต อ บ
แบบสอบถามอย่างเต็มที่ ซึ่งช่วยให้การสัมภาษณ์ ดำเนิน ไป ได้ รวด เร็ว ยิ่ง ขึ้น และได้ข้อมูลตาม
ประสบการณ์จริงของผู้ประกอบการที่ให้สัมภาษณ์

ตารางที่ 1.1 การทาบทามเพื่อเชิญเป็นตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่าง	ขอความร่วมมือ (ราย)	ตอบรับ (ราย)
ขนาดเล็ก	3	3
ขนาดกลาง	3	3
ขนาดใหญ่	3	3

1.10 การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยที่การวิจัยครั้งนี้ ทำการเก็บรวบรวมข้อมูล จากผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน จำนวน 9 โครงการ ดังนั้นจึง นำข้อมูลทั่วไปจากการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวซึ่งข้อมูลดังกล่าวเป็น ข้อมูลเกี่ยวกับความคิดเห็นของผู้ประกอบการ มาอภิปรายสรุปผลตามความเป็นจริงของข้อมูล ซึ่งผู้วิจัยจะไม่มี การแจกแจงความถี่คิดเป็นร้อยละของแต่ละคำตอบ

1.11 ขอบเขตการศึกษาค้นคว้า

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาเฉพาะลักษณะกระบวนการ และระยะเวลาของ กระบวนการในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรวมถึงขั้นตอนต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับหน่วยงานของรัฐ และข้อกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของ เจ้าหน้าที่รัฐ

2. ขอบเขตด้านพื้นที่

ผู้วิจัยจะทำการศึกษาเฉพาะโครงการจัดสรรที่ดินในเขตพื้นที่บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี รวม 9 โครงการ โดยแบ่งเป็น 3 ประเภท ได้แก่ โครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก โครงการธุรกิจ จัดสรรที่ดินขนาดกลาง โครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่

และศึกษาพฤติกรรมเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ได้แก่ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ผังเมือง เจ้าหน้าที่โยธา เจ้าหน้าที่การประปา เจ้าหน้าที่การไฟฟ้า เจ้าหน้าที่เทศบาล

1.12 ข้อจำกัดของการศึกษา

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยจำเป็นต้องเก็บ และรวบรวมข้อมูลในภาคสนามจากผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินจากการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวโดยตรง เนื่องจากต้องการข้อมูลและรวมถึงการซักถามในแง่มุมต่าง ๆ ที่เป็นไปตามความเป็นจริงหรือจากประสบการณ์ที่ผู้ประกอบการได้ประสบมาด้วยตนเองในการเข้าไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามข้อมูลที่ผู้วิจัยได้ไปทำการสัมภาษณ์อาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาและใบอนุญาตต่าง ๆ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและอาจจะมีผลกระทบในทางลบต่อผู้ประกอบการ เช่นเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้ได้รับความร่วมมือจากผู้ประกอบการในการให้ข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด ผู้วิจัยได้อธิบายถึงวัตถุประสงค์ ขอบเขต และวิธีการดำเนินการวิจัยในครั้งนี้ให้แก่ผู้ประกอบการว่าข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์จะนำไปใช้เพื่อประโยชน์ในการศึกษาวิจัยเพียงประการเดียว จะไม่นำไปเปิดเผยแก่บุคคลภายนอกแต่อย่างใด ในกรณีที่จำเป็นต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกจะต้องได้รับการอนุญาตอย่างเป็นทางการจากผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้ให้ข้อมูลก่อน นอกจากนี้ในการให้ข้อมูลจะไม่มีการบันทึกแหล่งที่มาของข้อมูล และในระหว่างการสัมภาษณ์หากผู้ประกอบการประสงค์จะยุติการให้ข้อมูลถือว่าเป็นเอกสิทธิ์ส่วนบุคคล ทั้งนี้ผู้วิจัยจะไม่มีการบังคับให้ผู้ประกอบการตอบคำถามที่ผู้ประกอบการไม่ประสงค์จะตอบคำถามต่อ

การที่ผู้วิจัยเก็บข้อมูลภาคสนามจากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการทั้งหมด 9 ราย และเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องนั้น เป็นการยากที่ผู้ประกอบการ และเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจะที่ยินดีให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลที่ตรงกับความเป็นจริงเนื่องจากอาจได้รับผลกระทบต่อตนเองและหน่วยงานต้นสังกัดได้ ประกอบกับระยะเวลาในการดำเนินโครงการศึกษามีจำกัด และหากผู้ประกอบการหรือเจ้าหน้าที่รัฐซึ่งเป็นผู้ให้ข้อมูลขอยุติการให้ข้อมูลในระหว่างการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยไม่สามารถจัดหาผู้ประกอบการรายใหม่มาทดแทนได้ภายในเวลาอันรวดเร็วเนื่องจากผู้วิจัยจะต้องติดต่อกับผู้ประกอบการรายใหม่ ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาในการติดต่อเป็นระยะเวลานานเพื่อทำการขอสัมภาษณ์เนื่องจากผู้ประกอบการอาจเกรงถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้น จึงทำให้ทำต้องใช้เวลาในการพิจารณาข้อคำถามที่ผู้ประกอบการจัดส่งไปให้ดูก่อน ซึ่งจากที่ผ่านมาผู้ประกอบการบางรายปฏิเสธที่จะให้สัมภาษณ์จึงทำให้มีผลกระทบต่อระยะเวลาการดำเนินการและเป็นอุปสรรคต่อผู้วิจัยเป็นอย่างมาก

1.13 คำจำกัดความที่ใช้ในการศึกษา

คำนิยามศัพท์ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดความหมายศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัย ดังนี้

“การแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ” (RENT SEEKING) หมายความว่า การที่เจ้าหน้าที่ของรัฐมีพฤติกรรมในการเรียกร้องผลประโยชน์แอบแฝง สนิบนหรือเงินพิเศษ ที่นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด จากผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินหรือประชาชนทั่วไป เพื่อเป็นค่าตอบแทนในการใช้ดุลยพินิจดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ หรือเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการ

“การทุจริตต่อหน้าที่” หมายความว่า การปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่ง ในขณะที่ดำรงตำแหน่งหรือมีอำนาจหน้าที่นั้น หรือละเว้นการปฏิบัติอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อประโยชน์ต่อตนเองและผู้อื่น

“เจ้าหน้าที่ของรัฐ” หมายความว่า ผู้ดำรงตำแหน่งทางราชการหรือทางการเมือง เช่น ข้าราชการ เจ้าหน้าที่รัฐ เจ้าหน้าที่ส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีตำแหน่ง หรือเงินเดือนประจำ พนักงานหรือบุคคลผู้ปฏิบัติงานในรัฐวิสาหกิจหรือหน่วยงานของรัฐ ผู้บริหารท้องถิ่น และสมาชิกสภาท้องถิ่นซึ่งมิใช่ผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง เจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยลักษณะปกครองท้องถิ่น และให้หมายความรวมถึงกรรมการ อนุกรรมการ ลูกจ้างของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐ และบุคคล หรือคณะบุคคลซึ่งสามารถใช้อำนาจหรือได้รับมอบหมายให้ใช้อำนาจการปกครองของรัฐในการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นการจัดตั้งขึ้นในระบบราชการรัฐวิสาหกิจ หรือกิจการอื่นของรัฐ

“ผู้ประกอบการ” หมายความว่า ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินวางแปลนโดยนำสาธารณูปโภคต่างๆเข้ามาเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ที่ซื้อบ้านในโครงการ

“ใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ใบอนุญาตที่อนุญาตให้สามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ ในที่ดินที่เคยวางแปลน

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

“สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นในพื้นที่ที่มีการจัดสรรเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภค เช่น ถนน ทางเท้า ประปา ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย

1.14 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อเป็นแนวทางให้ผู้ประกอบการใช้ประกอบในการวางแผน การดำเนินการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามขั้นตอน เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
2. เพื่อทราบถึงช่องทางหรือโอกาสรวมถึงสาเหตุของพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน และแนวทางแก้ไข
3. เพื่อทราบถึงสาเหตุของผู้ประกอบการที่สนับสนุนให้เจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรที่ดินทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่
4. เพื่อเป็นแนวทางต่อผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในการเตรียมตัวในการไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
5. เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการแก้ไขปัญหาพฤติกรรมที่ไม่สุจริตต่อหน้าที่ของเจ้าหน้าที่รัฐ ซึ่งหน่วยงานระดับสูงหรือผู้บังคับบัญชา อาจนำไปใช้ในการแก้ไขและประยุกต์ใช้กับเจ้าหน้าที่รัฐหรือผู้ปฏิบัติที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกกฎระเบียบในหน่วยงานราชการการได้

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 2

แนวคิด, ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ทฤษฎีที่ใช้ในการศึกษา

1. ความหมายของ Economic Rent
2. แนวความคิดของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Rent Seeking Activities)
3. Rent Seeking
4. ปกติของ Rent Seeking
5. สาเหตุของการคอร์รัปชัน
6. สรุปความหมายของ Rent Seeking ในมุมมองของผู้วิจัย
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1 ความหมายของ Economic Rent

Economic Rent คือ สิ่งที่เราจ่ายไปสูงกว่าสิ่งที่เราจำเป็นต้องจ่ายสำหรับปัจจัยการผลิตที่เรานำไปใช้ในการผลิต หรืออีกนัยหนึ่งคือจำนวนที่เราจ่ายเพื่อปัจจัยการผลิต ซึ่งมากกว่าจำนวนขั้นต่ำที่เราต้องจ่ายเพื่อให้ได้ปัจจัยการผลิตนั้น ๆ มาใช้ประโยชน์โดยเฉพาะ¹

Economic Rent มีข้อสังเกต 3 ประการ

ประการแรก นักเศรษฐศาสตร์เลือกใช้คำว่า Economic Rent ก็เพราะมีจุดกำเนิดมาจากค่าเช่าที่จ่ายให้สำหรับการเช่าที่ดินเมื่อปริมาณที่ดินมีจำนวนจำกัด ประชาชนยินดีจ่ายค่าเช่าตามสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน แต่ปัจจุบัน Economic Rent มีใช้อธิบายเฉพาะกรณีที่ดินเท่านั้น

ประการที่สอง Rent ดำรงอยู่ก็ต่อเมื่อปริมาณปัจจัยนั้นมีจำนวนจำกัด ถ้าหากเส้นอุปทานของนักฟุตบอลระดับดาราที่มีความยืดหยุ่นเป็นอนันต์ (Perfectly Elastic Supply) จะไม่

¹ Fisher, F.M., "The Social Cost of Monopoly and Regulation: Posner Reconsidered." Journal of Political Economy, (April 1985) : 410-416.

มีนักฟุตบอลคนใดได้รับค่าจ้างสูงกว่าต้นทุนค่าเสียโอกาส ในกรณีนี้ปริมาณอุปทานจำกัดสามารถสร้าง Rent ซึ่งเป็นเรื่องธรรมชาติ นักฟุตบอลระดับราคามีชื่อเสียงขึ้นมาง่าย ๆ ทำนองเดียวกันที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์อย่างวิเศษก็มี ที่สร้างโดยรัฐบาล นั่นคือการสร้างภาวะผูกขาดรายเดียว (Monopoly) ผลก็ทำให้มีกำไรจากการผูกขาด (Monopoly Profits) หรือบางที่เรียกว่า Monopoly Rents เพื่อเน้นถึงบทบาทของปริมาณอุปทานจำกัด

ประการที่สาม Rent ดำรงอยู่ก็เพราะอุปสงค์ที่มีต่อปัจจัยการผลิตนั้นเป็นอุปสงค์สืบเนื่องในแง่ที่ว่ามักมีการกล่าวหาว่า นักฟุตบอลระดับดาราได้รับค่าจ้างที่สูงเป็นตัวทำลายเกมการแข่งขัน เพราะเจ้าของทีมไม่สามารถจ่ายค่าจ้างที่สูง ๆ ได้ แต่ความจริงก็คือ นักฟุตบอลระดับราคาที่มีค่าจ้างสูงเป็นปัจจัยทำให้มีผู้ชมฟุตบอลมากยิ่งขึ้น ด้วยเหตุนี้ นักฟุตบอลระดับดาราจึงเป็นตัวทำลายการแข่งขัน

ในความหมายทั่วไป Rent เป็นค่าเช่าที่ได้จากการใช้ทรัพยากร อาทิ ที่ดิน แรงงาน เครื่องจักร ความคิด และเงินทอง เป็นต้น หรือหมายถึงราคาที่จ่ายไปต่อช่วงเวลาหนึ่ง (Price Paid per Unit of time) สำหรับบริการที่ได้รับจากสินค้าถาวรเป็นปีหรือเดือน อาทิ การเช่าตึก เครื่องซักผ้า เครื่องพิมพ์ดีด เครื่องคอมพิวเตอร์ เครื่องยนต์ เป็นต้น แต่นักเศรษฐศาสตร์นีโอคลาสสิกในปัจจุบันเสนอว่า Economic Rent คือสิ่งที่เราจ่ายไปสูงกว่าต้นทุน ค่าเสียโอกาส หรืออีกนัยหนึ่งคือ จำนวนที่เราจ่ายเพื่อปัจจัยการผลิต ซึ่งมากกว่าจำนวนขั้นต่ำที่เราต้องจ่ายเพื่อให้ได้ปัจจัยการผลิตนั้น ๆ มาใช้ประโยชน์โดยเฉพาะ อย่างไรก็ตามการที่นักเศรษฐศาสตร์เลือกใช้คำว่า Economic Rent ก็เพราะมีจุดกำเนิดจากค่าเช่าที่จ่ายให้สำหรับการเช่าที่ดินเมื่อปริมาณที่ดินมีจำนวนจำกัด มีประชาชนยินดีจ่ายค่าเช่าตามสภาพความอุดมสมบูรณ์ของที่ดิน

2.2 แนวความคิดของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Rent Seeking Activities)

อดัม สมิท บิดาแห่งวิชาการเศรษฐศาสตร์ เชื่อว่า ถ้าหากปล่อยให้ระบบเศรษฐกิจมีการแข่งขันกันประกอบธุรกิจอย่างเสรี ระบบเศรษฐกิจจะมีมือที่มองไม่เห็น (Invisible Hands) คอยช่วยเหลือให้ระบบเศรษฐกิจทำงานอย่างมีประสิทธิภาพ แต่ในบางประเทศ รัฐบาลมิได้ปล่อยให้กลไกราคาทำงานอย่างเต็มที่ ตรงกันข้าม รัฐบาลมักสร้างภาวะการผูกขาดเพียงรายเดียวขึ้น ซึ่งจะต้องเสียทรัพยากรจริง (Real Resources) เพื่อที่จะแลกเปลี่ยนรักษาสถานะภาวะการผูกขาดรายเดียวให้มีต่อไป Rent Seeking จึงเป็นแนวความคิดอันเกิดจากความขัดแย้งระหว่างการใช้ระบบกลไกราคาทำงานอย่างมีประสิทธิภาพกับการที่ระบบเศรษฐกิจถูกแทรกแซงโดยรัฐบาล อย่างไรก็ตามนักเศรษฐศาสตร์บางกลุ่มมิได้เชื่อว่ามือที่มองไม่เห็นจะสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากกลุ่มผลประโยชน์ ต่างพยายามหลีกเลี่ยงภาวะการผูกขาดและพยายามสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง กระบวนการดังกล่าวเรียกว่า Rent-Seeking Behavior หรือ Cartelization, Monopolization

2.3 Rent Seeking

Rent Seeking เป็นคำอธิบายที่ระบุว่า ความพยายามใด ๆ ของปัจเจกชนในการแสวงหา Economic Rents หรือ Quasi-Rents ล้วนก่อให้เกิดความสูญเสียของสังคม (Social Waste) ควบคู่ไปด้วยเสมอ² เราจะเข้าใจ Rent-Seeking ได้แจ่มแจ้งก็ต่อเมื่อเราเข้าใจแนวคิดพื้นฐานของการโยกย้ายรายได้ นักเศรษฐศาสตร์กระแสหลักเชื่อว่า การโยกย้ายรายได้จากคนหนึ่งไปให้อีกคนหนึ่งไม่ก่อให้เกิดต้นทุนแก่สังคม เพราะเหมือนการหยิบเงินจากกระเป๋าซ้ายไปใส่กระเป๋าขวา เช่น การที่รัฐเข้าไปมีบทบาทในทางเศรษฐกิจ เนื่องจากรัฐไม่ต้องการให้ระบบเศรษฐกิจทำงานอย่างเสรี แต่รัฐทำหน้าที่เป็นผู้กำกับดูแลและควบคุมเศรษฐกิจบางภาคอย่างเข้มงวด ซึ่งสามารถเห็นได้ชัดจากการที่รัฐเข้าไปมีอำนาจบทบาทแทรกแซงกิจการบางอย่างจนทำให้เกิดการผูกขาดเพียงรายเดียว โดยมีกลุ่มผลประโยชน์ในระบบเศรษฐกิจการเมืองเข้ามามีส่วนร่วมสำคัญในการผลักดันให้รัฐบาลสร้างภาวะการผูกขาดรายเดียว ให้ดูเหมือนว่าเจ้าหน้าที่รัฐเป็นผู้สร้าง Rent ในขณะที่กลุ่มผลประโยชน์ที่ต้องการเป็นผู้ผูกขาดรายเดียวเป็นผู้แสวงหา Rent และจะยอมทุ่มเทพยายามจริง (Real Resources) เพื่อแลกเปลี่ยนและรักษาภาวะผูกขาดรายเดียวตลอดไป กระบวนการดังกล่าวทำให้เกิดต้นทุนสังคม (Social Cost) และสังคมใดที่มีกระบวนการ Rent Seeking อย่างหนาแน่น มักจะมีการพัฒนาเศรษฐกิจที่เชื่องช้ากว่าสังคมอื่น ๆ³

แนวทฤษฎีวิเคราะห์ Rent Seeking ในสำนัก Public Choice มีได้เชื่อว่าการแสวงหา Economic Rent ทำให้สังคมได้รับผลประโยชน์สูงสุด ตรงกันข้าม Rent Seeking เกิดขึ้นเมื่อผลผลิตถูกจำกัด อาทิ กรณีของการให้สิทธิผูกขาดรายเดียวของรัฐบาล เป็นต้น ตามความหมายนี้ ผลผลิตไม่สามารถเพิ่มขึ้นได้ ดังนั้นรายจ่ายใด ๆ ก็ตามเพื่อให้ได้ Monopoly Rent หรือ Contrived Rent จึงมิได้ช่วยทำให้ระบบเศรษฐกิจได้ผลผลิตต่องบจ่ายรายจ่ายเหล่านี้คือ สิ่งที่ถูกถือว่าเป็นความสูญเสียของสังคม⁴ ถ้าเราจะเข้าใจระบบคิดของ Rent Seeking เราต้องพยายามคิดในแง่ของการใช้ทรัพยากรจริงเพื่อให้ได้ Rent ในแง่เศรษฐกิจส่วนรวมถือเป็นความสูญเสีย (Waste) เพราะทรัพยากรนั้นสามารถนำไปผลิตสินค้าอื่น ๆ ในสังคม นั่นคือ เป็นต้นทุนค่าเสียโอกาสของสังคม กระบวนการของ Rent-Seeking เกือบทั้งหมดมิใช่เรื่องธรรมชาติ หากแต่บังเกิดจากการบริบทการ

² Buchanan, James M, "Rent Seeking and Profit seeking." In J.M.Buchanan, R.D.Tollison and G.Tollock (eds) Toward a general Theory of the rent Seeking Society, (College Station: Texas A&M University Press, 1980).

³ Olson, Mancur, The Logical of Collective Action. (Cambridge, Mass: Harvard University Press, 1965).

⁴ Tullock, Gordon, "The Welfare Costs of tariffs, Monopolies and Theft." Western Economic Journal, 5(June 1967) : 73-79.

แทรกแซงของรัฐบาลในระบบเศรษฐกิจ (Regulation) ไม่ว่าจะเป็นการส่งเสริมให้มีการผูกขาดรายเดียวในอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่ง หรือการออกกฎหมายจำกัดปริมาณการผลิต หรือการออกกฎหมายอนุญาตให้หน่วยผลิตใดผลิตหนึ่ง โดยเฉพาะสามารถเข้าถึงกิจกรรมนั้นแต่ผู้เดียว⁵ กระบวนการ Rent Seeking พัฒนาขึ้น เมื่อการแข่งขันของหน่วยผลิตไม่สามารถขยายผลผลิตในอุตสาหกรรม เนื่องจากถูกกำกับโดยกฎหมายของรัฐ ดังนั้นหน่วยผลิตจึงทุ่มเทพยายามจริงเพื่อให้ได้มาซึ่ง Economic Rents ที่เสกสรร บั้นแต่งโดยรัฐบาล หน่วยผลิตในภาคเอกชนก็สามารถมีพฤติกรรม Rent-Seeking โดยเฉพาะการรวมหัวกันในหมู่ผู้ผลิตน้อยรายเพื่อกำหนดราคาร่วมกัน (Collusion) ก็เป็นปรากฏการณ์ของ Rent Seeking ที่สำคัญ⁶ ด้วยเหตุนี้การแทรกแซงของรัฐจึงถือเป็นหัวใจของการกำเนิด Rent Seeking Society โดยเฉพาะเมื่อข้าราชการเป็นฝ่ายที่ควบคุมดูแลให้หน่วยเศรษฐกิจใดหน่วยหนึ่งสามารถได้รับ Economic Rent⁷ อย่างถูกกฎหมาย กระบวนการฉ้อราษฎร์บังหลวงจึงมักเป็นปรากฏการณ์ที่เกิดควบคู่กับการแทรกแซงของรัฐบาล นั่นคือการแทรกแซงก่อให้เกิด Economic Rent และ จูงใจให้เกิดการฉ้อราษฎร์บังหลวงเสมอ⁸

2.4 บ่อเกิดของ Rent-Seeking⁹

1. บทบาทของรัฐบาล

Rent-Seeking เกิดจากการจำกัดการแข่งขันเพื่อมิให้กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งหรือบุคคลอื่นสามารถเข้ามาในตลาดนั้น กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือการสร้างทำนบกีดขวาง (Barrier to entry) คู่แข่งขันรายอื่นไม่ให้อาจเข้ามาในตลาดได้ ซึ่งในประวัติศาสตร์ของมนุษยชาติสังคมยินยอมให้ผู้ประกอบการที่สามารถคิดค้นสิ่งประดิษฐ์หรือนวัตกรรมทางเทคโนโลยีใหม่ ไม่ว่าจะเป็นรูปสินค้าใหม่ กรรมวิธีใหม่ ๆ หรือผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ เพื่อให้มีอำนาจการผูกขาดรายเดียว ซึ่งเรียก

⁵ Stigler, G.J. "The theory of Economic Regulation." *Bell Journal of Economics and Management Science*, 2(Spring) : 3-21.

⁶ Olson, Mancur, อ้างแล้ว.

⁷ Buchanan, James M, อ้างแล้ว.

⁸ Krueger, A.O. "The Political Economy of the Rent Seeking Society." *American Economic Review*, 64(June 1974) : 291-303.

⁹ สมบูรณ์ ศิริประชัย, การแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ: บทสำรวจสถานะความรู้เบื้องต้น, เอกสารประกอบการประชุมประจำปี ความรู้ นักเศรษฐศาสตร์ไทย ปี 2533.9-10 พฤศจิกายน 2533 : 14

* ระบบสิทธิบัตร (Patent) เป็นเงื่อนไขที่มนุษยชาติยินยอมให้ผู้คิดค้นได้รับ Monopoly Rents ในช่วงระยะเวลาหนึ่งที่แน่นอน ทั้งนี้เพื่อเป็นผลตอบแทนต่อนวัตกรรมใหม่ ๆ อาทิ บริษัท Xerox Corporation เป็นต้น

รวม ๆ ว่าระบบสิทธิบัตร** (Patent) โดยรัฐบาลจะออกกฎระเบียบที่จะสามารถคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ที่ได้รับการผูกขาดรายเดียวเพื่อให้สามารถอยู่ในตลาดได้อย่างถูกต้อง เช่น ออกใบอนุญาต (Licenses) ให้โควตา (Quotas) ให้อำนาจ (Authorization) อนุมัติ (Approvals) ฯลฯ ซึ่งเครื่องมือเหล่านี้คือการสร้าง Economic Rents ขึ้นโดยที่รัฐบาลเป็นผู้สร้างขึ้นเพื่อให้สิทธิประโยชน์หรือเอื้อประโยชน์แก่ผู้ผลิต โดยมักนำเหตุผลต่าง ๆ มาอ้างเพื่อสนับสนุนการใช้เครื่องมือที่รัฐสร้างขึ้นมาซึ่งทำให้เกิด Rent Seeking Activity ตามมาเสมอ ไม่ว่าเหตุผลจะดีหรือเลวก็ตาม ซึ่งรัฐบาลจะใช้เครื่องมือที่สร้างขึ้นเป็นตัวรับประกันสิทธิแห่งการผูกขาดดังกล่าว มิให้ผู้อื่นละเมิดสิทธิได้

ซึ่งการกระทำดังกล่าวทำให้เกิดภาวะหามาได้ยากมีนัยว่า เป็นมูลเหตุแห่งการเกิด Economic Rents และทำให้มี Rent Seeking หรือเพื่อปกป้องสถานะที่เหนือกว่าปัจเจกชนอื่น ๆ ทุกวิถีทาง ด้วยเหตุนี้ทรัพยากรที่มีค่าจำนวนมากเป็นการโอนรายได้ให้แก่ผู้สร้าง Rents ซึ่งไม่ก่อประโยชน์ต่อสังคมส่วนรวม¹⁰ หรืออีกนัยหนึ่งเป็นการโอนความมั่งคั่ง (Wealth Transfers) โดยปราศจากการผลิตสินค้าหรือบริการใด ๆ ด้วยเหตุนี้มูลเหตุแห่งการเกิด Rent Seeking จึงเป็นการกระทำของรัฐบาล (Governmental Action) โดยตรง¹¹

การกระทำของรัฐบาลที่สนับสนุนให้เกิดภาวะหามาได้ยากเป็นการขัดขวางมิให้ผู้อื่นแทรกตัวเข้ามาในกิจกรรมนั้น ระดับของ Rent Seeking Activity ในสังคมขึ้นกับขนาดและขอบเขตของรัฐบาลที่แทรกแซงในระบบเศรษฐกิจถ้ารัฐบาลให้สิทธิทุกคนสามารถเข้าถึงภาวะหามาได้ยากที่รัฐบาลเสกสรรขึ้นเท่าเทียมกัน Rents ที่สร้างขึ้นก็ไม่มี ความหมายแต่ประการใด

ในทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การเมืองใหม่ (New Political Economy) ถือว่านโยบายของรัฐบาลเป็นตัวแปรภายในในระบบ*** (Endogeneous Variable) และนโยบายต่าง ๆ ของรัฐบาล

** การประกาศนโยบายเพื่อให้มีการผูกขาดกิจกรรมทางเศรษฐกิจนั้น รัฐบาลมักอ้างว่าเพื่อสร้างสวัสดิการต่อสังคม อาทิ ในกรณีรัฐวิสาหกิจที่เป็นสาธารณูปโภค เป็นต้น

¹⁰ Buchanan, James M, อ้างแล้ว.

¹¹ Stigler, G.J, อ้างแล้ว.

*** ในทฤษฎีนี้โศคลาสิคดั้งเดิมมักสมมติให้รัฐบาลเป็นปัจจัยภายนอกระบบที่ไม่อาจควบคุมได้ (Exogeneous Variable) แนวคิดนี้มีใช้ของใหม่แต่อย่างไร นักเศรษฐศาสตร์ตั้งแต่ Adam Smith จนถึง Karl Marx ต่างก็ยึดถือว่ารัฐเป็นส่วนหนึ่งของระบบเศรษฐกิจสังคม การวิเคราะห์ทางเศรษฐกิจใด ๆ หลีกไม่พ้นที่ ต้องเกี่ยวข้องกับบทบาทของรัฐ

เป็นภาพสะท้อนการแย่งชิงผลประโยชน์ภายในสังคม¹² ด้วยเหตุนี้ ตราบใดที่สถาบันทางสังคมยังสามารถประสานประโยชน์ได้อย่างดี รัฐบาลก็มีเสถียรภาพ รัฐบาลในทฤษฎีเศรษฐศาสตร์การเมืองแบบใหม่เชื่อว่า ผู้บริโภค ผู้ผลิต ผู้ลงคะแนน สมาคมการค้าและกลุ่มผลประโยชน์ทางการเมือง อาทิ สมาคมผู้แทนราษฎรหรือวุฒิสมาชิก ตลอดจนข้าราชการล้วนกระทำเพื่อผลประโยชน์ของตนเอง (Self-Interest) ในตลาดการเมือง (Political Marketplace) โดยเฉพาะนักการเมืองเป็นเสมือน “นายหน้า” (Brokers) ที่ทำหน้าที่ถ่ายเทความมั่งคั่ง (Wealth transfers) ระหว่างกลุ่มผลประโยชน์¹³ และการที่รัฐบาลโดยนักการเมืองออกกฎเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อควบคุมเศรษฐกิจ (Regulation) ก็มีเป้าหมายเพื่อตอบสนองผลประโยชน์ให้แก่กลุ่มผลประโยชน์¹⁴

2. บทบาทของระบบการเมือง

Rent Seeking มีความสัมพันธ์กับระบบการเมือง อาจพิจารณาเป็น 2 กรณีกว้าง ๆ กล่าวคือ **กรณีแรก** การแข่งขันในระบบการเมืองเพื่อสร้างบังคับหรือกำหนดให้มีการถ่ายเท Economic-Rents ขึ้นกับว่าใครเป็นผู้สามารถควบคุมระบบรัฐสภาหรือในอีกนัยหนึ่งขึ้นกับว่าใครเป็นผู้เลือกคณะรัฐบาลขึ้นบริหารประเทศ ทั้งนี้เมื่อสามารถกุมอำนาจรัฐสำเร็จก็สามารถสร้างสภาวะที่ก่อให้เกิดการแสวงหา Rents ขึ้น **กรณีที่สอง** คือการพยายามช่วงชิงหรือแข่งขันเพื่อแสวง Rents ภายในระบบการเมืองที่ดำรงอยู่ เพราะไม่อาจผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงองค์ประกอบในระบบการเมืองใหญ่ ความจริงก็คือ นักธุรกิจการเมือง (Political Entrepreneurs) จะพยายามแทรกตัวเข้าสู่ระบบการเมือง โดยการลงทุนสมัครรับเลือกตั้ง เพื่อเป็นเงื่อนไขของการเข้าร่วมกิจกรรมของ Rent-Seeking¹⁵

กิจกรรมของ Rent-Seeking Activity สามารถเกิดขึ้นได้หลายระดับ ตัวอย่างง่าย ๆ คือ การจำกัดควบคุมจำนวนรถแท็กซี่ในเขตกรุงเทพมหานคร (ไม่ว่าการควบคุมนี้อาจจะอ้างเหตุผลใดก็ตาม) ทำให้ป้ายทะเบียนรถแท็กซี่มีมูลค่าขึ้นมาทันที โดยเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้มี

¹² Colander, D.C. (ed.), *New Political Economy : The Analysis of Rent Seeking and DUP Activities*. (Cambridge, Mass : Ballinger Publishing Company).

¹³ Mccormick, R.E. and Tollison, R.D. *Politicians, Legislation and the Economy : An Inquiry into the Interest Theory of Government*, (Boston : Martinus Nijhoff), 1981.

¹⁴ Stigler, G.J, *ข้างแล้ว*.

¹⁵ Tollison, Robert D, “Is There Theory of Rent seeking Here to stay?” in Rowley C.K. (ed.) *Democracy and Public Choice : Essays in Honor of Gordon Tullock*. (Oxford : Basil Blackwell), 1987.

อำนาจในการจัดสรร ดังนั้นเราคาดการณ์ได้ทันทีว่าจะเกิด Rent Seeking หลังจากกำหนดจำนวนป้ายทะเบียนรถแน่นอนแล้ว แต่กระทรวงคมนาคมสามารถเปิดประมูลขายป้ายทะเบียนรถแท็กซี่ เพื่อขายสิทธิให้แก่ผู้ที่จะคิดว่าจะเข้าดำเนินกิจการรถแท็กซี่ ทั้งนี้อาจมีเป้าหมายเพื่อเก็บเงินเข้างบประมาณแผ่นดิน กรรณวิธีดังกล่าวนี้ก็คือเป็นการโอนป้ายทะเบียนให้เป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล ซึ่งสามารถนำไปขายต่อ อย่างไรก็ตาม เรื่องราวนี้อาจขยายออกไปอีก เมื่อนักการเมืองธุรกิจปรารถนาที่จะได้รับผลประโยชน์จากการประมูลป้ายทะเบียน โดยวิ่งเต้นเพื่อให้ตนเองเป็นผู้ชนะประมูล ก่อให้เกิดความสูญเสียต่อสังคม การจ่ายเงินให้ ทั้งนักการเมืองและข้าราชการ จนกระทั่งนายหน้าเหล่านี้เป็นผลตามมากกระบวนการเหล่านี้เป็น Rent Seeking ปรากฏการณ์เหล่านี้เกิดขึ้นบ่อย ๆ ในประเทศด้อยพัฒนา¹⁶ เมื่อรัฐบาลกังวลใจว่า การแข่งขันอย่างเสรีอาจเป็นผลร้ายต่อระบบเศรษฐกิจ ทั้ง ๆ ที่บริหารประเทศโดยใช้ระบบทุนนิยม ก็จะดำเนินการจำกัดอุปทานของกิจกรรมกระบวนการแสวงหา Economic Rents ขึ้นกับระบบการเมืองเป็นสำคัญ อาทิ ระบบประชาธิปไตยโดยตรง (Direct Democracy) ระบบกึ่งประชาธิปไตย (Semi-Direct Democracy) ระบบประชาธิปไตยโดยการแข่งขันของระบบพรรคการเมือง (Democracy by Party Competition) ระบบประชาธิปไตยแบบตัวแทน (Representative Democracy) ระบบประชาธิปไตยแบบกลุ่มผลประโยชน์ (Pressure Group Democracy) ระบบอำนาจนิยม (Authoritarian Politics) เป็นต้น ระบบการเมืองเป็นปัจจัยที่ขาดถึงระดับการควบคุมอำนาจของประชาชนในระบบสังคมนั้น ๆ ในระบบประชาธิปไตยอย่างแท้จริง นักการเมืองมีบทบาทค่อนข้างน้อย เนื่องจากปัจเจกชนมีข้อมูลสารสนเทศและวิจารณ์อย่างดียิ่งในการลงคะแนนเสียง (Vote) การตัดสินใจโดยใช้เสียงส่วนใหญ่เป็นเกณฑ์ ทำให้โอกาสของการทำ Rent-Seeking มีน้อย ผิดกับระบบกึ่งประชาธิปไตยซึ่งเปิดโอกาสให้สถาบันทหารและข้าราชการมีบทบาทอย่างสูงเด่นในการกำหนดนโยบายเศรษฐกิจ ดังกรณีของประเทศในแถบลาตินอเมริกาและไทย ตั้งแต่ปี 2520 จนถึงปัจจุบัน ระบบการเมืองแบบอำนาจนิยมทหารและข้าราชการพลเรือนมีบทบาทในการกำหนดนโยบายเศรษฐกิจอย่างกว้างขวาง การแสวงหา Rent เกิดขึ้นอย่างแพร่หลาย เพราะรัฐบาลภายใต้ระบบการเมืองแบบ Authoritarian Government เพราะไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงเสียงของประชาชน เนื่องจากประชาชนไม่มีสิทธิลงคะแนนเสียงตั้งรัฐบาล ดังนั้น ในระบบการเมืองเช่นนี้ ผู้เผด็จการสามารถยกสิทธิแห่งการผูกขาดให้แก่กลุ่มคนกลุ่มหนึ่งโดยไม่ฟังเสียงทัดทานคัดค้าน

¹⁶ Cheung, S.N.S., "A Theory of Price Control", *Journal of Law and Economics*, 17(April 1974)

3. กลุ่มผลประโยชน์

การรวมตัวหรือลักษณะของสมาคมของผู้ผลิตหรือผู้บริโภค เป็นผลของการกระทำร่วมกันเพื่อให้มีบทบาทหรืออำนาจที่มีต่อตลาดหรือการเมือง กลุ่มผลประโยชน์ อาทิ สหภาพแรงงาน สมาคมวิชาชีพ องค์การของชาวนาชาวไร่ สมาคมการค้า นัก Lobbies กลุ่มผู้ผูกขาดแบบ Cartels หรือกลุ่มที่มีการรวมตัวเพื่อเป้าหมายบางประการที่ไม่เป็นทางการ กลุ่มผลประโยชน์เหล่านี้มีผลประโยชน์ร่วม (Common-Interest) หรือผลประโยชน์พิเศษ (Special-Interest Group) องค์การที่รวมตัวเป็นกลุ่มผลประโยชน์มีความเข้มแข็งหรือไม่ ขึ้นกับว่ามีความสามารถในการสร้างแรงจูงใจแก่สมาชิกอย่างไร องค์การต่าง ๆ มีกระบวนการคัดเลือกผู้ที่จะเข้าร่วมกลุ่มเพื่อขจัดปัญหา Free Rider ถ้าปัจเจกชนสามารถรวมกลุ่มกันอย่างเหนียวแน่นซึ่งมีผลประโยชน์ร่วมกัน (Common Interest) ก็นำไปสู่การกระทำร่วมกัน (Collective Action) ผลคือ ทุก ๆ คนในกลุ่มจะได้รับผลประโยชน์จากการรวมกลุ่มโดยอัตโนมัติ¹⁷ แต่ไม่ใช่ทุกกลุ่มสามารถรวมพลังเพื่อเป็นกลุ่มผลประโยชน์ ขึ้นกับภาวะความเป็นผู้นำของกลุ่ม ความพร้อมของการกระทำร่วมกัน กลุ่มต้องมีขนาดเล็กและขึ้นกับว่ากลุ่มมีกระบวนการให้สิ่งจูงใจที่สามารถเลือกสรรแก่สมาชิก (Selective Incentive) นั่นคือ คนที่มีได้มีส่วนเกี่ยวข้องก็ไม่สามารถเป็น Free Rider¹⁸ ผลประโยชน์ของการกระทำร่วมกันในกลุ่มผลประโยชน์เป็นสินค้าสาธารณะหรือ Collective good ต่อกลุ่ม ลักษณะของสินค้าสาธารณะในแง่นี้คล้ายกับกฎหมายการป้องกันประเทศหรือมลพิษนั่นคือ เมื่อคนหนึ่งคนใดในกลุ่มได้ประโยชน์ คนอื่น ๆ ก็ได้รับประโยชน์เช่นกัน¹⁹ แต่กลุ่มผลประโยชน์ไม่ได้เกิดขึ้นทั่วไปสังเกตว่าไม่มีกลุ่มผลประโยชน์ในหมู่นักเรียน ผู้บริโภค หรือผู้เสียภาษี ทั้ง ๆ ที่มีผลประโยชน์ร่วมกัน เหตุผลคือไม่สามารถกีดกัน ดังนั้นแม้จะมี Collective Action และผลประโยชน์ร่วมสามารถระบุได้อย่างชัดเจน สมมติว่ามีผู้ผลิตรายใหญ่ 2 ราย ในอุตสาหกรรมหนึ่ง และแต่ละฝ่ายจะได้รับการอุดหนุนหรือข้อให้ของภาษีจากรัฐบาลเท่ากัน ผู้ผลิตแต่ละรายมีแนวโน้มที่จะได้ผลประโยชน์คนละครึ่งจากการ Lobby ในอุตสาหกรรมนี้ หรือผู้ผลิตทั้ง 2 รายเจรจาเพื่อกำหนดปริมาณการผลิตเพื่อขายในราคาแพงเมื่อต้นทุนการเจรจาต่อรองต่ำ ดังกรณีการรวมหัวกันผลิตในตลาดผูกขาดน้อยราย ถ้าจำนวนผู้ผลิตเพิ่มมากขึ้นจนถึง 10 ราย แรงจูงใจของการรวมตัวเพื่อ Collective Action จะลดลงทันที กลุ่มผลประโยชน์ทางการเมืองและอุตสาหกรรมจึงมีลักษณะองค์กรที่เข้มแข็งสามารถรวมตัวกันเรียกร้อง หรือ Lobby ให้รัฐบาลยกผลประโยชน์ให้กลุ่มคน ทั้งในรูปแบบ

¹⁷ Olson, Mancur, อ้างแล้ว.

¹⁸ เรื่องเดิม

¹⁹ เรื่องเดิม

Cartelization หรือ Collusion เพื่อแสวงหา Rent²⁰ กลุ่มผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับกระบวนการทางการเมืองอย่างแนบแน่น ไม่ว่าจะรูปแบบการปกครองจะเป็นประชาธิปไตยอย่างแท้จริงหรือประชาธิปไตยครึ่งใบ กลุ่มผลประโยชน์ยังคงมีบทบาทอยู่ ทั้งทางตรงและทางอ้อม กลุ่มผลประโยชน์ยินยอมสนับสนุนพรรคการเมืองด้วยเงินทอง เพื่อให้ชนะการเลือกตั้งหรือให้เงินเพื่อหาเสียง เพื่อแลกเปลี่ยนกับผลประโยชน์บางประการ เมื่อพรรคการเมืองเหล่านั้นได้รับเลือกตั้งเป็นรัฐบาล กลุ่มผลประโยชน์มักแสวงหา Quota หรือการปกป้องบางประการในอุตสาหกรรม หรือความช่วยเหลือของรัฐบาลเป็นกรณีพิเศษ²¹ กลุ่มผลประโยชน์ที่มีขนาดเล็กสามารถเสนอเงินทองเพื่อใช้โฆษณา หรือ “ซื้อ” นักการเมือง โดยคาดหวังว่าจะได้รับผลประโยชน์ตอบแทนจากการลงทุน ความเป็นไปได้ของความสำเร็จขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพของกลุ่มผลประโยชน์ของกลุ่มอื่น²² รวมทั้งช่องทางในการติดต่อกับนักการเมือง

4. ข้าราชการ

ข้าราชการถือเป็นกลุ่มผลประโยชน์ แต่มีลักษณะพิเศษในแง่ที่เป็นกลุ่มผลประโยชน์ของรัฐบาล (The Interest-Group of Government) ข้าราชการมีส่วนสำคัญในการเสนอแนะให้นักการเมืองออกกฎหมายต่าง ๆ เพื่อควบคุมภาคเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในประเทศด้อยพัฒนา ส่วนหนึ่งทำหน้าที่เป็นนักวิชาการข้าราชการ (Technocrats) และอีกส่วนหนึ่งคอยบริการประชาชน ในทฤษฎี Public Choice ข้าราชการมิได้แสวงหาสวัสดิการสูงสุดให้แก่สังคม แต่แสวงหาความพอใจสูงสุดให้แก่ตนเอง ทั้งในรูปอำนาจและผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจ บทบาทของข้าราชการสามารถพิจารณาเป็น 2 ชุด ทฤษฎีคือ **ประการแรก** ทฤษฎีเกี่ยวกับการแทรกแซงทางเศรษฐกิจ ซึ่งพยายามอธิบายการแทรกแซงของรัฐบาลที่ดำรงอยู่ในแง่ของกลุ่มผลประโยชน์ และ**ประการที่สอง** ทฤษฎีเกี่ยวกับการตรากฎหมาย ซึ่งพยายามอธิบายถึงกำเนิดของการแทรกแซงของรัฐบาลและการโยกย้ายความมั่งคั่ง ทั้งสองทฤษฎีมีความเกี่ยวเนื่องกันจนยากที่จะพิจารณาอย่างเอกเทศ Stigler (1971) เสนอว่า ผลประโยชน์ต่าง ๆ ล้วนมีต้นทุนและผลประโยชน์ในการใช้รัฐเป็นเครื่องมือเพื่อสร้างความมั่งคั่งให้กับกลุ่มคน โดยเฉพาะกลุ่มผลประโยชน์กลุ่มใหญ่ อาทิ ขาวนาหรือกรรมกรมักพยายามกดดันรัฐให้คุ้มครองตนในขณะที่กลุ่ม

²⁰ Barry, B. and Hardin, R. (ed.). *Rational Man and Irrational Society*. Sage : Beverly Hills), 1982.

²¹ Mueller, Dennis C. and Peter Murrell. "Interest Groups the Size of Government, *Public Choice* 48, 1986 : 125-145.

²² Stigler, G.J, *อ้างแล้ว*.

ผู้ผลิตในภาคอุตสาหกรรมและบริการ อาทิ กลุ่มผู้ผลิตรถยนต์จะรวมเป็นองค์กรที่เข้มแข็งต่อต้านการแทรกแซงจากรัฐ หากการแทรกแซงดังกล่าวเป็นผลร้ายต่ออุตสาหกรรม กระบวนการของ Rent-Seeking จึงเป็นการตอบโต้หรือสนับสนุนการแทรกแซงของรัฐบาลจากกลุ่มผลประโยชน์ต่าง ๆ โดยมีข้าราชการเป็นทั้ง Rent- และ Rent Setters

ในสังคมของประเทศด้อยพัฒนากระบวนการเกิด Rent Seeking มีความแตกต่างจากประเทศพัฒนาแล้ว โอกาสของข้าราชการในประเทศด้อยพัฒนาในการแสวงหา Rent เกิดจาก 2 สาเหตุ²³ คือ **ประการแรก** หน้าที่ของระบบราชการแบบดั้งเดิมคือ มีหน้าที่บริการประชาชนแต่โดยที่มีประชาชนล้นหลาม บริการที่ให้ไม่พอเพียงมักมีอุปสงค์ส่วนเกิน **ประการที่สอง** หน้าที่ในการส่งเสริมให้เกิดการพัฒนา สถาบันข้าราชการอาจให้สิทธิประโยชน์แก่ภาคอุตสาหกรรมหนึ่งหรือภาคเศรษฐกิจหนึ่งโดยเฉพาะ เช่น การส่งเสริมการลงทุนให้มีผู้ผลิตเพียง 1 ราย หรือการส่งเสริมให้เกิดระบบการพัฒนาในชนบทบางประเภทเท่านั้น ในขณะที่ยังมีอุปสงค์ส่วนเกินอยู่ ผลก็คือทั้งสองประการข้างต้นมีผลให้ข้าราชการเป็นผู้ควบคุม Rents เพราะเป็นผู้ควบคุมให้ประชาชนเข้าถึงสินค้าหรือบริการที่หามาได้ยากเหล่านั้น ด้วยเหตุนี้จึงมี Rent-Seeking หลายรูปแบบมากกว่าที่เสนอโดย Krueger (1974) ในแง่ข้าราชการสร้าง**โอกาส** (Opportunities) จากระบบบริการหรือระบบการส่งมอบ (Delivery system) โดยเฉพาะข้าราชการเป็นผู้กุมสารสนเทศสำคัญในระบบเศรษฐกิจ ตัวอย่าง การขอตัดตั้งโทรศัพท์ ถ้าใช้วิธีปกติธรรมดา อาจใช้ระยะเวลาหลายปี แต่วิธีการได้โทรศัพท์อย่างรวดเร็วคือ จ่ายเงินใต้โต๊ะให้เจ้าพนักงาน เพื่อทำให้มีโทรศัพท์ใช้รวดเร็วขึ้น การแข่งคิวคนอื่น ๆ ทำให้เกิด Rent-Seeking จากการบริการ เนื่องจากโทรศัพท์มีจำนวนจำกัด เป็นต้น การติดสินบนนี้เกิดขึ้นทั่วไปในประเทศด้อยพัฒนา²⁴ ซึ่งถือเป็นการขูดรีดโอกาสของ Rent Seeking อันเป็นต้นทุนสังคมอย่างหนึ่ง นอกเหนือจากการแสวงหา Rents จากการให้บริการแบบดั้งเดิม ข้าราชการยังสามารถลดบันดาลผลประโยชน์พิเศษหรือยกอภิสิทธิ์ให้แก่เอกชนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง อาทิ การได้บัตรส่งเสริมการลงทุนจากรัฐบาลในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมบางชนิด การทำเช่นนี้เท่ากับเป็นการยก Rents ที่เสกสรรขึ้นโดยข้าราชการ หรือการควบคุมการเข้าถึงของปัจเจกชนในกิจกรรมนั้นก็ป็นอีกรูปแบบหนึ่ง อาทิ โควตาการนำเข้าและส่งออก เป็นต้น การแสวงหา Rents ในสังคมประเทศด้อยพัฒนาสามารถทำได้อย่างน้อยสองทางดังที่กล่าวมาแล้ว ทั้งสองทางเกี่ยวข้องกับกระบวนการข้าราชการบังหลวงที่มีความ

²³ Jagannathan, N. Vijay. "Corruption, Delivery Systems and Property Rights", *World Development*, 14(January 1986) : 127-132.

²⁴ Rashid, Salim, "Public Utilities in Egalitarian LDCs", *Kyklos* 34 1981: 448-460.

ซับซ้อนขึ้นกว่าในอดีตเพราะข้าราชการตั้งทรัพยากรจริงจากผู้แสวงหา Rents โดยมิได้กระทบ ต่องบประมาณแผ่นดินในปัจจุบันแต่ประชาชนเป็นผู้จ่าย Economic Rents นี้อย่างแท้จริงใน อนาคต อาทิ โครงการสร้างโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ที่อาศัยเงินกู้จากต่างประเทศ เป็นต้น

2.5 สาเหตุของการคอร์รัปชัน²⁵

ปัญหาการคอร์รัปชันหรือการทุจริตและประพฤติมิชอบในภาครัฐ เป็นปัญหาที่ ละเอียดอ่อนและมีความเชื่อมโยงกับปัญหาอื่น ๆ อีกหลายด้านทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคม การเมือง และการบริหาร รวมทั้งด้านความมั่นคงปลอดภัยของประเทศชาติด้วย การแก้ปัญหา ดังกล่าวจึงจำเป็นต้องกระทำด้วยความรอบคอบ และจะต้องคำนึงถึงระบบต่าง ๆ ซึ่งมีส่วน เกี่ยวข้องทั้งโดยตรงและโดยอ้อมด้วย และที่สำคัญที่สุดที่มีลักษณะเช่นเดียวกับการแก้ปัญหา สำคัญอื่น ๆ คือ ต้องแก้ที่ต้นเหตุหรือมูลเหตุของปัญหาจึงจะทำให้การแก้ปัญหาดังกล่าวเป็นไป อย่างมีประสิทธิภาพและได้ผลอย่างแท้จริง และการที่จะแก้ต้นเหตุแห่งการทุจริตประพฤติมิชอบ ในวงราชการได้ จำเป็นจะต้องทำการศึกษาจากมูลเหตุที่แท้จริงซึ่งมาจากปัจจัยหลายประการที่มี ความเกี่ยวเนื่องสัมพันธ์กันอย่างมากที่จะแยกออก จึงควรนำมาพิจารณาประกอบกัน ดังต่อไปนี้

1. ความต้องการของมนุษย์
2. ระบบราชการที่มีลักษณะอุปถัมภ์
3. สาเหตุอื่น ๆ

1. ความต้องการของมนุษย์

คำว่า “ความต้องการ” ในภาษาอังกฤษนอกจากจะตรงกับคำว่า “Needs” แล้ว ยังมีคำอื่นที่มีความหมายในทำนองเดียวกันอีกหลายคำ เช่น ความอยากได้ (Want) แรงขับเคลื่อน (Drive) แรงกระตุ้น (Urge) แรงจูงใจ (Motive) ความปรารถนา (Wish) และอุปสงค์ (Demand) เป็นต้น ความต้องการของมนุษย์นั้นมีแรงขับเคลื่อนภายในคือจิตใจบังคับอยู่ ความอึดตัวจึงไม่มี กล่าวคือ เมื่อได้สิ่งตอบสนองความอยากหรือความต้องการแล้วในขั้นแรกอาจจะพอ แต่ต่อมาก็

²⁵ พิสิฐรัฐ เกตุประเสริฐวงศ์, คอร์รัปชันในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ:กรณีศึกษา พฤติกรรม สาเหตุและการแก้ไข, สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

อยากจะได้ขึ้นมาอีก และอยากได้มากยิ่งขึ้นเพื่อสะสมไว้ให้กับตนเองหรือวงศ์วานญาติ ทั้งในปัจจุบันและอนาคตอีกด้วย²⁶

A.H. Maslow เป็นบุคคลแรกที่ได้ตั้งทฤษฎีทั่วไปเกี่ยวกับการจูงใจ (Maslow's general theory of human motivation) และเป็นที่ยอมรับกันอย่างแพร่หลาย และได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ ดังนี้

1. มนุษย์มีความต้องการ ความต้องการมีอยู่เสมอและไม่มีที่สิ้นสุด แต่สิ่งที่มนุษย์ต้องการได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการอื่นจะเข้ามาแทนที่ กระบวนการนี้ไม่มีที่สิ้นสุดเริ่มตั้งแต่เกิดจนกระทั่งตาย

2. ความต้องการที่ได้รับการตอบสนองแล้ว จะไม่เป็นสิ่งจูงใจของพฤติกรรมอีกต่อไป ความต้องการที่ไม่ได้รับการตอบสนองเท่านั้นที่เป็นสิ่งจูงใจของพฤติกรรม

3. ความต้องการของมนุษย์มีเป็นลำดับชั้นตามลำดับความสำคัญ (A hierarchy of needs) กล่าวคือ เมื่อความต้องการในระดับต่ำได้รับการตอบสนองแล้ว ความต้องการระดับสูงก็จะเรียกร้องให้มีการตอบสนองทันที (Demand satisfaction)

ความต้องการดังกล่าวนี้ เป็นพลังผลักดันให้มนุษย์เราต้องต่อสู้ดิ้นรนโดยมีความทะเยอทะยาน (Ambition) มีอารมณ์ (Emotion) และความนึกคิด (Thinking) มีความหวัง (Hope) และความภาคภูมิใจ (Pride) แต่อย่างไรก็ตาม ขนาดแห่งความต้องการของแต่ละอย่างแต่ละคนย่อมไม่เท่ากัน (Individual difference)

ในการศึกษาพฤติกรรมของมนุษย์ สามารถแบ่งประเภทความต้องการของมนุษย์ออกเป็น 2 ประเภท²⁷ ดังนี้

²⁶ นกอด ปิ่นพงศ์พันธ์, การประพุดติมิชอบในระบบราชการ : ศึกษากรณีนำข้าราชการเข้าสู่จากต่างประเทศ ,กรุงเทพฯ : บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543, หน้า 17.

²⁷ นกอด ปิ่นพงศ์พันธ์, อ้างแล้ว, หน้า 17-18.

1. ความต้องการทางชีววิทยา (Biological Needs) ซึ่งรวมบรรดาความต้องการสิ่งจำเป็นทั้งหลายทางด้านร่างกายของมนุษย์ ที่จำเป็นสำหรับที่จะให้มีชีวิตอยู่รอด ได้แก่ อาหาร น้ำ อากาศ และการพักผ่อนนอนหลับ เป็นต้น ความต้องการทางร่างกายนั้นตามปกติจะมีขีดจำกัดอยู่ชั่วระยะเวลาหนึ่ง เช่น เมื่อรับประทานอาหารอิ่มแล้ว เป็นต้น เมื่อความต้องการทางร่างกายได้รับการตอบสนองตามสมควรแล้ว มนุษย์ก็จะมีความต้องการในขั้นต่อไปที่สูงขึ้น เมื่อมนุษย์มีความเจริญขึ้นมีวัฒนธรรมสูงขึ้น ความต้องการในสิ่งจำเป็นทางสังคมก็จะมีมากยิ่งขึ้น เช่น อาคารบ้านเรือน เสื้อผ้า รถยนต์ เครื่องทองรูปพรรณ ตลอดจนเครื่องประดับต่าง ๆ ให้สวยงามเพื่อแสดงถึงเกียรติและฐานะของบุคคลในสังคม

2. ความต้องการทางจิตใจ (Psychological Needs) มนุษย์เป็นสัตว์สังคมซึ่งอยู่โดดเดี่ยวไม่ได้ จึงต้องคบหาสมาคมกับมนุษย์ด้วยกัน เป็นกลุ่ม เป็นสมาคม เป็นชาติ การเป็นสมาชิกในสถาบันต่าง ๆ ของสังคม จึงก่อให้เกิดความต้องการรูปต่าง ๆ ทางด้านจิตใจขึ้น เช่น ความต้องการความปลอดภัย หรือความมั่นคงต่าง ๆ (Security of Safety Needs) ความต้องการได้รับการยกย่อง (Recognition Needs) ความต้องการเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร (Sense of Belonging Needs) และความต้องการให้ได้รับผลสำเร็จในชีวิต (Self Realization Needs) ความต้องการทางจิตใจของมนุษย์นี้ไม่เหมือนกันทุกคน แล้วแต่ “นานาจิตตัง” และไม่มีที่สิ้นสุด เพราะเป็นสภาวะที่เกี่ยวกับความผันทระเยอทะยานหรือความใฝ่สูงของมนุษย์ อันเป็นเรื่องของค่านิยมทางสังคม (Social Values)

ปัญหาความต้องการของมนุษย์ดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาปรับเข้ากับความต้องการของข้าราชการไทยในปัจจุบันแล้ว จะเห็นได้ว่า ภาวะสังคมไทยในปัจจุบันได้คลุกเคล้ากับสังคมตะวันตกอย่างเต็มที่ตามจังหวัดใหญ่ ๆ ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว จะมีสถานเริงรมย์ต่าง ๆ เช่น บาร์ ไนต์คลับ สถานบริการอาบอบนวด โรงภาพยนตร์และอื่น ๆ ตามแนวทางของประเทศตะวันตก ซึ่งล้วนแต่ตกแต่งสถานที่อย่างหรูหรา และมีราคาแพงอันเป็นผลให้ค่าครองชีพในท้องถิ่นต่าง ๆ ของประเทศสูงขึ้น นอกจากนั้น ยังทำให้ข้าราชการไทยเอาอย่างและเห็นดีเห็นชอบไปกับความรื่นเริงเหล่านั้นไปด้วย เช่น แต่งกายหรูหรา มีรถยนต์ราคาแพง ต้องเที่ยวบาร์ ไนต์คลับ ค้อฟฟี่ช็อป สิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้เกิดความต้องการเงินมากขึ้น เพราะค่าจ้างเงินเดือนอย่างเดียวจะจ่ายเป็นค่าครองชีพสำหรับรอบครัวของตนก็ไม่พออยู่แล้ว เงินที่จะนำมาใช้จ่ายกับสิ่งฟุ่มเฟือยหรูหราเหล่านั้นเขาจะเอามาจากไหน นอกจากหาทางทุจริตในทุกวิถีทางที่จะมีช่องโอกาสอำนวยให้ และขณะที่คุณธรรม ศีลธรรม และความซื่อสัตย์ (Self-Discipline) ไม่มีความมั่นคงพอ การทุจริตต่อหน้าที่ราชการย่อมจะเกิดขึ้นได้ตลอดเวลาและสถานที่

โดยในขั้นแรกก็จะแสวงสุขเอาจากพ่อค้าก่อนต่อมาเมื่อพ่อค้าไม่ให้หรือให้แล้วไม่เพียงพอ ก็จะเริ่มต้นทำการทุจริต และเมื่อเริ่มต้นทำแล้วก็จะต้องทำติดต่อกันไปเรื่อย ๆ เหมือนยาเสพติด เพราะมนุษย์มีความต้องการไม่มีที่สิ้นสุด

2. ระบบราชการที่มีลักษณะอุปถัมภ์

ความสัมพันธ์แบบผู้อุปถัมภ์ และผู้รับการอุปถัมภ์²⁸ เป็นความสัมพันธ์ที่สร้างร่วมกันระหว่างคน 2 คน เป็นความสัมพันธ์แบบช่วยเหลือซึ่งกันและกัน แต่ก็ไม่ใช่ความสัมพันธ์แบบครอบครัวขยายของไทย ความสัมพันธ์แบบผู้อุปถัมภ์และผู้รับการอุปถัมภ์ไม่เพียงแต่มีการสร้างความสัมพันธ์แก่คู่สัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่รวมถึงการสร้างความสัมพันธ์กับคนรอบข้างของผู้อุปถัมภ์และผู้รับการอุปถัมภ์ด้วย

คำเรียกขานว่า “ผู้อุปถัมภ์” (Patron)²⁹ เป็นคำที่มีที่มาจากภาษาสเปน หมายถึงบุคคลผู้มีอำนาจ สถานภาพ ฉันทานุมัติ (Sanction) และอิทธิพล คำนี้อาจใช้เรียกนายจ้างหรือผู้สนับสนุนการจัดพิธีกรรมต่าง ๆ และแม้กระทั่งนักบุญองค์อุปถัมภ์ โดยที่บุคคลเหล่านี้จะต้องเข้ามาเกี่ยวข้องกับผู้มีอำนาจด้อยกว่าหรือเป็น “ผู้รับการอุปถัมภ์” (Client) ที่ต้องการความช่วยเหลือและการปกป้อง ผู้อุปถัมภ์ให้ประโยชน์โดยหวังจะได้ผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบของสินค้า ความภักดี การสนับสนุนทางการเมืองและบริการในรูปแบบต่าง ๆ จากผู้รับการอุปถัมภ์หลายคน เช่น กรณีของระบบศักดินาไทย ซึ่งเจ้านายคนหนึ่งจะมีบ่าวไพร่หลายคน หรือกรณีของเจ้าพ่อที่มีลูกน้องหลายคน ความสัมพันธ์ในเชิงตอบแทนซึ่งกันและกัน (reciprocal relationships) นี้ อาจออกมาในรูปแบบที่เป็นสัญญาแบบทางการ (formal contract) ที่มีการกำหนดสิทธิและชาวเผ่าต่าง ๆ ในแอฟริกาตะวันออก หรืออาจออกมาในรูปแบบที่เป็นทางการน้อยกว่า มีความยืดหยุ่นมากกว่า เช่น ในกรณีของสังคมแถบเมดิเตอร์เรเนียนและในละตินอเมริกา โดยทั่วไปในความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่ายคือ ผู้อุปถัมภ์และผู้รับการอุปถัมภ์ ฝ่ายหลังมักจะเป็นผู้เสียเปรียบเพราะโดยคำจำกัดความแล้ว ผู้รับการอุปถัมภ์เป็นผู้ที่อ่อนแอกว่าทั้งในด้านเศรษฐกิจและ

²⁸ Sitthigon Kwandee, Decentralization and patronage system : a case study of sub-district administration organization in Amphoe Amphawa Samut Songkharm Province, Thesis (M.A. (Political Science))--Chulalongkorn University, 1999 : 26-27.

²⁹ อมร วงศาพิชญ์ และ ปรีชา คูรินทร์พันธ์. ระบบอุปถัมภ์. คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2539, หน้า 27-34.

การเมือง แม้ว่าผู้อุปถัมภ์อาจจะต้องอาศัยผู้ได้รับอุปถัมภ์ของตนอย่างเป็นทางการเป็นกลุ่มเป็นก้อนในบางสถานการณ์ เช่น การหาเสียงเลือกตั้ง หรือในกรณีพิพาทที่มีการแบ่งพวกเป็นก๊กเป็นเหล่า

Scott (1972) ได้เปรียบเทียบโครงสร้างทางสังคมของประเทศไทยกับประเทศอังกฤษ ในแง่ของปรัชญาการเน้นบุคคลและการแบ่งพรรคพวกว่า โครงสร้างของการแข่งขันทางการเมืองภายในกลุ่มข้าราชการชั้นสูงของประเทศไทย ก็เป็นเช่นเดียวกับประเทศอังกฤษในสมัยแรก ๆ คือมีการแบ่งพรรคพวก ขึ้นอยู่กับรูปแบบของการอุปถัมภ์ค้ำจุน ไม่ได้เกี่ยวกับความแตกต่างทางนโยบายหรือค่านิยมทางการเมืองใด ๆ แต่มีแรงผลักดันมาจากความต้องการซื้อเสียงเงินทองอย่างไร้ศีลธรรม แทบจะไม่มีพรรคการเมืองใดเลยที่เราจะสามารถทำความเข้าใจได้โดยปราศจากการกล่าวถึง “พื้นฐานการเมืองของประเทศไทย...ระบบพรรคพวก” โครงสร้างของการแบ่งพรรคพวกนี้อาจจัดอยู่ในรูปแบบพีรามิดความเชื่อมโยงระหว่างผู้อุปถัมภ์และผู้ได้รับอุปถัมภ์ แต่ละกลุ่มพวกจะเป็นเครือข่ายแบบแนวตั้งอย่างไม่เป็นทางการ มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงโดยส่วนตัว ดังนั้น ทุกกลุ่มพวกนี้จึงต้องพึ่งพาอำนาจของผู้นำไว้เพื่อความมั่นคง

การมีสถานภาพที่สูงกว่าและมีความสามารถที่จะให้ความช่วยเหลือดูแลผู้อยู่ใต้บังคับบัญชาได้ คือสิ่งที่ทำให้กลุ่มหนึ่งสามารถตั้งตนเป็นผู้อุปถัมภ์ แต่จำนวนผู้ที่ตนอุปถัมภ์ก็จะค่อนข้างจำกัด เพราะยิ่งเครือข่ายขยายเพิ่มมากขึ้นเท่าใด ผู้นำก็ยิ่งควบคุมโดยทางตรงได้น้อยลง และกลายเป็นกลุ่มพรรคพวกที่ใหญ่โตเทอะทะมากขึ้น ดังนั้น จึงนำไปสู่ความจำเป็นที่ต้องพึ่งพาความเป็นผู้นำในแต่ละชั้น

ความสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นในระบบอุปถัมภ์อาจเกิดจากที่มาอันหลากหลาย เช่น ความสัมพันธ์ภายในครอบครัว ความสัมพันธ์ในวงการทหาร หรือระหว่างข้าราชการระดับสูงกับผู้ใต้บังคับบัญชา ความผูกพันที่ลูกศิษย์มีต่ออาจารย์ที่ตนรัก ความเป็นเพื่อนกันมาตั้งแต่สมัยยังเด็กหรือสมัยเรียนหนังสือ แต่ไม่ว่าจะมีที่มาจากไหน หน้าที่ของผู้อุปถัมภ์คือปกป้องดูแลลูกน้องและแบ่งปันผลประโยชน์ให้แก่ลูกน้อง ส่วนลูกน้องก็มีหน้าที่สนับสนุนผู้อุปถัมภ์ของตนในทุกด้าน ดังนั้น เมื่อดูจากลักษณะความสัมพันธ์ก็อาจสันนิษฐานได้ว่าทั้งสองฝ่ายต้องการให้สายใยนี้เป็นประโยชน์ซึ่งกันและกัน ตามรูปแบบดั้งเดิมของระบบศักดินาในประเทศไทย แรงผลักดันของการเกิดระบบอุปถัมภ์นี้ เป็นส่วนผสมระหว่างความซื่อสัตย์จงรักภักดีและความต้องการของประโยชน์ส่วนตน กลุ่มผู้ที่เป็นฐานหลักสนับสนุนผู้อุปถัมภ์ในประเทศไทยก็คือ ข้าราชการ ไม่ว่าจะฝ่ายพลเรือนหรือฝ่ายทหาร ย่อมมีความต้องการที่จะร่ำรวยและช่วยเหลือเพื่อนฝูง ความจงรักภักดีต่อพรรคพวกเป็นสิ่งที่สำคัญกว่าความสามารถในการตัดสินใจเรื่องต่าง ๆ อย่างถูกต้อง

ยศ ตำแหน่ง ความดีงาม หรือความอาวุโสจะไม่มีผลต่ออาชีพการงาน มากกว่าคุณภาพของ เครือข่ายความร่วมมือพื้นฐานโครงสร้างทางการเมืองของประเทศไทย จึงเอื้อต่อการเกิดการทุจริต ในรูปแบบที่เฉพาะเจาะจงเช่นเดียวกับที่อังกฤษ

พื้นฐานโครงสร้างของกลุ่มพรรคพวกหนึ่ง ๆ ก็คือความสัมพันธ์ส่วนบุคคลของสมาชิกแต่ละคน ในกลุ่มนายทหารหรือข้าราชการระดับสูงผู้ใดที่ใฝ่ฝันจะประสบความสำเร็จ ก็ต้องหาวิธีที่จะรวบรวมพวกพ้องที่จงรักภักดี หากผู้อุปถัมภ์คนหนึ่งยังไม่มีอิทธิพลมากถึงขั้นครอบคลุมคู่แข่งได้หมด เขาก็ต้องใช้ “วิธีการจูงใจด้วยผลตอบแทน” เพื่อดึงดูดคนมาเป็นพวกของตน เช่น การช่วยให้เลื่อนตำแหน่งโดยใช้วิธีการทางการเมือง การให้โอกาสทางการเงิน หรือสัญญาว่าจะให้ผลประโยชน์วิธีการจูงใจเหล่านี้นับว่าเป็นที่มาของการทุจริต เพราะแม้ว่าบางอย่างจะให้ได้ภายในกรอบของกฎหมาย แต่หลายอย่างก็ค่อนข้างเป็นการนำกฎข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องมาใช้หาประโยชน์ ดังนั้น การนำงบประมาณสาธารณสุขมาแบ่งปันกัน การบริหารรัฐวิสาหกิจแบบผิด ๆ และเงินทุจริตจากผลกำไรของการที่รัฐตกลงทำสัญญาต่างๆ ก็ล้วนเป็นส่วนหนึ่งของการหาสมัครพรรคพวกทางการเมืองทั้งสิ้น และยังตำแหน่งในราชการสูงเท่าใดก็สามารถทำผิดกฎระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ได้ง่ายขึ้นเมื่อต้องการ ข้าราชการระดับที่ต่ำกว่าก็จะเข้าใจดีว่า กฎระเบียบของทางการนั้นไม่ค่อยสำคัญเท่าใดนัก อิทธิพลของผู้บังคับบัญชาระดับสูงสามารถแทรกแซงได้เสมอ

ดังนั้น กฎระเบียบของทางการในประเทศไทยจึงไม่สามารถที่จะควบคุมพฤติกรรมของเจ้าหน้าที่รัฐได้ ผู้บังคับบัญชาจะไม่สนใจว่าลูกน้องจะทำงานมีประสิทธิภาพหรือไม่ ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับหรือไม่ หรือมีศีลธรรมในการทำงานหรือไม่ แต่จะดูว่าผู้ใต้บังคับบัญชาเหล่านั้นให้ความเคารพเขาเป็นส่วนตัวมากเพียงใด และทำประโยชน์ให้แก่เขาและพันธมิตรของเขามากเพียงใด รวมทั้งดูว่าข้าราชการระดับรองผู้นี้มีเครือข่ายลูกน้องอยู่ได้อานาจมากหรือไม่ และเครือข่ายของตนจะทำประโยชน์ให้แก่เครือข่ายเหล่านี้ได้มากน้อยเพียงใด

นอกจากนี้ยังมีปัจจัยหลายประการที่ทำให้เกิดการทุจริตในระดับเล็กน้อย ได้แก่ รายได้ต่ำ การใช้อำนาจส่วนตัว และการไม่มีองค์กรควบคุม การเห็นแก่ผลประโยชน์ส่วนตัวของข้าราชการจึงยังคงไม่มีการตรวจสอบและบางครั้งก็ได้รับการสนับสนุน ทั้งจากส่วนบนและส่วนล่างของฝ่ายบริหาร **ส่วนบน** ก็คือ การทุจริตที่มาจากความทะเยอทะยานทางการเมือง **ส่วนล่าง** ก็คือ การทุจริตที่มาจากความต้องการทางการเงิน แม้ว่าจะมีการควบคุมอย่างเข้มงวดในการใช้งบประมาณของรัฐ แต่การหาเงินส่วนเกินจากประชาชนยังคงมีอยู่ต่อไป โดยไม่มีการขัด

ข้างและยังคงดำเนินอยู่ต่อไป เนื่องจากไม่มีการตั้งสถาบันเพื่อการตรวจสอบและตั้งมาตรฐานการปฏิบัติงานของข้าราชการอย่างจริงจัง

3. สาเหตุอื่น ๆ

นอกจากสาเหตุดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังมีสาเหตุอื่น ๆ ที่ควรนำมาเป็นประเด็นในการพิจารณา ซึ่งมูลเหตุอื่น ๆ ของการคอร์รัปชันที่สำคัญมี 8 ประการ³⁰ ได้แก่

1. ความเห็นในหลักการเกี่ยวกับสรีระอันเป็นองค์ประกอบความผิด (Anatomy of Corruption) ซึ่งเห็นว่ามืองค์ประกอบที่เป็นเหตุของการทำผิดอยู่ 4 ประการ คือ

- 1 โอกาส (Opportunity) ที่เอื้ออำนวยต่อการทำผิด
- 2 สิ่งจูงใจ (Incentive) ที่เพียงพอจะให้กระทำผิด
- 3 ความเสี่ยงภัย (Risk) ถ้าเสี่ยงภัยน้อยก็กระทำผิดได้ง่าย
- 4 ความซื่อสัตย์ (Honesty) ถ้ามีไม่พอก็จะทำผิดได้

2. เศรษฐกิจและการครองชีพรายได้ไม่พอกับรายจ่ายหรือต่ำกว่าระดับค่าครองชีพ

3. ความผันผวนและเปลี่ยนแปลงทางการเมือง หากการเข้าออกของคณะรัฐมนตรีมีบ่อย ในช่วงระยะเวลาอันสั้น ก็เกิดช่องว่างในทางการบริหารของรัฐบาล นโยบายไม่ต่อเนื่อง ขาดการติดตามผล เกิดความหละหลวมในทางการปกครองบังคับบัญชาข้าราชการประจำ ก่อให้เกิดปัญหาการทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการขึ้น

4. กรณีแวดล้อมทางสังคมและวัฒนธรรม การแสดงออกในสังคมของข้าราชการหรือพนักงานของรัฐในทางฟุ่มเฟือยเกี่ยวกับการกินอยู่หลับนอน โดยเฉพาะการรับเลี้ยงจากพ่อค้านักธุรกิจที่ติดต่อราชการ ทำให้เกิดความสำนึกในบุญคุณที่จะหาทางตอบแทน เป็นผลให้ไม่สามารถรักษาความเป็นธรรม และถูกต้องตามหลักราชการได้

³⁰ สุธี อากาศฤกษ์, ปัญหาการถือครองที่ดิน, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2504.

5. การบริหารงานที่ขาดประสิทธิภาพ ผู้บังคับบัญชาที่ปล่อยปละละเลยไม่ควบคุมให้ผู้ใต้บังคับบัญชาปฏิบัติตามระเบียบวินัย ปล่อยให้มาทำงานสาย ใช้เวลาราชการไปประกอบกิจการรายได้ส่วนตัว การหละหลวมในทางปกครองเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดการทุจริต เช่น การยกยอกเงินหรือของใช้ของทางราชการ เบียดบังหารายได้ สร้างหลักฐานเท็จ ปลอมแปลงเอกสารและใช้เอกสารปลอม

6. กฎหมายหรือระเบียบมีช่องว่าง หรือข้อบกพร่อง เปิดโอกาสให้ทุจริตและประพฤติมิชอบในวงราชการได้

7. การมีตำแหน่งที่เอื้ออำนวยต่อการกระทำความผิด โดยเฉพาะตำแหน่งที่มีอำนาจในทางให้คำอนุมัติ อนุญาต ให้สัมปทานหรือไปประกอบต่าง ๆ ซึ่งผู้ประกอบการเอกชนมักจะยอมเสียเงินติดสินบนเจ้าหน้าที่ เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็ว และสามารถเลี่ยงระเบียบกฎหมายได้ทั้งในระดับต่ำและระดับสูง

8. การตกอยู่ในภาวะแวดล้อมและอิทธิพลของผู้ทุจริตและมูลเหตุจูงใจอื่น ๆ ภาวะแวดล้อมดังกล่าวได้แก่ลักษณะที่เรียกว่า กินกันเป็นทีม ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ยอมรับประโยชน์ที่แบ่งปันกัน ก็มักมีอันตรายเป็นชีวิต ร่างกาย และอาชีพรับราชการ

2.6 สรุปความหมายของ Rent Seeking ในมุมมองของผู้วิจัย

Rent Seeking หรือพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ คือกลุ่มผลประโยชน์ที่ก่อตัวและมีผลประโยชน์ร่วมกันและดำรงอยู่ในระบบเศรษฐกิจ โดยกลุ่มดังกล่าวมีส่วนผลักดันให้รัฐบาลสร้างภาวะการณ์ผูกขาดทางเศรษฐกิจให้ จึงทำให้บ่อยครั้งที่รัฐบาลไม่ได้ทำหน้าที่เป็นผู้รักษาผลประโยชน์ให้กับประชาชนอย่างแท้จริง แต่กลับไปเข้าข้างหรือสนับสนุนกลุ่มผลประโยชน์ที่สามารถเอื้อประโยชน์ให้แก่รัฐบาลนั้นและบ่อยครั้งที่เจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นผู้สร้างโอกาสโดยใช้อำนาจตำแหน่งหน้าที่ในการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ ดังจะเห็นว่าในปัจจุบัน Rent Seeking หรือพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจจะปรากฏอยู่ในแทบทุกธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจที่เจ้าหน้าที่รัฐหรือมีหน่วยงานของรัฐเข้ามาเกี่ยวข้องในการออกใบอนุญาตต่างๆ โดยเจ้าหน้าที่จะใช้อำนาจในตำแหน่งหน้าที่การงานที่ดำรงอยู่นั้นเรียกเก็บผลประโยชน์จากภาคเอกชนหรือผู้ประกอบการธุรกิจต่างๆที่จะต้องเข้ามาเกี่ยวข้อง

Rent Seeking สามารถเกิดขึ้นได้ในทุกองค์กรหากเจ้าหน้าที่ขาดซึ่งคุณธรรมโดยเห็นแก่ประโยชน์ส่วนตนมากกว่าส่วนรวม ดังจะเห็นได้ว่ากระบวนการทั้งหมดของ Rent Seeking เกือบทั้งหมดไม่ใช่กระบวนการหรือเป็นเรื่องที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติ หากแต่เกิดขึ้นจากการบริหารแทรกแซงของรัฐบาลที่ทำหน้าที่ในการบริหารประเทศเข้ามาแทรกแซงในระบบเศรษฐกิจนั่นเอง โดยอาจจะแทรกแซงในรูปการส่งเสริมให้มีการผูกขาดเพียงรายเดียวในภาคอุตสาหกรรมใดอุตสาหกรรมหนึ่งหรือไม่ก็จะเป็นการออกกฎหมายขึ้นมาเพื่อนำมาใช้ในการควบคุมจำกัดสินค้าหรืออุตสาหกรรมต่างๆ เพื่อเป็นผู้ผูกขาดเพียงรายเดียว ซึ่งหากผู้ประกอบการหรือนักลงทุนต้องการที่จะครอบครองการผูกขาดสินค้าชนิดใดชนิดหนึ่งนั้นเป็นเรื่องยากเนื่องจากจะต้องฟันฝ่าการแย่งชิงกับผู้ประกอบการหรือนักลงทุนที่ประกอบธุรกิจเดียวกันซึ่งมีหลายราย ดังนั้นผู้ประกอบการแต่ละรายจะต้องลงทุนทุ่มเทพยายามทำทุกวิถีทางเพื่อที่จะให้ได้มาซึ่งการผูกขาดสินค้าของตนเพียงรายเดียวจากรัฐบาล

ดังนั้นด้วยเหตุนี้การแทรกแซงของรัฐจึงถือได้ว่าเป็นหัวใจสำคัญในการถือกำเนิด Rent Seeking นั่นเองหากประเทศใดมีการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ ย่อมก่อให้เกิดความสูญเสียอันยิ่งใหญ่แก่สังคมโดยรวมนั่นคือประเทศปล่อยให้มีการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของผู้บริหารประเทศหรือผู้วางนโยบายประเทศนั้นนั่นเอง

ทั้งนี้การทุจริตในระบบการเมืองและวงราชการได้ปรากฏขึ้นในหลาย ๆ ด้าน ซึ่งในแต่ละด้านล้วนแล้วเกี่ยวข้องกับพฤติการณ์การใช้อำนาจของผู้ที่มีตำแหน่งหน้าที่กระทำการเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือพวกพ้องทั้งสิ้น ซึ่งการกระทำดังกล่าวจะกระทำหรือรู้เห็นกันอยู่ในหมู่บุคคลที่เกี่ยวข้องเพียงไม่กี่คน

ปัญหาการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือประพฤติมิชอบในภาครัฐนั้นเป็นปัญหาที่สำคัญอย่างยิ่งเนื่องจากการเชื่อมโยงทำให้เกิดปัญหาอื่น ๆ ตามมาทั้งด้านปัญหาทางเศรษฐกิจการเมือง การบริหาร รวมถึงด้านความมั่นคงและปลอดภัยของประเทศด้วย ดังนั้นการแก้ไขการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือประพฤติมิชอบในภาครัฐนั้นจะต้องใช้ความรอบคอบโดยจะต้องแก้ที่สาเหตุหรือจุดเริ่มต้นของปัญหา ซึ่งจุดเริ่มต้นหรือสาเหตุที่แท้จริงนั้นมาจากปัจจัยหลายประการที่มีความเกี่ยวข้องเชื่อมโยงกันหลายประการ โดยอาจแยกเป็นสาเหตุเบื้องต้นดังนี้

ความต้องการของมนุษย์

เนื่องจากความต้องการของมนุษย์นั้น เป็นความต้องการขั้นพื้นฐาน ตามทฤษฎีของ A.H.Maslow นักจิตวิทยาซึ่งเป็นผู้ตั้งทฤษฎีเกี่ยวกับแรงจูงใจ และเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลาย และได้ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพฤติกรรมของมนุษย์ ว่ามนุษย์จึงมีความต้องการที่มีอยู่เสมอและไม่สิ้นสุดและความต้องการของมนุษย์จะเป็นไปตามลำดับขั้น ซึ่งเมื่อเกิดความต้องการขั้นแล้วก็จำเป็นต้องมีการตอบสนองความต้องการเพื่อจะได้หยุดความต้องการในขั้นนั้น แต่เมื่อมีการตอบสนองแล้วในไม่ช้าความต้องการในเรื่องอื่นๆที่สูงขึ้นก็จะเข้ามาแทนที่อีกอย่างไม่มีที่สิ้นสุด ซึ่งในความต้องการนั้นอาจมาจากเพื่อต้องการให้ตนเองในด้านร่างกายและจิตใจ โดยเพื่อต้องการให้ตนเองมีความสุข เพื่อต้องการให้ตนเองปลอดภัย เพื่อต้องการความมั่นคงในด้านต่างๆเช่น ต้องการให้ตนเองมีอำนาจ ตำแหน่งหน้าที่การงานที่สูงหรือมากกว่าบุคคลอื่น หรือเพื่อต้องการการยกย่องยอมรับจากสังคม และเพื่อให้ครอบครัวหรือคนที่รักมีความเป็นอยู่ที่สุขสบาย เป็นต้น ดังนั้นความต้องการ เป็นพลังผลักดันให้มนุษย์ต้องต่อสู้ดิ้นรนเพื่อให้ได้ในสิ่งที่ตนต้องการ

สาเหตุอื่นๆ อาจเนื่องมาจาก การที่มีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายหรือค่าครองชีพที่สูงขึ้นอีกทั้งมีครอบครัวที่ต้องดูแล ความผันผวนทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศซึ่งทำให้ประชาชนเกิดความไม่มั่นคงในตำแหน่งอาชีพการงาน ซึ่งเป็นอีกสาเหตุที่ทำให้เกิดการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตเกิดขึ้นเองความอยู่รอดของตนเองและครอบครัว หรืออาจเกิดจากการบริหารงานของผู้บังคับบัญชาหรือนโยบายขององค์กรขาดประสิทธิภาพทำให้เกิดช่องโหว่ หรือข้อบกพร่องที่พร้อมเปิดให้เจ้าหน้าที่ที่ต้องการทำการประทุมิชอบสามารถกระทำการได้ หรืออาจเนื่องจากการที่อยู่ใต้อาณัติของสิ่งแวดล้อมที่มีอิทธิพลของผู้ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือมีสิ่งจูงใจอื่นซึ่งทำให้ต้องคล้อยตาม จนทำให้เกิดพฤติกรรมที่เรียกว่า กินกันเป็นทีม ซึ่งหากผู้ใดไม่เห็นด้วยอาจทำให้เกิดอันตรายต่อตำแหน่งหน้าที่ได้

ทั้งนี้ RENT SEEKING หรือพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ ทำให้เกิดผลเสียต่อธุรกิจอย่างมหาศาลเนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องเพิ่มต้นทุนในการดำเนินกิจการ ซึ่งในที่สุดต้นทุนนั้นก็จะถูกผลักภาระให้กับผู้บริโภค

2.7 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

นาถนภา โรหิตาคนิ³¹ ศึกษาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในตลาดโทรศัพท์เคลื่อนที่ (พ.ศ.2534) เกี่ยวกับวิธีการจัดซื้ออุปกรณ์ชุมสายโทรศัพท์เคลื่อนที่ของ ทศท. และ กสท. และระบบการจัดสรรโควตาเลขหมายโทรศัพท์เคลื่อนที่แก่บริษัทผู้จำหน่ายบริษัทเคลื่อนที่ พร้อมทั้งทำการเปรียบเทียบข้อได้เปรียบเสียเปรียบในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่ของ ทศท. และ กสท. ในด้านเทคนิค ค่าใช้บริการและอื่น ๆ ที่มีอิทธิพลต่อการแข่งขันของบริษัทผู้จำหน่ายโทรศัพท์เคลื่อนที่ ตลอดจนศึกษาถึงพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจาก Monopoly Rent ที่สร้างขึ้นจากบริษัท Ericsson และ บริษัท Motorola เป็นผู้จำหน่ายเครื่องโทรศัพท์เคลื่อนที่ก่อน และศึกษาค่าเช่าทางเศรษฐกิจอันเนื่องมาจาก Quota Rent อันเกิดจากการที่ ทศท. และ กสท. กำหนดโควตาเลขหมายให้แก่บริษัทผู้จำหน่ายบริษัทโทรศัพท์เคลื่อนที่ ซึ่งจากการศึกษาพบว่า ขบวนการและกลไกในการกำหนด และผลักดันนโยบายการแข่งขันกันระหว่าง ทศท. และ กสท. ในการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่นั้นเป็นเรื่องที่สลับซับซ้อน และเกี่ยวข้องกับสภาวะทางการเมือง สังคม และเศรษฐกิจ เข้ามาพิจารณาพร้อม ๆ กัน และเป็นเรื่องที่ยากที่จะวิเคราะห์นโยบายดังกล่าวได้เนื่องจากหลักฐานที่จะใช้ในการประกอบการศึกษาเป็นสิ่งที่หาได้ไม่มากนัก เพราะบางส่วนไม่มีการบันทึกไว้เป็นหลักฐานที่จะสามารถนำมาใช้อ้างอิงได้ ประกอบกับไม่ได้รับความร่วมมือจาก กสท. ในการให้ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง จึงทำให้การศึกษาอาจไม่ลึกซึ้งมากนัก แต่ข้อมูลที่ได้พอที่จะสามารถทำให้เห็นความเกี่ยวพันระหว่างทหาร นักธุรกิจ นักการเมือง และข้าราชการแต่ละกลุ่มที่มีส่วนในการกำหนดทิศทางนโยบายการให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่แต่ปัจจัยที่มีอิทธิพลมากที่สุดคือการแทรกแซงทางการเมืองในแต่ละยุคที่ผ่านมาที่ผูกพันกับผลประโยชน์และมีส่วนสำคัญในการกำหนดนโยบาย นอกจากนี้การใช้เครื่องมือจำกัดกิจกรรมทางเศรษฐกิจเพื่อแสวงหา Rent ไม่ว่าจะให้การผูกขาดการกำหนด Quota ตลอดจนการใช้ Approval มักสะท้อนให้เห็นถึงการเอื้ออำนาจให้กลุ่มผลประโยชน์กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง จากผลการศึกษาแม้จะไม่ปรากฏผลชัดเจน แต่ก็เชื่อว่าการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจอยู่ โดยเฉพาะมีการใช้วิธีการกำหนดเงื่อนไขเพื่อเอื้ออำนาจแก่บริษัทใดบริษัทหนึ่ง ให้เป็นผู้ได้เปรียบในการจัดซื้อ และเนื่องจากข้อมูลมีข้อจำกัดจึงทำให้ทราบถึง Rent โดยสังเขป

³¹ นาถนภา โรหิตาคนิ , ค่าเช่าทางเศรษฐกิจในตลาดโทรศัพท์เคลื่อนที่, วิทยานิพนธ์ปริญญา มหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534.

อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน ทศท.และกสท. ยังไม่สามารถหาวิธีการจัดสรรโควตาที่ให้ผลดีที่สุดได้ ซึ่งวิธีการจัดสรรโควตาหมายเลขโทรศัพท์ที่ผ่านมาเป็นการกระจาย Quota Rent จากการจัดสรรเลขหมายโทรศัพท์เคลื่อนที่ และการที่กฎหมายจัดตั้ง ทศท.และกสท.ต่างมีบทบัญญัติให้แต่ละหน่วยงานสามารถให้บริการต่อเนื่องหรือใกล้เคียงได้ ทำให้ยากแก่การกำหนดขอบเขต และก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติแก่หน่วยงานทั้งสองตลอดมา

ธนู พิมพกรณ์³² ศึกษานโยบายภาครัฐกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา: การขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการควบคุมภายหลังออกใบอนุญาต(พ.ศ. 2536) โดยศึกษาถึงกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน รวมถึงปัญหาอุปสรรคและข้อบกพร่องของผู้จัดสรรในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พบว่าสภาพปัญหาในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการควบคุมภายหลังออกใบอนุญาต ไม่สามารถศึกษาได้ครอบคลุมในทุกปัญหาแต่ปัญหาที่ได้ถือว่าเป็นปัญหาหลักที่รัฐสามารถนำไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงนโยบาย กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับให้เอื้อประโยชน์แก่ทุกฝ่ายได้ เนื่องจากที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญของมนุษย์ การที่จะพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้าได้ต้องมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่กันไปด้วย เพราะการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเป็นกลไกในการพัฒนาเศรษฐกิจภายในประเทศทั้งด้านการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้าง การขยายโครงข่ายสาธารณูปโภค สาธารณูปการตลอดจนการสร้างงานให้กับประชาชนโดยทั่วไป การจัดสรรที่ดินถือว่ามีบทบาทสำคัญในการจัดสรรทรัพยากรที่ดินให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า เนื่องจากประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นทุกขณะที่ดินจัดสรรสามารถใช้ประโยชน์ได้หลายประเภท กล่าวคือใช้เป็นที่อยู่อาศัย เช่น บ้านเดี่ยว ตึกแถว บ้านแฝด เป็นต้น ใช้เป็นที่ประกอบการธุรกิจการค้า เช่นจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างอาคารพาณิชย์ ศูนย์การค้า ตลอดจนสำนักงานธุรกิจเป็นต้น หรือจัดสรรที่ดินเป็นที่พักตากอากาศ สถานที่เริงรมย์ เป็นต้น การจัดสรรที่ดินมีประโยชน์ในด้านการพัฒนา สังคม เศรษฐกิจ การเมือง การศึกษาและพัฒนาด้านความมั่นคง ในการประกอบธุรกิจจัดสรร

³² ธนู พิมพกรณ์, นโยบายภาครัฐกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา: การขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการควบคุมภายหลังออกใบอนุญาต, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.

จุไรพร ภูเฝือก³³ ศึกษาการตีความบังคับใช้กฎหมายว่ามีความสอดคล้องกับแนวปฏิบัติและบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่ว่าสามารถคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อหรือไม่ เป็นการจำกัดหรือส่งเสริมการลงทุนของผู้ประกอบการ พบว่าประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ไม่ได้ให้ความคุ้มครองผู้ซื้ออย่างจริงจังซึ่งเห็นได้ชัดในเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ประกาศของคณะปฏิวัติเพียงแต่กำหนดมาตรฐานเอาไว้ แต่ไม่ได้มีการกำหนดคุณภาพไว้ ด้านผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน พบว่าประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ออกมาเพื่อเป็นการป้องกันการหลอกลวง คดโกง ผู้ซื้อ แต่เป็นการควบคุมผู้ประกอบการอย่างมาก โดยผู้ใช้กฎหมายได้ใช้กฎหมายควบคุมจนเกินไป เมื่อมีการเรียกร้องให้ปรับปรุงก็ดำเนินการเป็นการผ่อนผันเป็นการเฉพาะรายเป็นคราว ๆ ไปเท่านั้น ทำให้ธุรกิจการจัดสรรที่ดินไม่คล่องตัวเท่าที่ควร

เมื่อพิจารณาถึงกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งบัญญัติขึ้นมาเพื่อควบคุมแก่ผู้จัดสรรเอกชนโดยให้คุ้มครองประชาชนผู้ซื้อ ซึ่งมีทั้งผลดีและผลเสีย

นันทวัลย์ วุฒินันท์³⁴ ศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินกรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี พบว่า ขั้นตอนตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดโดยหน่วยงานต่างๆมีหลายขั้นตอนและบางขั้นตอนก็ไม่มีความเป็นสามารถรวมขั้นตอนเข้าด้วยกันได้ทำให้มีการทำงานซ้ำซ้อน และพบว่าทุกหน่วยงานจะมีปัญหาและอุปสรรคในการอนุญาตล่าช้า ประโยชน์ที่ผู้ประกอบการได้รับคือทราบขั้นตอนที่จะต้องเตรียมก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

³³ จุไรพร ภูเฝือก, การจัดสรรที่ดินของเอกชน, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

³⁴ นันทวัลย์ วุฒินันท์, ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน; กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี, วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.

บทที่ 3

การจัดสรรที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

1. ประวัติความเป็นมาและสำคัญของการจัดสรรที่ดิน
2. สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
3. ความหมายของการจัดสรรที่ดิน
4. ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน

3.1 ประวัติความเป็นมาและสำคัญของการจัดสรรที่ดิน

ธุรกิจจัดสรรที่ดินเริ่มต้นพัฒนาจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีมากขึ้นในช่วงที่มีการเริ่มต้นพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย ภาครัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้อย่างทั่วถึง กรุงเทพมหานครภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ได้เป็นแหล่งงานใหญ่ทำให้มีผู้คนจำนวนมากหลั่งไหลเข้ามาทำงานก่อให้เกิดการขาดแคลนที่อยู่อาศัย ต่อมาเมื่อปี พ.ศ. 2502 รัฐบาลของคณะปฏิวัติ ซึ่งมีจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นหัวหน้าคณะปฏิวัติได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ให้ยกเลิกบทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินตามมาตราที่ 34-49 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อปี พ.ศ. 2502 โดยให้เหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ¹ เนื่องจากการจำกัดการถือครองที่ดิน เป็นการจำกัดของการสะสมทุนและพัฒนาต่อไป จึงเปิดโอกาสให้เกิดการซื้อและครอบครองที่ดินของนักจัดสรรจากเกษตรกรหรือผู้ถือครองที่ดินรายย่อย เพื่อเก็งกำไรและพัฒนาที่ดินในเวลาต่อมา

การพัฒนาที่ดินในช่วงเวลานั้นการสร้างอาคารพาณิชย์สำหรับเป็นที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการเป็นที่นิยม และมีการแข่งขันสูง การสร้างอาคารสูงเริ่มมีมากขึ้นเพื่อให้เช่าสำหรับลูกค้าชาวต่างประเทศ แต่ตลาดที่มีความนิยมมากที่สุดคือ ที่ดินจัดสรร ซึ่งเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ นับแต่

¹ ธนู พิมพกรณ์, นโยบายภาครัฐกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : การขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการควบคุมภายหลังออกไปอนุญาต, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536), หน้า 12.

ราวต้นปี พ.ศ.2503 เป็นต้นมา โดยการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยพร้อมจัดสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนน การดำเนินธุรกิจนั้นส่วนมากทำโดยนักจัดสรรที่ดินเป็นผู้ซื้อที่ดินผ่องส่งจากเจ้าของคนเดิม ซึ่งมักเป็นชาวนาชาวไร่แถบชานเมือง โดยหลังจากที่ชำระเงินดาวน์ให้แก่เจ้าของที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรก็จะทำการแบ่งที่ดินขายเป็นแปลงย่อยเพื่อนำเงินไปหมุนจ่ายคืนให้แก่เจ้าของที่ดินเดิมต่อไป ปัญหาที่ผู้บริโภคมักพบอยู่บ่อย ๆ คือ ความไม่เรียบร้อยหรือไม่เพียงพอของระบบสาธารณูปโภคในโครงการ ปัญหาความไม่แน่นอนเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ตลอดจนปัญหาการลักลอบขโมยชุดหน้าดินออกไปจากแปลงที่ดินที่ทิ้งว่างไว้ เนื่องจากยังขายไม่ได้ หรือยังไม่มีผู้เข้ามาปลูกบ้านอยู่อาศัย เนื่องจากในการพัฒนาโครงการนั้น ภาครัฐไม่ได้เข้าไปกำกับ และเงินทุนที่นำมาพัฒนาโครงการก็ไม่ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันทางการเงิน เพราะตลาดธุรกิจจัดสรรที่ดินในขณะนั้นเป็นตลาดที่อยู่ในรูปแบบของการเก็งกำไร

การทำโครงการบ้านจัดสรรพัฒนามาจากเหตุการณ์เมื่อธุรกิจที่ดินจัดสรรเริ่มฝืดตัวลงในช่วงต้นปี พ.ศ. 2510 ทำให้นักค้าที่ดินประสบปัญหา และหาทางออกด้วยการลงทุนรูปแบบใหม่ที่สามารถขายและเรียกกำไรตอบแทนได้เร็วกว่าการขายที่ดินอย่างเดียว ประกอบกับผลสำเร็จในการขายโครงการหมู่บ้านนักกีฬาคลองจั่นที่กรมประชาสัมพันธ์เป็นผู้ดำเนินการในปี พ.ศ. 2509 ซึ่งปรากฏว่ามีคนมาเยือนของจอบ้านมากกว่าจำนวนที่มีสิทธิ์ถึงประมาณ 10 เท่า ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจในตลาดให้แก่ผู้คิดทำโครงการบ้านจัดสรรเป็นอย่างมาก โครงการบ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นในช่วงแรกของธุรกิจ ได้แก่ พรสวางนิเวศน์ สำโรง ศานตินิเวศน์ บางแค และหมู่บ้านมิตรภาพ ซอยอ่อนนุช²

ตารางที่ 3.1 สถิติปริมาณการออกหนังสือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่พ.ศ. 2538 - พ.ศ. 2550

ปี พ.ศ.	กรุงเทพ ฯ (จำนวนราย)	ต่างจังหวัด (จำนวนราย)	รวมทั้งประเทศ
2538	266	357	623
2539	240	482	722
2540	297	590	887
2541	123	267	390
2542	72	121	193
2543	14	28	42
2544	50	44	94
2545	62	95	157
2546	136	169	305
2547	145	307	452
2548	139	371	510
2549	151	405	556

² เรืองเดิม, หน้า 13.

ปี พ.ศ.	กรุงเทพฯ (จำนวนราย)	ต่างจังหวัด (จำนวนราย)	รวมทั้งประเทศ
2550	25	31	56
รวม	1720	3267	4987
*หมายเหตุ : พ.ศ.2550 เป็นรายงานการออกหนังสือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2550			
ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2550			

ที่มา : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.2 สารสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการควบคุมโดยภาครัฐ ได้ออกกฎหมายที่ใช้ในการควบคุม การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันได้ใช้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังได้ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้ในวันที่ 22 กรกฎาคม 2543 กฎหมายฉบับนี้มีสาระสำคัญ ดังนี้³

1. เจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น ผ่อนชำระเงินแล้วไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว แต่ไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภคตามที่สัญญาไว้ ส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายอาญาแล้วแต่กรณี ซึ่งรัฐบาลขณะนั้นจึงออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ขึ้นมาควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุม การจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง

³ นันทวัลย์ วุฒินันท์, ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี, (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545) หน้า 6

โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุม การจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้วมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ ซึ่งสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น การกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด รวมทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

จากเหตุผลดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการที่รัฐบาลได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินนั้นเพื่อเป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนเพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ทำการซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล อีกทั้งกฎหมายจัดสรรฉบับนี้ยังกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ชัดเจนและเป็นธรรม ตลอดจนมีวิธีการแก้ไขปัญหาดังแต่ต้นเหตุ อันเป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคไว้ด้วย ซึ่งน่าจะเป็นผลดีต่อทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร⁴

2. การเปลี่ยนแปลงวิธีปฏิบัติโดยใช้หลักการกระจายอำนาจ

เดิมตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นเพียงคณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่งตั้งเพื่อให้เป็นผู้กลั่นกรองคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเบื้องต้นแล้วส่งเรื่องเข้ากรมที่ดิน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอีกชั้นหนึ่ง ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงมีขั้นตอนในการพิจารณาหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลา ความล่าช้าที่เกิดขึ้นจึงส่งต่อการอนุญาตจัดสรรที่ดินมีความล่าช้า ซึ่งเป็นปัญหาเชิงธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการ

⁴ กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, (กรุงเทพฯ : บริษัท บพิตรการพิมพ์ จำกัด, 2543), หน้า 145.

ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างรวดเร็ว ลดขั้นตอนในการเสนอเอกสาร และการกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เป็นไปอย่างเหมาะสม กับสภาพท้องถิ่นและวัฒนธรรมของท้องถิ่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงได้กำหนดให้มีการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ท้องถิ่น โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด เป็นผู้พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินและกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในเขตจังหวัด โดยแต่ละจังหวัดจะเป็นผู้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดเพื่อให้เหมาะสมกับสภาพของสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองของจังหวัด โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตลอดจนการพิจารณาเกี่ยวกับการขออนุญาตการออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นการพิจารณาให้แล้วเสร็จที่จังหวัดโดยไม่ต้องส่งเรื่องเข้าส่วนกลาง

3.3 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน⁵

การจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงบ่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง ต่อมาได้แบ่งที่ดินเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย แต่ทั้งนี้มิให้ใช้บังคับแก่การจัดสรร ดังนี้

1. การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่การจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และการเคหะแห่งชาติ เป็นต้น ซึ่งได้รับการยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายจัดสรรที่ดิน

2. การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น มิได้จำกัดว่าผู้ดำเนินการจะต้องเป็นหน่วยงานของรัฐอาจจะเป็นเอกชนก็ได้ แต่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุที่ยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปบังคับใช้เพราะจะทำให้เกิดการซ้ำซ้อน เช่น การสร้างและจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินการโดยเอกชน ซึ่งเป็นการดำเนินการภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522

⁵ เรื่องเดิม, หน้า 17.

กรณีที่เป็นหน่วยงานของรัฐจะได้รับการยกเว้น ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายของหน่วยงานนั้น กำหนดไว้โดยเฉพาะให้มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ในกรณีการจัดสรรที่ดินของสวัสดิการข้าราชการที่ไม่มีกฎหมายกำหนดรองรับให้มีอำนาจกระทำการดังกล่าวไว้ ถึงแม้ว่าจะเป็น การดำเนินการเพื่อช่วยเหลือข้าราชการในสังกัดให้ได้ซื้อที่ดินหรือที่อยู่อาศัยในราคาถูก ไม่ว่าจะดำเนินการเองของหน่วยงานนั้นหรือให้เอกชนดำเนินการแทน ก็จะต้องอยู่ภายใต้กฎหมายการจัดสรรที่ดิน

3.4 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน⁶

ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการ มีขั้นตอนในการทำจัดสรรที่ดินออกได้ เป็น 3 ขั้นตอนดังนี้ คือ

1. ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน

ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินจะต้องมีการเตรียมการในการจัดหาซื้อที่ดินมาเป็น วัตถุประสงค์ เพื่อทำธุรกิจการจัดหาซื้อที่ดินผู้ประกอบการควรจะทำการศึกษาถึงสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้ก่อน

1.1. ทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบการควรจะมีความรู้ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการดี พอสสมควร ใกล้แหล่งชุมชน ติดแม่น้ำ ติดคลอง มีแหล่งรองรับขยะ

1.2. ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกับกฎหมายผังเมืองกำหนดให้ที่ดินบริเวณนั้นเป็นประเภทใดสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ กรณีที่ดินไม่มีน้ำประปาผ่านผู้จัดสรรจะต้องหาแหล่งน้ำเองต้องเชตวิฤตน้ำบาดาลด้วยว่าอยู่ในเขตใด เป็นเขตพื้นที่ห้ามทำการขุดเจาะน้ำบาดาล

1.3. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการของภาครัฐว่าได้ให้บริการเข้ามาถึงที่ดินหรือไม่ หรือจะมีอะไรบ้างในอนาคตอันใกล้ ไฟฟ้า ประปา และมีบริการอื่นใดบ้างที่ให้ความสะดวก เช่น มีรถเมล์ผ่านที่ดินมีการเดินทางไปได้สะดวกไม่ห่างไกลความเจริญมากนัก

⁶ นันทวัลย์ วุฒินันท์, อ้างแล้ว, หน้า 51.

2. ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ประกอบการที่ประสงค์ที่จะทำการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่เปลี่ยนแปลงขึ้นไปเพื่อการจำหน่ายไม่ว่าจะเป็นที่ดินเพื่อทำการเกษตรกรรมก็ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อนโดยจะต้องดำเนินการดังนี้

2.1 การเตรียมการเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการที่ต้องการจะทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้จะต้องจัดเตรียมติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ที่ดูแลรับผิดชอบในพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

2.2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ประกอบการได้รับหนังสืออนุญาต หรือความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว ก็สามารถรวบรวมเอกสารเพื่อยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ลำดับต่อมาในการเตรียมหลักฐานและเอกสารที่ต้องใช้ในการประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต ดังนี้

2.2.1 ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินสาขาพร้อมเพิ่มโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รวบรวมเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เอกสารบริษัท สำเนาโฉนดที่ดินที่มีชื่อผู้ขออนุญาตฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แผนผังแบ่งแปลงย่อย โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หนังสือคำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หนังสือคำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค 7% ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ส่วนที่ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว โดยต้องมีการหมายสีในแผนผังแสดงให้เห็นงานก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว หนังสือยินยอมธนาคารให้ทำการจัดสรรที่ดิน และบัญชีเฉลี่ยหนี้ จากธนาคารผู้รับจำนอง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้าง หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ ฯลฯ เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนแล้วถึงจะลงรับพร้อมให้ชำระเงินค่าธรรมเนียม

2.2.2 เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินสาขาลงนามนำส่งสำนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าหน้าที่งานจัดสรรรับเรื่องออกตรวจสภาพพื้นที่โครงการเพื่อดูงานก่อสร้างสาธารณูปโภค และประมาณราคาคำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ตรวจสอบแผนผังโครงการว่าได้มีการวางผังแปลงย่อย และจัดให้มีสาธารณูปโภคได้ตาม

ข้อกำหนดหรือเขียนโครงการจัดสรรที่ดินระบุรายละเอียดตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ครบถ้วนสรุปเรื่อง จัดวาระการประชุม เพื่อเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดวันประชุม หรืออาจมอบหมายให้รองผู้ว่าราชการ เป็นประธานประชุมแทน

2.2.3 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา โดยจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับคำขอเจ้าหน้าที่สรุปรายงานการประชุม เสนอให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุมพร้อมทั้งสรุปเรื่องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้กับโครงการ

2.2.4 การที่ผ่านมติกรรมการเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยจะต้องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน (ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็น 7 วันทำการ ฉะนั้น จึงนับวันต่อเนื่องจนครบ) โดยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในใบอนุญาต

2.2.5 เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องส่งใบอนุญาตจัดสรร พร้อมแผนผังที่ผ่านการรับรองแล้ว และแฟ้มจัดสรรที่ดิน จำนวน 2 ชุด จัดส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง เพื่อแจ้งให้ผู้จัดสรรทราบ และมาชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในราคาไร่ละ 250 บาท พร้อมทั้งต้องนำโฉนดที่ดินมาประทับตราในสารบัญหลังจาก “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน”

2.3 การรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วก็สามารถทำการยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรรมีขั้นตอนดังนี้

2.3.1 ยื่นขอรังวัดแบ่งจัดสรร ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยจะต้องทำการรังวัดแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้ตรงกับผังจัดสรรที่ได้รับอนุญาตชำระเงินค่าคำขอเสนอหัวหน้าช่างรังวัดนัดวันรังวัด

2.3.2 จ่ายเงินค่ามัดจำรังวัด และรับหมายรังวัดเพื่อจัดส่งให้ที่ดินข้างเคียงมาทำการชี้เขตในวันรังวัด

2.3.3 ทำการรังวัดตามวันนัดหมาย โดยจะต้องมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาชี้เขตร่วมด้วย ถ้าที่ดินติดทางสาธารณะ หรือทางหลวง หรือคลองชลประทาน ก็ต้องมีตัวแทน

ของหน่วยงานมาชี้เขตด้วย ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นครบ ช่างรังวัดก็สามารถส่งเรื่องได้เมื่อทำการรังวัดเสร็จ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นชี้เขตไม่ครบก็ต้องประกาศ 30 วัน ช่างรังวัดทำการรังวัดเรียบร้อยแล้ว ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

2.3.4 ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอให้นำโฉนดที่ดินมาทำการจดทะเบียน และออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยในสารบัญหลังจากโฉนดที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีการครอบจำนองกรณีที่ดินติดจำนอง และจะต้องระบุนาอะไหล่จำนองตามบัญชีเฉลี่ยหนี้ที่ได้แสดงไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

2.3.5 รับโฉนดที่ดินแปลงย่อย

2.4 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ประกอบการสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ก็ต่อเมื่อได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยยื่นที่สำนักงานเขต หรือหน่วยงานงานท้องถิ่น ที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

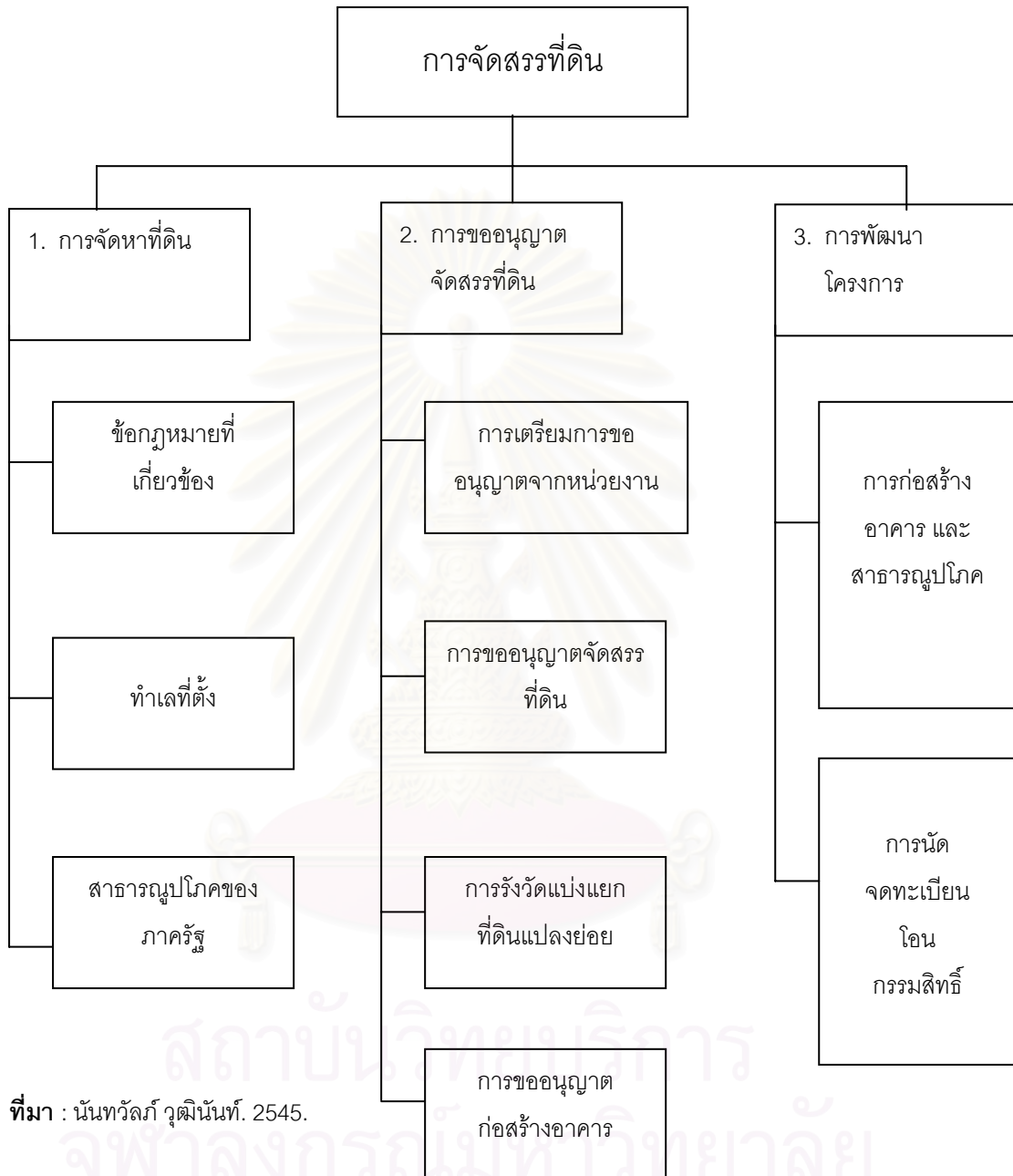
2.5 ขอลอกทะเบียนบ้าน เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้วจึงจะยื่นขอลอกทะเบียนบ้านได้ โดยยื่นที่สำนักงานเขตที่เกี่ยวข้อง (อยู่ในกทม.) ต่างจังหวัดยื่นที่อำเภอ

3. ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

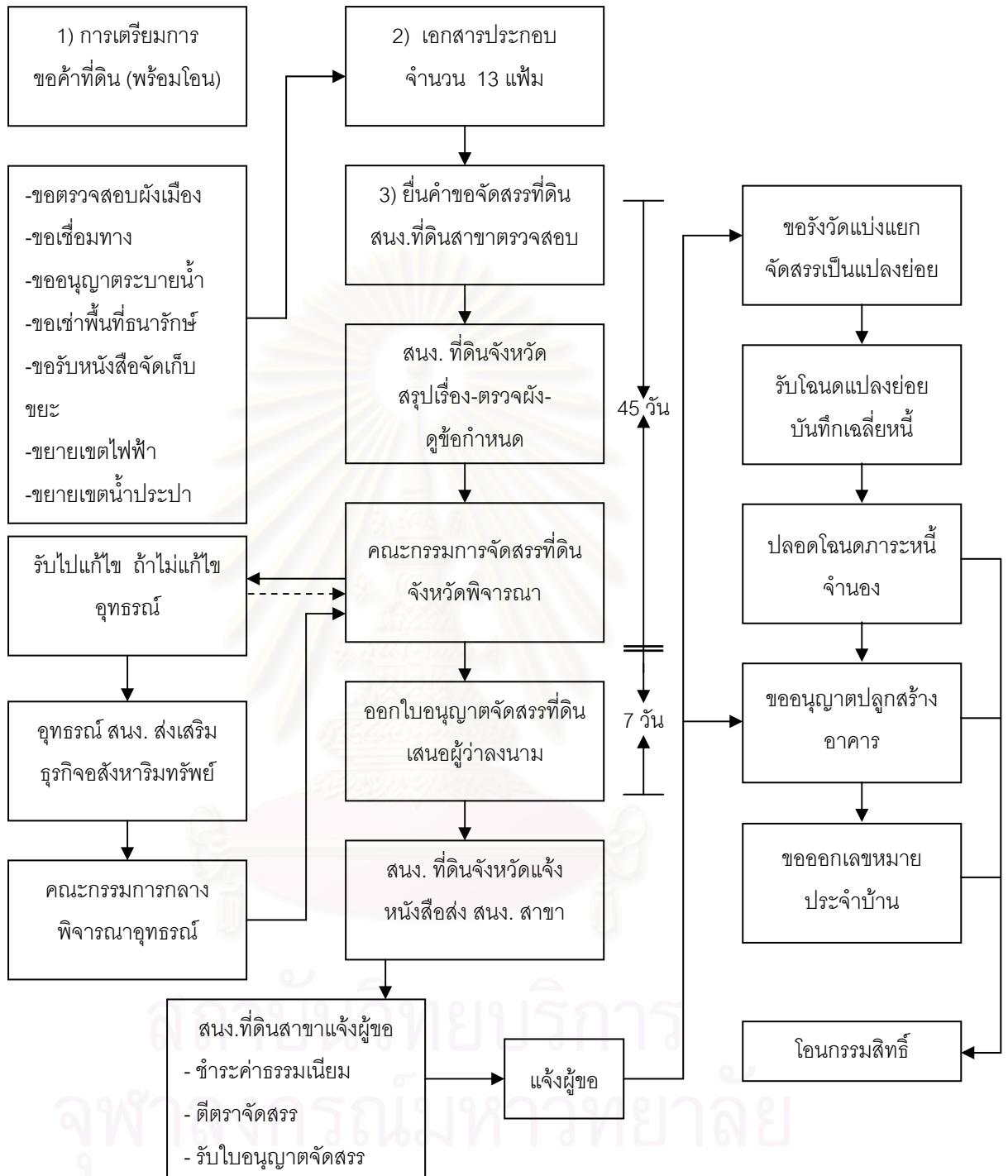
เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็สามารถทำการโฆษณาเปิดขายโครงการได้ และทำการพัฒนาที่ดินทำการก่อสร้างอาคารได้ตามแบบที่รับอนุญาตจากสำนักงานเขต หรือหน่วยงานท้องถิ่น

ในการศึกษาครั้งนี้ ทำการศึกษาเอกสารระเบียบเกี่ยวกับขั้นตอน และระยะเวลาในการปฏิบัติงานเพื่อบริการประชาชน จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถนำมาวิเคราะห์ถึงสาเหตุของการเกิดพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ (Rent) และระเบียบต่าง ๆ ได้เปิดช่องทางได้ให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตได้อย่างไร ทั้งนี้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยจะต้องทำการติดต่อขออนุญาตจากหน่วยงานใดบ้าง นั้นขึ้นอยู่กับขนาดของโครงการและพื้นที่ที่โครงการนั้นตั้งอยู่ ซึ่งในความดูแลของหน่วยงานไหนบ้าง โดยมีกระทรวงและหน่วยงาน ดังนี้

แผนผังที่ 3.1 แสดงขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน



แผนผังที่ 3.2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน



ที่มา : นันทวัลย์ วุฒินันท์. 2545.

ตารางที่ 3.2 ขั้นตอนการขออนุญาตและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดทำจัดสรรที่ดิน

เรื่องที่ต้องขออนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง	ระยะเวลาดำเนินการ
1. ขออนุญาตค่าที่ดิน	- สำนักงานที่ดินสาขา หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัด	กรมที่ดิน	กระทรวงมหาดไทย	7 วันทำการ
2. ตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองรวม	- สำนักงานผังเมือง กรุงเทพมหานคร - สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด	กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและ ผังเมือง	กระทรวงมหาดไทย	15 วันทำการ
3. ขออนุญาตเชื่อมทาง	- กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตการดูแล ของชลประทานยื่นคำขอที่ โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา - ที่ดินติดกับถนนกรมทางหลวง ยื่นคำขอที่แขวงทาง - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นคำ ขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัดยื่นคำขอที่ สำนักงานโยธาและผังเมือง จังหวัด	กรมชลประทาน กรมทางหลวง กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการ	กระทรวงเกษตรและ สหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย	47 วันทำการ 25-60 วันทำการ
4. ขออนุญาตระบายน้ำ 4.1 ขออนุญาตจาก หน่วยงานท้องถิ่น 4.2 ขออนุญาตจาก กรมชลประทาน	- กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตการดูแล ของชลประทานยื่นที่โครงการส่ง น้ำและบำรุงรักษา ฯ - ที่ดินติดกับถนนกรมทางหลวง ยื่นคำขอที่แขวงทาง - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นที่ สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัดยื่นที่โยธาธิการ จังหวัด	กรมชลประทาน กรมทางหลวง กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการ	กระทรวงเกษตร และสหกรณ์ กระทรวงคมนาคม กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย	ไม่มีระเบียบกำหนด ไว้แน่นอน
5. การขออนุญาต สร้างสะพาน (ถ้ามี) เรื่องที่ต้องขออนุญาต	- กรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตการ ดูแลของชลประทานยื่นคำขอที่ โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา - ในเขตกรุงเทพมหานครยื่นคำ ขอที่สำนักงานเขต	กรมชลประทาน กรุงเทพมหานคร	กระทรวงเกษตร และสหกรณ์ กระทรวงมหาดไทย	52 วันทำการ 30 วันทำการ

เรื่องที่ต้อง ขออนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง	ระยะเวลา ดำเนินการ
6. ขอใช้พื้นที่กับ กรมธนารักษ์ 6.1 ขอใช้พื้นที่ ทำทางเชื่อม 6.2 ขอใช้พื้นที่ก่อ สร้างอาคารควบคุม การระบายน้ำ	สำนักงานธนารักษ์จังหวัด	กรมธนารักษ์	กระทรวงการคลัง	60 วันทำการ
7. ขออนุญาตจัดเก็บ ขยะ	- ในเขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัด องค์การบริหารส่วนตำบล หรือองค์การบริหารส่วน จังหวัดหรือเทศบาล	กรุงเทพมหานคร กรมส่งเสริม การปกครอง ท้องถิ่น	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย	ไม่มีระเบียบกำหนด ไว้แน่นอน
8. ขยายเขตไฟฟ้า	- ในเขตกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และนนทบุรี ยื่นคำขอที่การไฟฟ้านครหลวง เขต - ในจังหวัดอื่น ๆ ยื่นคำขอที่การ ไฟฟ้าภาคสาขา	การไฟฟ้านคร หลวง การไฟฟ้าส่วน ภูมิภาค	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย	ไม่มีระเบียบกำหนด ไว้แน่นอน
9. ขอย้ายเขตประปา	- ในเขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่การประปา นครหลวงเขต - ในจังหวัดอื่น ๆ ยื่นที่การ ประปาส่วนภูมิภาคสาขา	การประปานคร หลวง การประปาส่วน ภูมิภาค	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงมหาดไทย	18 วันทำการ 30 วันทำการ
10. กรณีที่การประปาฯ ไม่สามารถขยายเขตได้ ถึงที่ดินจะต้องยื่นขอ 10.1 ขอบุขเจาะ บ่อบาดาล 10.2 ตรวจสอบ คุณภาพน้ำ 10.3 ขออนุญาตใช้ น้ำบาดาล	- ในเขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่กองน้ำบาดาล - ในต่างจังหวัด ยื่นคำขอที่อุตสาหกรรมจังหวัด		กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	14 - 62 วันทำการ

เรื่องที่ต้อง ขออนุญาต	หน่วยงาน	กรม	กระทรวง	ระยะเวลา ดำเนินการ
11. ขอสัมปทาน ประกอบกิจการ ประปา (กรณีที่ต้อง ขุดเจาะบ่อบาดาล)	- ในกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่ กองพัฒนาน้ำสะอาด - ในต่างจังหวัดยื่นคำขอที่ สำนักงานโยธาธิการและผัง เมืองจังหวัด	- กรมโยธาธิการ และผังเมือง - สำนักนโยบาย และแผน	กระทรวงมหาดไทย กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	83 วันทำการ
12. จัดทำรายงาน ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม 12.1 จัดทำ รายงาน 12.2 เสนอ รายงาน/ตรวจสอบ	- นิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจาก สำนักงานนโยบายและแผน สิ่งแวดล้อม - สำนักวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม	นิติบุคคล สำนักนโยบายและ แผน ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	กระทรวง ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	135 วันทำการ
13. ขอตรวจสอบพื้นที่ โบราณสถาน	- ศิลปากรจังหวัด	กรมศิลปากร	กระทรวงวัฒนธรรม	ไม่มีระเบียบกำหนด ไว้แน่นอน
14. ขอตรวจสอบแนว เขตห้ามปลูกสร้าง อาคาร	- เขตกรุงเทพมหานคร ยื่นคำขอที่สำนักงานเขต - ในต่างจังหวัด ยื่นที่แขวง การทาง	กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง	กระทรวงมหาดไทย กระทรวงคมนาคม	ไม่มีระเบียบกำหนด ไว้แน่นอน

ที่มา : ผู้วิจัย

จากตารางที่ 3.2 สรุปได้ว่าผู้ประกอบการที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องดำเนินการขออนุญาตในเรื่องใดบ้าง ติดต่อกับหน่วยงานใดในตารางจะเห็นว่า มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึง 14 หน่วยงาน 6 กระทรวง

1. กระทรวงมหาดไทย มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง 8 หน่วยงาน คือ

1.1 กรมที่ดิน พิจารณางานขออนุญาตค่าที่ดิน

1.2 กรมโยธาธิการและผังเมือง พิจารณางานขอตรวจสอบผังเมืองเพื่อให้ทราบพื้นที่โครงการอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดผังเมืองให้สามารถทำจัดสรรได้ และพิจารณางานขออนุญาตเชื่อมทางในกรณีที่ดินอยู่ติดถนนที่อยู่ในความดูแลของทางหลวงท้องถิ่น

1.3 กรุงเทพมหานคร พิจารณางานขออนุญาตเชื่อมทาง ขออนุญาตระบายน้ำ และขออนุญาตก่อสร้างสะพานกรณีที่ดินอยู่ติดกับเขตของกรุงเทพมหานคร

1.4 องค์การบริหารส่วนตำบลพิจารณางานการตอบรับจัดเก็บขยะของโครงการ

1.5 การไฟฟ้านครหลวง พิจารณางานในเรื่องการขอปักเสาพาดสายให้กับโครงการที่อยู่ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ และนนทบุรี

1.6 การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคพิจารณางานในเรื่องการขอขยายเขตจำหน่ายไฟฟ้าให้กับโครงการที่ตั้งอยู่ในต่างจังหวัด

1.7 การประปานครหลวง พิจารณางานในเรื่องการขอขยายเขตประปาให้กับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.8 การประปาส่วนภูมิภาค พิจารณาเรื่องขอขยายเขตประปาให้กับโครงการ

2. กระทรวงคมนาคม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมทางหลวง พิจารณางานอนุญาตเชื่อมทางและขออนุญาตระบายน้ำ กรณีที่ดินอยู่ในเขตที่ดินติดกับถนนทางหลวง

3. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมชลประทาน พิจารณาขออนุญาตเชื่อมทางระบายน้ำ และสร้างสะพานในเขตที่ดินที่ติดกับคลองชลประทาน ซึ่งมีกรมชลประทานใช้ประโยชน์

4. กระทรวงการคลัง มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมธนารักษ์ พิจารณางานขออนุญาตใช้พื้นที่ราชพัสดุในกรณีที่ดินตั้งอยู่ติดคลองชลประทาน

5. กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

5.1 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

5.2 กรมทรัพยากรน้ำบาดาล

6. กระทรวงวัฒนธรรม มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กรมศิลปากร ดูแลพื้นที่ที่ขึ้นทะเบียนเป็นโบราณ

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

ผลการศึกษาระบวนการและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผลการศึกษาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจบ้านจัดสรรมีความจำเป็นที่จะต้องศึกษาถึงระเบียบ ขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตจากหน่วยงานทั้งภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตลอดจนปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีเพื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบถึงปัญหาต่าง ๆ จากภาครัฐ และผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน เพื่อทราบถึงช่องทาง ที่ทำให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริต ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการศึกษาหน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ (และได้สรุปในตาราง 4.1)

1. เจ้าหน้าที่กรมที่ดินสำนักงานที่ดิน สาขาบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี แบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาอนุญาต และเป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และมีประสบการณ์ทำงานโดยตรง

2. สำนักผังเมือง จังหวัดนนทบุรี แบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเป็นเกี่ยวข้องกับการขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองรวมเพื่อทราบถึงบริเวณหรือโซนที่สำนักผังเมืองได้อนุญาตให้สามารถมีการจัดสรรที่ดินได้และโซนที่ห้ามมิให้มีการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้น ซึ่งจะต้องผ่านการตรวจสอบจากสำนักผังเมืองก่อน

3. เจ้าหน้าที่ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง เทศบาลเมืองบางบัวทอง แบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง การดัดแปลงการรื้อถอนการเคลื่อนย้าย และการใช้สอยภายในเขตเทศบาลซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลเสียก่อนจึงจะดำเนินการก่อสร้างได้

4. เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานประปาสาขาบางบัวทอง แบบเฉพาะเจาะจง ซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการตรวจสอบและรับรองการให้บริการจ่ายน้ำบริเวณที่ดินจัดสรร การขออนุญาตวางท่อกระจายน้ำ การดำเนินการก่อสร้าง การขอบรรจุระบบท่อในที่ดินจัดสรรและการขอติดตั้งประปาใหม่สำหรับโครงการจัดสรรตามที่มีการประกาศหลวงกำหนด

5. ผู้ประกอบการโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ ที่ทำการจัดสรรที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอบางบัวทองจังหวัดนนทบุรี โดยการสัมภาษณ์โดยตรงกับผู้ประกอบการโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ รวม 9 โครงการ ซึ่งจากผลการศึกษาครั้งนี้สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4.1 เจ้าหน้าที่กรมที่ดินสำนักงานที่ดินสาขาบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดิน ว.6

4.1.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.1.1.1 ผู้ประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินกับกรมที่ดินที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

4.1.1.1.1 แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน ลักษณะที่ดินโดยรอบ เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะ ภายนอก การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้เป็น ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ....(ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)

4.1.1.1.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน รายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณ และบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล ในกรณีที่มีโครงการสร้างต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

4.1.1.1.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง การแบ่งแปลงที่ดินจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและเส้นทางถนน

4.1.1.1.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ที่แสดง รายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

ระบบไฟฟ้า

ระบบประปา

ระบบการระบายน้ำ

ระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบถนนและทางเท้า

ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

โดยแผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของที่ต้องแสดงอยู่ในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยจัดให้มุมด้านล่างด้านขวาจะต้องแสดงดัชนีและแผนผังต่อกัน(ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า 1 แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและรายชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆพร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

เมื่อเอกสารทุกอย่างได้รับการเซ็นอนุมัติเรียบร้อยแล้วจึงนำมายื่นที่เจ้าหน้าที่จัดสรรที่ดินเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยเจ้าหน้าที่จัดสรรที่ดินมีทำหน้าที่ในการตรวจสอบเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้อง และออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการ

4.1.2 ระยะเวลา

คณะกรรมการจะพิจารณาแล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือใบ จ.ส.1 ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินแล้ว การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจะต้องออกใบอนุญาตภายในกำหนด 7 วัน เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตแล้วให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

4.1.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ปัจจุบันไม่ปรากฏให้เห็นเด่นชัดเนื่องจากมีการตรวจสอบจากหน่วยงานส่วนกลางอยู่เสมอ แต่ส่วนมากจะเห็นในช่วงเทศกาลตรุษจีน ซึ่งผู้ประกอบการจะนำกระเช้าดอกไม้ ของขวัญ ของที่ระลึกมามอบให้กับเจ้าหน้าที่ซึ่งถือเป็นการเชื่อมสัมพันธ์ที่ดีต่อกัน และเป็นธรรมเนียมปฏิบัติที่มีเป็นประจำทุกปี

4.1.4 ปัญหาและอุปสรรค

จากการดำเนินงานจริง ไม่ค่อยมีปัญหามากนักปัญหาโดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่ผู้ประกอบการนำเอกสารมาที่เกี่ยวข้องยื่นไม่ครบหรือเอกสารบางอย่างยังไม่มี การเซ็นอนุญาตจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินงานกับผู้ประกอบการเอง ซึ่งหากผู้ประกอบการนำเอกสารที่เกี่ยวข้องมายื่นกับเจ้าหน้าที่ครบ และได้รับอนุญาตหรือมีลายเซ็น จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว จึงนำมายื่นกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน และเมื่อเจ้าหน้าที่ทำการตรวจสอบว่าเอกสารทั้งหมดครบถ้วน เจ้าหน้าที่กรมที่ดินจะนำไปคำขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน หรือใบ จ.ส.1 ซึ่งเป็นแบบฟอร์มบังคับของกรมที่ดินให้กับผู้ประกอบการเซ็น ซึ่งการดำเนินการจะแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คือ ภายใน 45 วัน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ส่วนของปัญหาอื่นๆพบว่ามีในเรื่องของการให้บริการกับผู้ที่มาติดต่อเนื่องจากกรมที่ดินเป็นหน่วยงานที่ต้องให้บริการกับประชาชนในหลาย ๆ เรื่อง อาทิ การจดทะเบียนการออกหนังสืออนุญาต การทำนิติกรรมต่าง ๆ ดังนั้นจึงทำให้มีผู้มารับการติดต่อและใช้บริการซึ่งมีจำนวนมาก อีกทั้งเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินมีจำนวนน้อยจึงไม่สามารถให้บริการได้อย่างทั่วถึงทำให้เกิดความล่าช้า และเจ้าหน้าที่บางคนขาดความชำนาญงาน เนื่องจากเป็นเจ้าหน้าที่ใหม่จึงไม่สามารถให้บริการหรือตัดสินใจในเรื่องของเอกสารได้ในทันที

4.1.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการหรือผู้ที่ต้องมาติดต่อกกรมที่ดินควรตรวจเช็คเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องว่าครบถ้วนหรือไม่ก่อนที่จะมายื่นเจ้าหน้าที่ และหน่วยงานราชการควรเปลี่ยนการบริการมาเป็นรูปแบบ One Stop Service เพื่อย่นระยะเวลาและเพื่อความสะดวกในการให้บริการ

4.2 เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง จังหวัดนนทบุรี

4.2.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาและผังเมือง มีหน้าที่ในการตรวจสอบพื้นที่การใช้ที่ดิน ผังเมืองรวมเพื่อทราบถึงบริเวณหรือโซนที่สำนักงานโยธาและผังเมืองได้อนุญาตให้สามารถมีการจัดสรรที่ดินได้และโซนที่ห้ามมิให้มีการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นและมีหน้าที่ในการตรวจสอบ

สาธารณูปโภค ซึ่งเหล่านี้จะต้องผ่านการตรวจสอบจากสำนักผังเมืองก่อน โดยสำนักงานโยธาและผังเมืองได้จัดแบ่งเป็นโซนที่สามารถอนุญาตให้ทำจัดสรรได้จะใช้สัญลักษณ์สีแดง ส้ม เหลือง ซึ่งเป็นเขตที่อยู่อาศัย โซนสีเขียวจะสามารถอนุญาตให้ทำจัดสรรได้แต่จะต้องเป็นบ้านเดี่ยวเท่านั้น หรือห้องแถวร้อยละ 10 หรือทาวเฮ้าส์ร้อยละ 20 ของโครงการตามกฎหมาย ซึ่งจะไม่อนุญาตให้ก่อสร้างคอนโดมิเนียมในโซนดังกล่าว เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่ การลงทุนและสาธารณูปโภคไม่เพียงพอ อีกทั้งกฎหมายได้มีการกำหนดความสูงของอาคารที่ก่อสร้างในโซนเมือง แต่ในโซนบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีไม่มีการกำหนดความสูง ซึ่งเจ้าหน้าที่จะพิจารณาดูว่าที่ดินอยู่โซนไหนในผังเมือง และมีศักยภาพมากน้อยเพียงใด สามารถทำก่อสร้างอะไรได้บ้าง

4.2.2 ระยะเวลา

ในการยื่นขอตรวจสอบการใช้ที่ดินซึ่งนับจากวันที่เอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วนรวมระยะเวลาการดำเนินการทั้งสิ้นประมาณ 2 สัปดาห์ หรือ 14-15 วัน

4.2.3 ปัญหาและอุปสรรค

มีปัญหาในเรื่องของผู้ประกอบการได้ทำรายงานนำเสนอโครงการที่จะก่อสร้างซึ่งรูปแบบโครงการต่างๆที่นำเสนอมานั้นดูดีและสมควรแก่การอนุญาต แต่หลังจากที่สำนักงานโยธาและผังเมืองได้อนุญาตไปแล้วนั้นโครงการบางโครงการอาจไม่ทำตามรายงานที่นำเสนอมาหรืออาจจะไม่ทำต่อซึ่งทำให้ผู้บริโภคหรือลูกค้าที่ซื้อโครงการดังกล่าวได้รับความเดือดร้อน ส่วนเรื่องของเอกสารจะมีปัญหาในเรื่องของการนำเอกสารที่เกี่ยวข้องมาไม่ครบโดยเฉพาะใบมอบอำนาจเนื่องจากเจ้าของโครงการหรือเจ้าของที่ดินไม่ได้เซ็นรับรอง หรือเซ็นไม่ครบ ปัญหาด้านอื่น ๆ นั้นปัจจุบันสำนักงานโยธาและผังเมืองบางแห่งมีการโอนอำนาจให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นในการทำหน้าที่ออกใบอนุญาตการใช้ที่ดินแล้วแต่ประชาชนยังไม่ทราบ เนื่องจากขาดการประชาสัมพันธ์ที่ดี

4.2.4 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ไม่พบพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

4.2.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการควรจัดเตรียมเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องมาให้ครบและควรมีการให้บริการในรูปแบบ One Stop Service แก่ประชาชนเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการ

4.3 เจ้าหน้าที่ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง กองช่าง เทศบาลเมืองบางบัวทอง ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง

4.3.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

การขออนุญาตก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอาคาร การดัดแปลงการรื้อถอนการเคลื่อนย้ายและการใช้สอยภายในเขตเทศบาล ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเทศบาลเสียก่อนจึงจะดำเนินการก่อสร้างได้

4.3.2 ระยะเวลา

ในการยื่นตรวจแบบขออนุญาตก่อสร้างจะใช้ระยะเวลา 45 วัน ตามกฎหมายแต่ในปัจจุบันได้มีการกำหนดวันให้เร็วขึ้น คือ ต้องแล้วเสร็จภายใน 30 วัน ซึ่งเร็วกว่าที่กฎหมายกำหนดซึ่งรวมถึงการตรวจสาธารณูปโภคทั้งหมด

4.3.3 ปัญหาและอุปสรรค

มีปัญหาในเรื่องของเอกสาร คือ นำเอกสารที่เกี่ยวข้องมาไม่ครบ โดยเฉพาะใบมอบอำนาจเนื่องจากเจ้าของโครงการหรือเจ้าของที่ดินไม่ได้เซ็นรับรอง หรือเซ็นไม่ครบ ซึ่งจะต้องมีการเซ็นยินยอมครบทุกคน เจ้าหน้าที่ที่ดูแลในฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง ส่วนใหญ่มีความชำนาญงานเป็นอย่างดีเนื่องจากทำงานมาเป็นระยะเวลานาน ด้านการจัดการเป็นไปตามระบบหน้าที่อยู่แล้ว อีกทั้งปัจจุบันมีกฎหมายกำหนดจึงทำให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่จะต้อง ปฏิบัติหน้าที่ให้ได้ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

4.3.4 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ไม่พบพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

4.3.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการควรจัดเตรียมเอกสารต่างๆที่เกี่ยวข้องมาให้ครบและควรมีการให้บริการในรูปแบบ One Stop Service แก่ประชาชนเพื่อความสะดวกรวดเร็วในการให้บริการ

4.4 เจ้าหน้าที่ประสานงานประปาสาขาบางบัวทอง

4.4.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

เจ้าหน้าที่ประสานงานประปา เกี่ยวข้องโดยตรงกับการตรวจสอบและรับรอง การให้บริการจ่ายน้ำบริเวณที่ดินจัดสรร การขออนุญาตวางท่อกระจายน้ำ การดำเนินการ ก่อสร้างการขอรับระบบท่อในที่ดินจัดสรรและการขอติดตั้งประปาใหม่สำหรับโครงการจัดสรร ตามที่การประสานครหลวงกำหนด

4.4.2 ระยะเวลา

ในการยื่นขอตรวจสอบและรับรองการให้บริการจ่ายน้ำบริเวณที่ดินจัดสรร จะใช้ ระยะเวลาโดยประมาณ 1 สัปดาห์ ไปจนถึงไม่มีกำหนดตายตัว เนื่องจากต้องดูผู้ประกอบการด้วย ว่าได้ก่อสร้างโครงการเสร็จแล้วก็เปอร์เซ็นต์เมื่อเทียบกับจำนวนแปลงในการขอติดตั้ง มิเตอร์น้ำ ซึ่งตามกฎหมายโครงการจะต้องเสร็จถึง 30 เปอร์เซ็นต์ ของการก่อสร้างโครงการ ทั้งหมดและ ต้องขึ้นกับพนักงานและเอกสารการขออนุญาตของผู้ประกอบการ ประปาจึงจะสามารถติดตั้ง มิเตอร์ให้ได้ ส่วนการวางท่อประปาจะต้องคำนึงถึงตำแหน่งที่ตั้งในการวางท่อประปาด้วย ซึ่งหาก การประปาได้กำหนดระยะเวลาในการก่อสร้างกับทางโครงการแล้ว หากโครงการก่อสร้างเกิน ระยะเวลาที่การประปាកำหนดก็ต้องเสียค่าปรับด้วย

4.4.3 ปัญหาและอุปสรรค

จะมีปัญหาในเรื่องของเอกสาร คือ นำเอกสารที่เกี่ยวข้องมาไม่ครบซึ่งทางการ ประปาจะไม่อนุญาต และส่วนมากมักจะมีปัญหาในเรื่องการก่อสร้างซึ่งทางโครงการไม่สามารถ ก่อสร้างบ้านได้เสร็จตามกำหนดหรือครบ 30 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งจะต้องมีเลขที่บ้านแล้ว หรือ สาธารณูปโภคไม่เสร็จ หรือโครงการก่อสร้างถนนภายในโครงการไม่เสร็จ ซึ่งจะต้องดูถึงแนวเสา ไฟฟ้าว่ามีพื้นที่เพียงพอสำหรับวางท่อประปาหรือไม่ และปัญหาเรื่องของมิเตอร์ซึ่งมี ข น า ด ไม่ เท่ากันโดยมิเตอร์ใหญ่กับมิเตอร์ย่อยมีขนาดแตกต่างกันมาก และปัญหาเรื่องเจ้าของโครงการไม่ ยอมจ่ายค่าน้ำให้การประปา อีกทั้งเรื่องมิเตอร์น้ำมีการสูญหายบ่อยครั้ง เนื่องจากโครงการส่วน ใหญ่ไม่มีการล้อมรั้วจึงทำให้มีคนเข้าออกได้ง่ายซึ่งเหมือนเป็นการเปิดประตูให้กับพวกมิจฉาชีพที่ สามารถเข้ามาขโมยมิเตอร์น้ำได้ ซึ่งทางการประปาทำได้เพียงติดตั้งมิเตอร์ให้ใหม่ซึ่งเจ้าของบ้าน

จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมิเตอร์อีกในราคา 5,750 บาทซึ่งในอนาคตการประปามีโครงการจะเปลี่ยนจากมิเตอร์น้ำซึ่งทำด้วยทองเหลืองเป็น พลาสติกเพื่อป้องกันการสูญหาย

4.4.4 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ไม่พบพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

4.4.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการควรดำเนินการจัดเตรียมพื้นที่โครงการให้แล้วเสร็จตามที่กฎหมายกำหนด และจัดเตรียมเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วนเพื่อจะได้ไม่เสียเวลาในการดำเนินการ

4.5 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก เจ้าของโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดิน (Pre - Test)

4.5.1 กรมที่ดิน

4.5.1.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

ผู้ประกอบการเป็นผู้ที่ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินซึ่งดำเนินการในธุรกิจจัดสรรที่ดินมาเป็นระยะเวลานานจึงทำให้มีประสบการณ์และคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่ทั้งของรัฐและเอกชนเป็นอย่างดี ในการติดต่อกับเจ้าหน้าที่รัฐตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการ กล่าวว่าในอดีตไม่เคยขออนุญาตค่าที่ดินหรือขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยตรงในการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าสามารถเลี่ยงกฎหมายจัดสรรที่ดินโดยใช้วิธีการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยโฉนดละไม่เกิน 9 แปลง ซึ่งในแต่ละโฉนดบางแปลงจะใช้เป็นสาธารณูปโภคในโครงการ และส่วนที่เหลือเป็นแปลงในการจัดสรร ถ้าพิจารณาในแต่ละโฉนดจะไม่เห็นว่าเป็นโครงการจัดสรร แต่ถ้านำโฉนดทั้งหมดมารวมกันก็จะเห็นภาพรวมของโครงการ เนื่องจากรู้จักเป็นการส่วนตัวกับเจ้าหน้าที่ ๆ จึงได้แนะนำให้สามารถหาวิธีการในการเลี่ยงกฎหมายมาโดยตลอด โดยมากมักจะเข้าพบและใช้วิธีสนทนากันทางโทรศัพท์และเมื่องานเสร็จจึงค่อยนัดกินข้าวหรือเลี้ยงสังสรรค์ขอบคุณกัน

4.5.1.2 ปัญหาและอุปสรรค

ในการปฏิบัติจริงไม่สามารถดำเนินการได้เสร็จตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากกรมที่ดินมีงานที่ต้องให้บริการประชาชนหลายเรื่องทำให้การบริการไม่ทันถึงการดำเนินการเรื่องเอกสารมีมากทำให้ล่าช้า เจ้าหน้าที่บางคนขาดความชำนาญงานทำให้การดำเนินงานล่าช้า

4.5.1.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

การจ่ายเงินใต้โต๊ะหรือค่าน้ำร้อนน้ำชา นั้น เป็นวิธีการที่เป็นที่ยอมรับในผู้ประกอบการว่าหากมีการจ่ายเงินใต้โต๊ะให้กับเจ้าหน้าที่แล้วจะสามารถทำให้การดำเนินงานพิจารณาอนุมัติขั้นตอนต่างๆรวดเร็วยิ่งขึ้นโดยเฉพาะในเรื่องของระยะเวลา ในส่วนเจ้าหน้าที่จัดสรรที่ดินนั้นการจ่ายเงินใต้โต๊ะจะจ่ายตั้งแต่เจ้าหน้าที่รังวัดที่ดินในการขอเซ็นอนุญาต โดยเฉลี่ยจะต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ 1,500 บาท/ 1 แปลง(ยูนิต) โดยการจ่ายเงินจะเป็นไปในรูปแบบของการเอาเงินสดใส่ซองยื่นให้กัน โดยจะไม่มีการโอนเงินผ่านทางธนาคารและเจ้าหน้าที่จะไม่รับเช็คหรือในรูปแบบอื่น ๆ นอกจากเอาเงินสดของ ซึ่งทำให้ไม่มีหลักฐานอีกทั้งเป็นการหลีกเลี่ยงการตรวจสอบภายหลังนั่นเอง

4.5.2 สำนักงานโยธาและผังเมือง

4.5.2.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

การติดต่อเจ้าหน้าที่ผังเมืองนั้นจะมีกฎระเบียบปฏิบัติประจำสำนักงานโยธาและผังเมืองซึ่งจะออกใหม่ทุก ๆ 5 ปี การดำเนินการผู้ประกอบการต้องเข้าไปขอตรวจสอบพื้นที่ผังเมืองรวมเพื่อดูว่าพื้นที่ที่จะทำโครงการอยู่ในโซนเขตห้ามก่อสร้างหรือสามารถก่อสร้างได้พื้นที่โครงการอยู่ในความดูแลของหน่วยงานบ้าง ซึ่งระเบียบขั้นตอนไม่มีความยุ่งยาก เนื่องจากสำนักงานโยธาและผังเมืองมีแผนผังกำหนดพื้นที่ที่อยู่ในความดูแลอย่างชัดเจนและสามารถตรวจสอบคร่าวๆ ได้ทันที

4.5.2.3 ปัญหาและอุปสรรค

สำนักงานโยธาฯ ซึ่งมีหน้าที่ในการดูแลรับผิดชอบในเรื่องของการตรวจสอบแบบการก่อสร้างทั้งหมดซึ่งจะต้องเป็นไปในรูปแบบที่สำนักงานโยธาเป็นผู้กำหนดผู้ประกอบการจึงให้สำนักงานโยธาเป็นผู้เขียนแบบให้เพื่อตัดปัญหาต่างๆ เช่น การแก้แบบใหม่และเพื่อเป็นการประหยัดเวลาในการติดต่อขออนุญาต และระยะเวลาการติดต่อขออนุญาตไม่ต้องใช้ระยะเวลานาน

4.5.2.4 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

จะติดต่อโดยตรงกับผู้ใหญ่ซึ่งเป็นผู้ที่มีอำนาจบริหารก่อน โดยทั่วไปแล้วซึ่งหากเป็นผู้ประกอบการรายใหม่ไม่รู้จักใครก็ต้องอ้างงบดำเนินการของบริษัทที่ได้มีการจัดแบ่งไว้ให้ ทั้งนี้ทั้งนั้นการจ่ายเงินใต้โต๊ะหรือค่าน้ำร้อนน้ำชาจะจ่ายน้อยกว่าที่ที่ดิน โดยจะไม่ได้คิดเป็นแปลงเหมือนที่ดินโดยส่วนมากเฉลี่ยแล้วจะต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาและผัง เมือง ค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบการจะต้องเสียก็คือในเรื่องของค่าแบบ จะคิดเป็นหน่วย หน่วยละ 1,000- 2,000 บาท ซึ่งหากเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ค่าใช้จ่ายก็จะลดลงเนื่องจากจำนวน ที่ดินเฉลี่ยมากขึ้น อีกทั้งยังขึ้นกับระยะเวลาด้วยหากต้องการเร็วเช่นภายใน 30 วัน ราคาใต้โต๊ะก็จะแพงขึ้น โดย ประมาณไม่เกิน 5 หมื่นบาท

4.5.2.5 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการควรตรวจสอบพื้นที่ก่อนดำเนินการก่อสร้าง เพื่อป้องกันปัญหาต่าง ๆ ที่ จะตามมาภายหลัง หากพื้นที่ก่อสร้างโครงการอยู่ในโซนห้ามทำการก่อสร้าง

4.5.3 กรมชลประทาน

4.5.3.1 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

การจ่ายเงินใต้โต๊ะจะจ่ายไม่เยอะ เท่ากับหน่วยงานอื่นๆ โดยส่วนมากแล้วจะเสียให้กับเจ้าหน้าที่ในเรื่องของค่าแบบ แต่หากผู้ประกอบการมีทำเลที่ทำการจัดสรรซึ่งจะต้องขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลองโดยคลองนั้นเป็นคลองของกรมชลประทานก็ต้องเสียค่าแบบแปลนสะพาน เป็นเงินประมาณ 5 แสนบาท ซึ่งยังไม่รวมค่าก่อสร้างสะพาน ทั้งนี้สาเหตุที่เจ้าหน้าที่กรมชลคิดค่าแบบแปลนในราคาสูงเพราะรู้ว่าผู้ประกอบการมีผลประโยชน์จากการเชื่อมทางออกสู่ที่ดินตนเอง

4.5.3.2 ข้อเสนอแนะ

วิธีการที่จะสามารถทำให้ลดค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลงได้นั้นผู้ประกอบการขนาดเล็กจำเป็นต้องหาทำเลดี ๆ ในการขอจัดสรรเพื่อที่จะได้คุ้มกับการลงทุน

4.5.4 เทศบาลหรือองค์กรบริหารส่วนท้องถิ่น

4.5.4.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

เพื่อขอบ้านเลขที่นั้น

4.5.4.2 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

การจ่ายใต้โต๊ะหากไม่รู้จกกันเป็นการส่วนตัวเจ้าหน้าที่จะขอค่าแบบล่วงหน้าโดยจะขอ 20-30% ก่อน ซึ่งหากรู้จกกันแล้วก็จะไม่ค่อยมีปัญหาโดยเจ้าหน้าที่จะรับไปคนเดียวและจะนำส่วนแบ่งไปแจกแจงกันเองตามสัดส่วนที่ตกลงกันได้ หรืออาจเป็นไปในรูปแบบของการขอความอนุเคราะห์ในเรื่องอื่นๆ

4.5.5 การไฟฟ้าและการประปา

4.5.5.1 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ไม่มีการรับเงินใต้โต๊ะจากผู้ประกอบการทั้งนี้อาจเนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงระบบการบริหารจัดการใหม่ ซึ่งปรับให้มีการดำเนินการที่เป็นไปตามขั้นตอนมากขึ้น อีกทั้งมีการให้โบนัส และสวัสดิการกับพนักงานที่คุ้มค่า จึงทำให้ปัญหาเรื่องการเรียกรับเงินใต้โต๊ะหมดไป

4.6 ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ วันศุกร์ที่ 19 มกราคม 2550 เวลา 14.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการที่ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์นั้นโครงการที่ผู้ประกอบการดำเนินการนั้นมีหลายโครงการที่ขายหมดไปแล้วและมีโครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้างไปพร้อม ๆ กับติดต่อหน่วยงานราชการ ซึ่งอยู่บริเวณตำบลพิมลลาด อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี

4.6.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.6.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขอทำการอนุญาตค้าที่ดินและขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินการพิจารณาการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนั้นระยะเวลาในการออกใบอนุญาตไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ส่วนมากจะเลยระยะเวลา 45 วัน ที่กำหนดไป

4.6.1.2 การไฟฟ้า

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้ไฟฟ้าให้เพื่อใช้ในโครงการ ไม่ค่อยยุ่งยากแต่โครงการจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามที่กฎหมายกำหนดก่อนการไฟฟ้าจึงจะทำการวาง ท่อ ปักเสา พาดสายให้ ซึ่งการดำเนินการในเรื่องระยะเวลานั้นจะต้องขึ้นกับโครงการด้วย

4.6.1.3 การประปา

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้น้ำประปาเพื่อใช้ในโครงการ ประปานั้นจะต้องดำเนินการติดต่อกับกรมชลประทานว่าพื้นที่โครงการตั้งอยู่นั้น อยู่ในความดูแลของคลองชลประทานหรือไม่ระบายน้ำทิ้งลงท่อได้โดยตรงเลยไม่หรือว่าจะต้องระบายน้ำลงคลองชลประทาน ซึ่งส่วนใหญ่ระยะเวลาในการดำเนินการจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

4.6.1.4 องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

เพื่อยื่นแบบการขอก่อสร้างขอเลขบ้านการดำเนินการไม่ล่าช้าเท่าหน่วยงานอื่นเนื่องจากไม่มีขั้นตอนที่ยุ่งยาก อำนาจการตัดสินใจมีเพียงผู้เดียว ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 อาทิตย์

4.6.1.5 กรมเจ้าท่าหรือกรมการขนส่งทางน้ำ

เพื่อขอตรวจสอบว่าอยู่ในเขตพื้นที่การดูแลของกรมเจ้าท่าหรือไม่การดำเนินการใช้ระยะเวลาไม่นาน

4.6.1.6 กรมทางหลวงชนบท

เพื่อขอเชื่อมทางกับทางหลวงชนบทใช้ระยะเวลาในการติดต่อดำเนินการไม่นาน

4.6.1.7 สำนักงานโยธาและผังเมือง

เพื่อตรวจสอบว่าโครงการที่ต้องการก่อสร้างว่าอยู่ในใดสามารถทำการก่อสร้างได้หรือไม่และเพื่อให้เจ้าหน้าที่มาตรวจสอบแนวร่นของโครงการกับถนนซึ่งโดยมากจะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

4.6.2 ปัญหาและอุปสรรค

เรื่องของปัญหาและอุปสรรคที่ผู้ประกอบการประสบขณะที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในการเข้าไปติดต่อขออนุญาตใบอนุญาตต่างๆนั้นส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยื่นไม่ครบตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งเจ้าหน้าที่ก็จะไม่ทำการตรวจสอบหรือออกใบอนุญาตให้ ส่วนปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากผู้ประกอบการนั้นเท่าที่ผู้ประกอบการพบคือ การที่เจ้าหน้าที่ไม่เร่งดำเนินการหรือเดินเรื่องเอกสารให้แล้วเสร็จ และปัญหาอันเกิดจากที่หน่วยงานต่าง ๆ มีเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอในการให้บริการทำให้ผู้ประกอบการต้องเสียเวลาในการรอคิวงาน

4.6.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ส่วนเรื่องที่มีผู้ประกอบการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือมีการเรียกรับใต้โต๊ะหรือเรียกรับค่าน้ำร้อนน้ำชา นั้น ผู้ประกอบการเปิดเผยว่าปัจจุบันหากให้เจ้าหน้าที่เป็นฝ่ายเรียกร้องเองนั้นไม่มี แต่โดยส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการเองที่จะเป็นผู้ส่งต่างๆให้หรือเสนอค่าน้ำร้อนน้ำชาให้กับเจ้าหน้าที่ เพื่อต้องการความรวดเร็วในการดำเนินการและให้เจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกในเรื่องต่าง ซึ่งผู้ประกอบการที่ดำเนินกิจการมานานย่อมรู้ทางหนีทีไล่และรู้ช่องทางที่จะดำเนินการให้เอกสารเสร็จสิ้นโดยเร็ว ทั้งนี้ผู้ประกอบการเองให้ความเห็นในเรื่องพฤติกรรมที่ไม่สุจริตว่าปัจจุบันพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้นพบเห็นได้น้อย เนื่องจากปัจจุบันมีการตรวจสอบมากขึ้นและตัวเจ้าหน้าที่เองก็ไม่อยากเรียกรับเงินใต้โต๊ะเองเนื่องจากอาจกลัว ความผิดหากมีการตรวจพบซึ่งทำให้เสียชื่อเสียงและอนาคตการทำงานได้ ผู้ประกอบการ ยัง กล่าวอีกว่าพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นในความเป็นจริงไม่ได้หมดไปจากวงการธุรกิจ โดยทุกธุรกิจจะต้องมีผู้ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตร่วมอยู่ด้วยไม่มากก็น้อย

ส่วนเรื่องค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้ประกอบการเปิดเผยว่า ในส่วนของโครงการที่ผู้ประกอบการดำเนินการทั้งหมดนั้นก็ได้มีการจัดสรรโดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการไว้สำหรับกรณี ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ได้ใช้ไปเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นไม่ได้มากมายเช่นอดีต ซึ่งเป็นส่วนน้อยมากประมาณซึ่งไม่ถึง 1 เปอร์เซ็นต์ ของมูลค่าโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในส่วนอื่น ๆ ซึ่งขนาดของโครงการไม่มีส่วนในการจ่ายเงินในส่วนนี้มากนัก

4.6.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วสุด

สำนักงานโยธาและผังเมืองนั้นใช้เวลาระยะสั้นเพียงไม่กี่วัน

4.6.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าสุด

กรมที่ดินจะใช้ระยะเวลาในการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนานที่สุดอาจเนื่องจากกรมที่ดินมีงานที่จะต้องพิจารณาที่ค่อนข้างมาก อีกทั้งขั้นตอนในการดำเนินการแต่ละขั้นตอน ก็มีความยุ่งยากซับซ้อน

4.6.6 ข้อเสนอแนะ

ในเรื่องการที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้นจะสามารถทำให้หมดไปได้หรือไม่นั้นผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าเป็นไปได้ยากเมื่อเทียบกับอดีตอาจพบว่ามีน้อยลงจริงแต่สังคมไทยยังคงให้ความสำคัญกับการจ่ายเพื่อความสะดวกทำให้พฤติกรรมดังกล่าวยังคงมีให้เห็นอยู่ ทั้งนี้อาจแก้ไขโดยการทำให้พฤติกรรมดังกล่าวลดลงไปหรือค่อยๆลด พฤติกรรมซึ่งต้องขึ้นอยู่กับ การปลูกฝังการสั่งสอนตั้งแต่เด็กและประกอบกับการที่รัฐบาลจะต้องเน้นในเรื่องความเข้มงวดในพฤติกรรมดังกล่าวด้วย

4.7 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (2) ตำแหน่ง ผู้จัดการธุรกิจเฉพาะ วันพุธที่ 31 มกราคม 2550 เวลา 10.30 นาฬิกา

ผู้ประกอบการ เปิดเผยว่าโครงการที่ทำอยู่ขณะนี้มีบ้านที่ร่วมอยู่ในโครงการจำนวน 70 หลัง ซึ่งอยู่ในเขต ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยโครงการที่กำลังก่อสร้างขณะนี้อยู่ในระหว่างติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจะต้องติดต่อกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

4.7.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.7.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขอทำการอนุญาตค้าที่ดินและให้เจ้าหน้าที่ที่ดินมาทำการรังวัดที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานแรก que ผู้ประกอบการจะต้องเข้าไปติดต่อในการยื่นเรื่องเพื่อขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและการออกโฉนด ในส่วนเรื่องการเตรียมเอกสารต่างๆที่ใช้ยื่นนั้นจะใช้เวลานานกว่าที่กฎหมายกำหนด คือ เกิน 45 วัน

4.7.1.2 สำนักงานโยธาและการผังเมือง

เพื่อตรวจสอบว่าโครงการที่กำลังก่อสร้างนั้นอยู่โซนไหน สามารถทำการก่อสร้างหรือสามารถทำจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ รวมทั้งเจ้าหน้าที่ลงพื้นที่สำรวจเพื่อประเมินสถานที่โครงการรวมใช้ระยะเวลาการดำเนินการไม่เกิน 2 อาทิตย์

4.7.1.3 การไฟฟ้า

เพื่อขออนุญาตขยายเขตใช้ไฟฟ้าและทำการปักเสาพาดสายเพื่อใช้ภายในโครงการใช้ระยะเวลาไม่นานโดยการไฟฟ้าจะใช้ระยะเวลาในการทำการประเมินแบบเพื่อการปักเสาพาด สาย ซึ่งใช้เวลาประมาณ 1-2 อาทิตย์

4.7.1.4 การประปา

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้น้ำประปาเพื่อใช้ภายในโครงการใช้เวลาประมาณ 1 อาทิตย์

4.7.1.5 องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

เพื่อทำเรื่องขอเลขที่บ้าน ขออนุญาตก่อสร้างและขอให้เจ้าหน้าที่มาประเมินจำนวน ชยะภายในหมู่บ้านและเก็บชยะภายในโครงการเป็นหน่วยงานที่มีขั้นตอนการดำเนินงานที่ไม่ ยุ่งยากซับซ้อน และอาจเป็นเพราะผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจมีเพียงคนเดียวจึงทำให้การดำเนินการรวดเร็วกว่าหน่วยงานอื่น โดยเฉพาะการขอเลขบ้านจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 อาทิตย์

4.7.1.6 กรมชลประทาน

เพื่อตรวจสอบว่าอยู่ในเขตพื้นที่การดูแลของกรมชลประทานหรือไม่ เพื่อขอระบายน้ำลงสู่คลองชลประทาน ใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน แต่หากมีการสร้างสะพานเพื่อขอเชื่อมทางจะใช้ระยะเวลาที่นานขึ้นซึ่งไม่สามารถกำหนดได้

4.7.2 ปัญหาและอุปสรรค

พบว่าเจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการเรื่องเอกสารค่อนข้างล่าช้าผู้ประกอบการส่วนมากมักจะถูกเจ้าหน้าที่บอกว่านำเอกสารมาไม่ครบ ให้ผู้ประกอบการกลับไปขออนุญาตหน่วยงานใหม่ทำให้เกิดความล่าช้า ถึงแม้ผู้ประกอบการนำเอกสารมาครบแต่เจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการก็ไม่เร่งดำเนินการให้ หรืออ้างว่าคณะกรรมการยังไม่พิจารณา ในบางหน่วยงานเจ้าหน้าที่ลาป่วย ลาภิกจ ลาประจำปี ก็ไม่มีเจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการแทนได้ผู้ประกอบการก็ต้องรอทำให้เสียเวลาในการดำเนินการการประปา การไฟฟ้า มีเจ้าหน้าที่ไม่เพียงพอ เวลาไปดำเนินการติดต่อมักเจอกับเหตุการณ์ที่เจ้าหน้าที่ไม่ว่างออกไปปักเสภาพาดสาย วางท่อให้กับโครงการอื่น

4.7.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

เจ้าหน้าที่ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือไม่นั้น ผู้ประกอบการกล่าวว่าจะไม่พบพฤติกรรมที่ไม่สุจริต แต่ก็เป็นที่น่าทึ่งกันว่า การทำธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้นมีการจ่ายใต้โต๊ะกันมาตั้งแต่อดีตและยังคงมีการกระทำต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน และโดยส่วนใหญ่ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่ยื่นข้อเสนอต่าง ๆ ให้กับเจ้าหน้าที่เอง เพราะต้องการความรวดเร็วซึ่งหากผู้ประกอบการไม่มีการยื่นข้อเสนอดังกล่าวก็จะทำให้การดำเนินการนั้นล่าช้าเสียเวลา ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการจะต้องจ่ายดอกเบี้ยซึ่งเพิ่มขึ้นทุกวัน ทั้งนี้หน่วยงานที่ผู้ประกอบการเห็นว่าเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากที่สุดนั้นคือกรมที่ดินซึ่งจากที่ผู้ประกอบการประสบก็คือเจ้าหน้าที่จะดำเนินการล่าช้าซึ่งผู้ประกอบการก็คาดเดาสถานการณ์ไว้แล้วว่าหากเกิดเหตุการณ์เช่นนี้จะต้องทำอย่างไรและต้องรีบติดต่อเจ้าหน้าที่ว่าต้องการให้ช่วยเหลืออะไรยังไง เท่าไหร่โดยอาจโทรศัพท์คุยเป็นการส่วนตัว นัดทานข้าว ซึ่งขึ้นอยู่กับวิธีการของผู้ประกอบการ เอง ด้วยซึ่งหากเป็นผู้ประกอบการที่อยู่วงการเสร็จเร็วนี้มานานก็จะรู้ทางหนีทีไล่หรือวิธีการต่างๆเป็นอย่างดีรวมถึงจะรู้ว่าจะต้องจ่ายให้กับใครเรื่องถึงจะเสร็จเร็วจ่ายส่วนจะจ่ายเท่าไร นั้นปัจจุบันเจ้าหน้าที่จะมีเกณฑ์อยู่แล้ว

4.7.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วสุด

องค์การบริหารส่วนตำบลเป็นหน่วยงานที่ดำเนินการได้รวดเร็วที่สุด

4.7.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าสุด

กรมที่ดินเป็นหน่วยงานที่ดำเนินการล่าสุด

4.7.6 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะที่จะทำให้พฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นลดลงหรือหมดไปนั้น เป็นเรื่องยาก เนื่องจากส่วนใหญ่สาเหตุที่ทำให้เจ้าหน้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นมาจากผู้ประกอบการเองที่คิดและถูกปลูกฝังมาว่าการจ่ายใต้โต๊ะเป็นขนบธรรมเนียมประเพณีที่ปฏิบัติสืบต่อกันมาเป็นระยะเวลานาน การแก้ไขจึงค่อนข้างเป็นไปได้ยาก ซึ่งหากจะแก้ไขส่วนหนึ่งควรแก้ที่ผู้ประกอบการโดยการสร้างค่านิยมและความรู้สึกผิดชอบชั่วดีใหม่ ในส่วนของเจ้าหน้าที่เองก็จะต้องมีการสร้างค่านิยมใหม่ด้วยเช่นกันในเรื่องการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตและจะต้องมีการออกกฎระเบียบที่เคร่งครัด และควรมีการขึ้นเงินเดือนให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อให้เพียงพอกับการดำเนินชีวิตต้องมีการดูแลเอาใจใส่ทั้งเรื่องสวัสดิการที่มอบให้เจ้าหน้าที่ ควรมีรางวัลประจำปีแก่เจ้าหน้าที่ทำงานดีโดยให้ผู้ที่มาติดต่อเขียนชื่อโหวตหลังจากที่ติดต่อเสร็จ ที่สำคัญ ต้อง มี หน่วยงานกลางคอยตรวจสอบเรื่องของความโปร่งใส อีกทั้งรัฐต้องมีกฎหมายที่ชัดเจนและระบุถึงบทลงโทษที่ชัดเจนและรุนแรงหากตรวจพบว่าเจ้าหน้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต และควรมีการจัดการให้การบริการเป็นไปในรูปแบบของ One Stop Service เพื่อความสะดวก รวดเร็วของผู้ที่มาติดต่อ

4.8 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (3) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ วันศุกร์ที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 16.00 นาฬิกา

โครงการที่ผู้ประกอบการทำขณะนี้ เป็นโครงการในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก มีบ้านที่ร่วมอยู่ในโครงการประมาณ 50-90 หลัง ซึ่งมีหลายโครงการ แต่ที่กำลังก่อสร้างอยู่ขณะนี้โครงการอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งโครงการของผู้ประกอบการมีทั้งที่ขายหมดไปแล้วและอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างและติดต่อเจ้าหน้าที่รวมถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ผ่านมาในการติดต่อกับหน่วยงานต่าง ๆ ระหว่างผู้ประกอบการนั้นไม่ค่อยมีปัญหาใด ๆ อาจเนื่องจากผู้ประกอบการได้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินมาเป็นระยะเวลานานจึงมีความคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่ที่ต้องดำเนินการ แต่ผู้ประกอบการเองก็ยอมรับว่าการติดต่อหน่วยงานราชการหากเป็นผู้ประกอบการรายใหม่หรือไม่เคยมีประสบการณ์ในเรื่องธุรกิจจัดสรรที่ดินย่อมเกิดปัญหาความยุ่งยากในการติดต่ออย่างแน่นอน เนื่องจากหน่วยงานแต่ละหน่วยงานที่

จะต้องไปติดต่อขออนุญาตนั้นมีขั้นตอนมากมาย อีกทั้งคู่แข่งที่มีจำนวนมาก ซึ่งโดยมากเป็นผู้ประกอบการเจ้าเก่าที่เคยทำโครงการจัดสรรมาแล้วและขยายโครงการใหม่ ๆ เพิ่ม ทั้งนี้หน่วยงานที่จะต้องไปติดต่อได้แก่

4.8.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.8.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและขอให้เจ้าหน้าที่ที่ดินมาทำการรังวัดที่ดินการติดต่อกับกรมที่ดินนั้นไม่มีปัญหามากนักเพราะมีประสบการณ์ในการดำเนินการติดต่อเรื่องต่างๆ รวมถึงเรื่องเอกสารต่างๆแล้วจึงเป็นไปตามกำหนดข้อกำหนด

4.8.1.2 องค์การบริหารส่วนตำบลหรือ (อบต.)

เพื่อขออนุญาตก่อสร้างและขอเลขที่บ้าน ซึ่งใช้ระยะเวลาเพียง 1-2 อาทิตย์ ในการดำเนินการเรื่องขออนุญาตก่อสร้างรวมถึงการขอเลขบ้านด้วย

4.8.1.3 การไฟฟ้า

เพื่อทำการประเมินราคาและเพื่อขอใบอนุญาตขยายเขตไฟฟ้าภายในโครงการและทำการปักเสา พาดสาย ระยะเวลาขึ้นอยู่กับโครงการว่าดำเนินการได้รวดเร็วเสร็จตามที่กฎหมาย กำหนด 30 เปอร์เซนต์ หรือไม่หากเป็นไปตามกฎหมายกำหนดการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ก็เร็ว

4.8.1.4 การประปา

เพื่อทำการประเมินราคาและเพื่อขอใบอนุญาตขยายเขตประปาภายในโครงการซึ่งทางผู้ประกอบการจะต้องเตรียมพื้นที่ให้กับเจ้าหน้าที่ในการวางท่อนั้นระยะเวลาที่ใช้ดำเนินการมักไม่แน่นอนซึ่งขึ้นกับผู้ประกอบการด้วยว่าดำเนินการโครงการแล้วเสร็จมากน้อยแค่ไหน แต่เมื่อเทียบกับอดีตก็ถือว่ารวดเร็วขึ้น โดยจะใช้ระยะเวลาประมาณ 30-45 วัน ซึ่งในระยเวลาดังกล่าวนั้นรวมถึงการได้ใบอนุญาตด้วยรวมกับการวางท่อ และขอมิเตอร์น้ำด้วย

4.8.1.5 กรมเจ้าท่า

เพื่อขออนุญาตทิ้งน้ำลงท่าระบายน้ำ แต่หากติดคลองต้องสำรวจด้วยว่า คลองนั้นอยู่ในความดูแลของกรมชลประทานหรือไม่ซึ่งก็ใช้ระยะเวลาที่ไม่นาน

4.8.1.6 สำนักงานโยธาจังหวัดและผังเมือง

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่มาประเมินราคาขอตรวจสอบพื้นที่ว่าจะสามารถทำการก่อสร้างได้หรือไม่โดยเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบพื้นที่โครงการว่าอยู่ในโซนที่สามารถก่อสร้างได้หรือไม่ ซึ่งรวมระยะเวลาการดำเนินแล้วใช้ระยะเวลาไม่นาน

4.8.2 ปัญหาและอุปสรรค

ผู้ประกอบการกล่าวว่าปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ประกอบการแทบทุกรายจะต้องเจอคือ เรื่องการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินแล้วเอกสารไม่ครบตามที่กำหนด ผู้ประกอบการจึงต้องเดินทางกลับไปเพื่อนำเอกสารที่ขาดมายื่นกับเจ้าหน้าที่ใหม่อีกครั้ง ซึ่งในหลายๆครั้งเอกสารนั้นเป็นใบอนุญาตจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่ผู้ประกอบการต้องไปดำเนินการติดต่อ ซึ่งหากเป็นผู้ประกอบการรายใหม่อาจไม่ได้สำรวจว่าโครงการที่ทำจัดสรรนั้นต้องติดต่อกับหน่วยงานใดบ้างหรือโครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของหน่วยงานใด ทำให้เกิดการตกหล่น ในการขออนุญาต ส่วนปัญหาหลังจากยื่นเอกสารต่างแล้วนั้น คือเจ้าหน้าที่ดำเนินการล่าช้าเนื่องจากเอกสารมีจำนวนมากและต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการ ซึ่งอาจทำให้ล่าช้าตรงจุดนี้ได้ แต่ปัจจุบันได้มีการออกกฎหมาย พระราชบัญญัติต่าง ๆ เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ประกอบการและประชาชนมากขึ้นจึงทำให้การทำงานของเจ้าหน้าที่รวดเร็วขึ้น และสิ่งสำคัญที่ช่วยให้การดำเนินการของผู้ประกอบการสามารถเสร็จได้รวดเร็วขึ้นนั้นก็คือ ประสบการณ์ของผู้ประกอบการเอง

4.8.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ส่วนเรื่องการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ที่ไปติดต่อด้วยนั้น ผู้ประกอบการเปิดเผยว่า ปัจจุบันไม่มีการทุจริตให้เห็นอย่างในอดีต ส่วนใหญ่จะให้เพื่อเป็นสินน้ำใจกันมากกว่า เนื่องจากเป็นการปฏิบัติกันมาตั้งแต่อดีตจนถึงถือว่าเป็นธรรมเนียมไปแล้ว ซึ่งถือได้ว่าการจ่ายเพียงเล็กน้อย ๆ นั้นเพื่อกระชับความสัมพันธ์ระหว่างผู้ประกอบการและ

เจ้าหน้าที่ ซึ่งในอนาคตที่ไม่มีใครคาดเดาได้ว่าอาจจะต้องร่วมงานกันอีก ซึ่งคงไม่มีผู้ประกอบการรายใดที่ต้องการให้งานดำเนินการไปด้วยความล่าช้าเป็นแน่ เนื่องจากจะต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น และแข่งกับเวลานั้นรวมถึงดอกเบี้ยที่จะทวีเพิ่มขึ้นในทุกๆวัน ส่วนปัญหาที่พบอีกนั่นก็คือหน่วยงานของการไฟฟ้าและการประปาแต่เป็นเพียงปัญหา เล็กน้อยแต่เกิดขึ้นแต่อดีตจนปัจจุบัน คือ เจ้าหน้าที่มีน้อยไม่พอกับการปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการ จึงทำให้เจ้าหน้าที่ไม่มีเวลาเนื่องจากต้องให้บริการทั้งประชาชนทั่วไปและผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน

ส่วนหน่วยงานที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากที่สุดนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่า ในทุกวงการธุรกิจมีผู้ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตทั้งสิ้นมากน้อยต่างกันหน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ที่อยู่ในธุรกิจจัดสรรที่ดินที่มีพฤติกรรมดังกล่าวก็มีแต่หน่วยงานไหนนั้นผู้ประกอบการตอบว่ามีทุก หน่วยงานแต่ทั้งนี้ก็อยู่ที่ผู้ประกอบการด้วยว่าเป็นผู้ชี้ช่องทางหรือมีข้อเสนอที่ล่อใจมากน้อยแค่ไหน ซึ่งผู้ประกอบการให้ความเห็นว่า การจ่ายใต้โต๊ะหรือค่าน้ำร้อนน้ำชา นั้นจริงๆแล้วเป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้นหรือเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการซึ่งไม่ถึง 1 เปอร์เซ็นต์ เพื่อแลกกับความ รวดเร็ว

4.8.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

องค์การบริหารส่วนตำบล

4.8.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กรมที่ดินเป็นหน่วยงานที่ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการล่าช้า และนานที่สุด

4.8.6 ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในเรื่องของการประกอบกิจการธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้นผู้ประกอบการขอเสนอแนะว่าผู้ประกอบการควรมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจจัดสรรที่ดินก่อน รวมถึงศึกษาในการติดต่อกับหน่วยงานราชการอย่างละเอียด พร้อมทั้งทำการตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับพื้นที่ของโครงการว่าอยู่ในโซนเขตที่สามารถทำการก่อสร้างได้หรือไม่ และอยู่ในพื้นที่ความดูแลของหน่วยงานใดบ้างเพื่อจะได้ไม่เป็นการเสียเวลาในการติดต่อ ส่วนข้อเสนอแนะเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ประกอบการว่า เป็นเรื่องยาก เพราะผู้ประกอบการเองก็เป็นผู้ที่ต้องการหาช่องทางเพื่อลดระยะเวลาให้ได้มากที่สุดที่จะดำเนินการเรื่องใบอนุญาต ซึ่งหากจะแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างจริงจังนั้นต้องเริ่มจากนโยบายรัฐที่จะต้องให้ความรู้ความเข้าใจและวางถึง

ระบบรากฐานการศึกษา ก็ยังดี โดยเน้นสอนในเรื่องการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตกันตั้งแต่เด็ก โดยให้มีการบรรจุเป็นหลักสูตรการศึกษา ทั้งรัฐเองก็ต้องมีการตรวจสอบการทำงานอย่างสม่ำเสมอ ในความไม่โปร่งใสของเจ้าหน้าที่พร้อมทั้งเพิ่มบทลงโทษที่ชัดเจนและรุนแรงขึ้น โดยเริ่มตรวจสอบตั้งแต่ผู้บริหารรัฐมนตรีเพื่อเป็นแบบอย่างแก่ผู้ปฏิบัติ และควรที่จะเริ่มจัดให้มีการบริการแบบ One Stop Service เพื่ออำนวยความสะดวกในการให้บริการกับประชาชน ประชาชนและผู้ประกอบการ จะได้ไม่ต้องเดินทางไปหลายที่ซึ่งทำให้เสียเวลา

4.9 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อหน่วยงานราชการ วันอังคารที่ 16 มกราคม 2550 เวลา 17.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการที่ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์นั้นมีโครงการทำจัดสรรอยู่ที่บริเวณตำบลพิมล ลาด อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยโครงการที่ผู้ประกอบการกำลังดำเนินการอยู่นั้นอยู่ใน ขณะที่ต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยโครงการที่ทำอยู่ขณะนี้ นั้น จะต้องติดต่อกับ

4.9.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.9.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อที่จะต้องขอทำการอนุญาตค่าที่ดินในแถบพื้นที่เขตบางบัวทองนั้นมี ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรจำนวนมากจึงทำให้ไม่สามารถกำหนดระยะเวลาในการติดต่อหรือ ระยะเวลาในการขออนุญาตได้

4.9.1.2 การไฟฟ้า

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้ไฟฟ้าให้กับลูกบ้านในโครงการใช้ ระยะเวลาค่อนข้างนานเนื่องจากการไฟฟ้ามีพนักงานหรือเจ้าหน้าที่จำนวนจำกัด อีกทั้งโครงการ ในเขตบางบัวทองมีจำนวนมาก รวมถึงจะต้องคอยให้บริการกับประชาชนทั่วไปจึงทำให้ไม่สามารถ ทำตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้

4.9.1.3 การประปา

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้น้ำประปาให้กับลูกบ้านในโครงการ

4.9.1.4 องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

เพื่อยื่นแบบในการขอก่อสร้างในท้องถิ่นทั้งนี้แบบที่ผู้ประกอบการได้ยื่นไปนั้น อบต.จะต้องนำกลับไปเพื่อทำการคำนวณครั้งเพื่อดูว่ายื่นนั้นถูกต้องตามที่กำหนดหรือไม่

4.9.1.5 กรมเจ้าท่าหรือกรมการขนส่งทางน้ำ

เพื่อตรวจสอบว่าอยู่ในเขตพื้นที่การดูแลของกรมเจ้าท่าหรือไม่เพื่อขอ
อนุญาตระบายน้ำ

4.9.1.6 สำนักงานโยธาและการผังเมือง

เพื่อตรวจสอบว่าโครงการที่กำลังก่อสร้างนั้นอยู่ในโซนไหนและเพื่อให้เจ้าหน้าที่มา
ตรวจสอบแนวรั้วของโครงการกับถนนว่าถูกต้องหรือไม่ใช้เวลาระยะสั้นเพียงไม่กี่วันเมื่อเทียบ กั บ
ที่กฎหมายกำหนดโดยจะต้องเตรียมเอกสารให้พร้อมในการยื่น

4.9.1.7 กรมทางหลวงชนบท

เพื่อติดต่อขอเชื่อมทางกับทางหลวงชนบท

4.9.1.8 กระทรวงสาธารณสุข

เพื่อติดต่อในเรื่องของขยะในการขอให้เก็บขยะภายในโครงการ อีกทั้ง
จะต้องให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและคำนวณค่าเก็บขยะว่าจะจัดเก็บขยะได้เฉลี่ยกี่ครั้งต่อวัน

4.9.2 ปัญหาและอุปสรรค

เจ้าหน้าที่มองออกว่าผู้ประกอบการต้องการความรวดเร็วและเพื่อต้องการตัด
ปัญหาการที่จะต้องกลับไปแก้แบบใหม่ซึ่งทำให้เสียเวลาในการดำเนินการได้ จึงทำให้ไม่สามารถ
ตรวจสอบพฤติกรรมไม่สุจริตได้อย่างเช่นสมัยก่อน อีกทั้งกฎหมายยังให้การคุ้มครองผู้ประกอบการ
ในการเรียกร้องสิทธิต่าง ๆ ได้

ส่วนเรื่องค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบการต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผู้ประกอบการเปิดเผยว่า ในส่วนของโครงการของตนนั้นได้มีการจัดสรรโดยแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายของโครงการ ซึ่งค่าใช้จ่ายที่ได้ใช้ไปเกี่ยวกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นคิดแล้วต่อ หนึ่งโครงการต้องจ่ายที่น้อยมากประมาณ 0.7-1.00 เปอร์เซ็นต์ของมูลค่าโครงการเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายในส่วนอื่นๆ โดยผู้ประกอบการให้ความเห็นว่า โครงการขนาดเล็กอาจเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าโครงการขนาดใหญ่ก็ได้ เนื่องจากโครงการขนาดใหญ่มีชื่อเสียงมาก ก็จะต้องมีการกันงบประมาณในการใช้จ่ายในการจ่ายค่าน้ำร้อนน้ำชาค่อนข้างมากเพื่ออำนวยความสะดวกและความรวดเร็วในการดำเนินการ

4.9.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ส่วนเรื่องการเข้าไปติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นเจ้าหน้าที่ที่ไปติดต่อ มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมีการเรียกรับใต้โต๊ะหรือเรียกรับค่าน้ำร้อนน้ำชาหรือไม่นั้นผู้ประกอบการเปิดเผยว่าไม่มีแต่ผู้ประกอบการจะเป็นผู้ที่เสนอค่าน้ำร้อนน้ำชาให้กับเจ้าหน้าที่เองมากกว่า เนื่องจากต้องการความรวดเร็วในการดำเนินการ อีกทั้งผู้ประกอบการ ยังให้ความเห็นว่าพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้น ปัจจุบันแตกต่างสมัยก่อนเนื่องจากในแต่ละหน่วยงาน มีรูปแบบการทำงานที่ชัดเจนทำให้สามารถตรวจสอบความโปร่งใสต่าง ๆ ได้ ซึ่งหากเจ้าหน้าที่ผู้ใดมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือเรียกรับค่าน้ำร้อนน้ำชากับผู้ประกอบการผู้ประกอบการสามารถร้องเรียนถึงผู้บังคับบัญชาได้ แต่ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์หรือวิธีการในการเรียกรับเงินซึ่งจากเดิมการเรียกรับเงินจะเป็นการเรียกรับเงินได้โดยตรงมาเป็นการมองหาความผิดพลาดของผู้ประกอบการแทน อาทิเช่นการส่งแบบแปลนต่าง ๆ โครงการของผู้ประกอบการโดยผู้ประกอบการนั้นจะเสนอตัวให้เจ้าหน้าที่เป็นผู้เขียนแบบแปลนให้เองโดยให้ผู้ประกอบการเสนอเป็นในรูปแบบการจ้างงานนอกเวลาแทน

4.9.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

4.9.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กรมที่ดิน

4.9.6 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการจะต้องเข้าไปทำการนำเสนอหรือพรีเซ็นต์โครงการด้วยตนเองเพื่อจะได้ตอบข้อซักถามหรือข้อสงสัยของอนุกรรมการที่เป็นผู้พิจารณาด้วยตนเองและการติดต่อกับหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นจะต้องอาศัยกลยุทธ์และวิธีการความสามารถในเรื่องของประสบการณ์ส่วนตัวของแต่ละบุคคลเข้าช่วย ทั้งนี้ผู้ประกอบการบอกอีกว่าในการติดต่อหน่วยงานต่าง ๆ นั้นผู้ประกอบการควรที่จะต้องไปยื่นเอกสารต่าง ๆ ด้วยตนเองทั้งนี้เพื่อความรวดเร็วในการตรวจสอบเอกสารอีกทั้งได้เจอกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ส่วนเรื่องพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้นจะสามารถทำให้หมดไปได้หรือไม่ นั้นผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าทั้งนี้ทั้งนั้นจะต้องขึ้นอยู่กับรัฐบาลด้วย โดยจะต้องทำการปรับปรุงจัดสรรในเรื่องเจ้าหน้าที่ให้เพียงพอกับการให้บริการและให้มีการแบ่งเขตงานที่ชัดเจนมากขึ้นโดยการสร้างความชัดเจนในหน้าที่และต้องคัดสรรบุคลากรที่มีคุณภาพในหน้าที่ มีความรับผิดชอบและสามารถให้บริการที่รวดเร็วกับผู้มาติดต่อได้เหมือนกันหรือแทนกันได้เมื่อเจ้าหน้าที่คนหนึ่งคนใดไม่มาปฏิบัติหน้าที่

4.10 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (2) เจ้าของโครงการ วันศุกร์ที่ 26 มกราคม 2550 เวลา 18.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการ เปิดเผยว่าโครงการที่ทำอยู่ขณะนี้ เป็นโครงการขนาดกลางโดยมีบ้านที่ร่วมอยู่ในโครงการประมาณจำนวน 200 หลัง ซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่บางบัวทอง ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยราคาขายจะตกอยู่ที่ประมาณหลังละ 5.7 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวนี้อยู่ในระหว่างติดต่อกับหน่วยงานราชการและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยโครงการที่ดำเนินการอยู่ขณะนี้จะต้องติดต่อกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานต่างๆที่เกี่ยวข้องอันได้แก่

4.10.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.10.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ดินมาทำการรังวัดที่ดินและแบ่งเขตก่อน จากนั้นจะต้องขอทำการอนุญาตค้าที่ดินกับกรมที่ดินเดือน รวมถึงการออกโฉนดและการเตรียมเอกสารต่างๆ การใช้ระยะเวลาในการดำเนินการใช้เวลานานที่สุดและเกินที่กฎหมายกำหนด 45 วัน และอาจนานต่อเนื่องไปอีกประมาณ 3-4 เดือน แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นหากจะคิดถึงการใช้จ่ายระยะเวลาจริงในการดำเนินการทั้งหมดจนได้ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลยนั้นใช้ระยะเวลาทั้งสิ้น ประมาณ 3 เดือนถึง 1 ปี

4.10.1.2 การไฟฟ้า

เพื่อทำการประเมินลงหลักปักเสาพาดสายที่จะใช้ภายในโครงการและขออนุญาตขยายเขตการใช้ไฟฟ้าให้กับลูกบ้านในโครงการ การดำเนินการใช้ระยะเวลาไม่นานโดยเจ้าหน้าที่จะทำการประเมินประมาณ 7-10 วัน หรือประมาณ 1-2 อาทิตย์ เพื่อให้ได้ใบตอบรับเจ้าหน้าที่จะมาดำเนินการปักเสา พาดสายให้ หลังจากจ่ายเงินเสร็จ ซึ่งหากผู้ประกอบการมีความรวดเร็วก็เดินเข้าไปหาหัวหน้าเลยซึ่งค่าใช้จ่ายก็ไม่ได้เยอะมากอยู่ที่หลักพันบาทเท่านั้นเอง

4.10.1.3 การประปา

เพื่อทำการขออนุญาตขยายเขตการใช้น้ำประปาให้กับลูกบ้านในโครงการ การดำเนินการใช้ระยะเวลาไม่นาน หากโครงการดำเนินการก่อสร้างโครงการเสร็จ 30 เปอร์เซนต์ตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าหน้าที่การประปาจะมาดำเนินการวางท่อและติดตั้งมิเตอร์น้ำให้อย่างมากก็ใช้ระยะเวลาไม่เกิน 1-2 เดือน

4.10.1.4 เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

เพื่อทำเรื่องขอทะเบียนบ้านและเพื่อติดต่อในเรื่องของขยะในการขอให้เก็บขยะภายในโครงการโดยผู้ประกอบการได้นำจำนวนบ้านทั้งหมดไปยื่น ที่เทศบาลเพื่อให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบและคำนวณค่าเก็บขยะว่าจะจัดเก็บขยะได้เฉลี่ยกี่ครั้งต่อวันทั้งนี้ในส่วนของโครงการนี้ผู้ประกอบการจะเก็บค่าเก็บขยะกับลูกบ้านซึ่งจะเก็บเป็นค่าส่วนกลางดำเนินการโดยนิติบุคคลจากนั้นโครงการจะเป็นผู้ไปจ่ายให้กับทางเทศบาลอีกทีหนึ่ง การดำเนินการติดต่อกับเทศบาลหรือ องค์การบริหารส่วนตำบลนั้นใช้ระยะเวลาที่ไม่นานประมาณ 1 อาทิตย์

4.10.1.5 กรมเจ้าท่าหรือกรมการขนส่งทางน้ำ

เพื่อตรวจสอบว่าอยู่ในเขตพื้นที่การดูแลของกรมเจ้าท่าหรือไม่แต่สำหรับโครงการของผู้ประกอบการรายนี้นั้นไม่ต้องทำการขออนุญาตระบายน้ำทั้งกับกรมเจ้าท่าเนื่องจากโครงการอยู่ติดกับถนนใหญ่จึงทำให้สามารถระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำทิ้งได้โดยตรงแต่ทั้งนี้ทั้งนั้นผู้ประกอบการจะต้องทำการจัดตั้งบ่อบำบัดน้ำเสีย ภายในหมู่บ้านด้วยก่อนที่จะทำการระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำได้

4.10.1.6 สำนักงานโยธาและผังเมือง

เพื่อตรวจสอบว่าโครงการที่กำลังก่อสร้างนั้นอยู่โซนไหน สามารถทำการก่อสร้างหรือสามารถทำจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ การดำเนินการรวดเร็วกว่าหน่วยงานอื่นๆ ใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 อาทิตย์

4.10.1.7 กระทรวงพาณิชย์

เพื่อในการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท

4.10.1.8 กรมสรรพากร

เพื่อดำเนินการเรื่องการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

4.10.2 ปัญหาและอุปสรรค

ผู้ประกอบการบอกว่าถ้าจะไปแล้วเจ้าหน้าที่นั้นจะแสดงพฤติกรรมให้เห็น ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องมองให้ออกว่าเจ้าหน้าที่ต้องการอะไร เนื่องจากเจ้าหน้าที่บางคนจะทำเป็นเฉย ๆ ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องยื่นข้อเสนอให้เอง ส่วนอีกประเภทนั้นคือเจ้าหน้าที่จะทำตัวติดขัดตลอดเวลาเช่นไม่มีเวลาวางตลอด ยุ่งตลอดหรือมีงานเยอะ หากเป็นเช่นนี้ ผู้ประกอบการจะต้องรู้แล้วว่าจะต้องมีการเสนอค่าน้ำร้อนน้ำชาให้เพื่อเจ้าหน้าที่จะได้เร่งดำเนินการให้

4.10.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

จากการที่ได้ไปติดต่อกับหน่วยงานต่างๆนั้นเจ้าหน้าที่ที่ไปติดต่อด้วยนั้นผู้ประกอบการเปิดเผยว่า ไม่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นผู้ประกอบการเองจะเป็นผู้ที่ ยื่น ข้อเสนอต่างๆให้กับเจ้าหน้าที่เองมากกว่า เพราะต้องการความรวดเร็ว ซึ่งหากผู้ประกอบการไม่มีการยื่นข้อเสนอดังกล่าวก็จะทำให้การดำเนินการนั้นจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบซึ่งทำให้ต้องใช้ระยะเวลานาน ซึ่งจะทำให้ผู้ประกอบการเสียผลประโยชน์เนื่องจาก จะต้องจ่ายดอกเบี้ยจำนวนมากและเสียประโยชน์อื่น ๆ อีกมากมาย ทั้งนี้หน่วยงานที่ ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากที่สุดนั้นคือกรมที่ดินซึ่งจากที่ผู้ประกอบการรายนี้ประสบก็คือจะต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่จัดสรรที่ดินขั้นต่ำ 5 หมื่นบาทถึง 1 แสนบาทต่อบ้าน

20 หลัง ในการขอใบอนุญาตจัดสรร ซึ่งจะจ่ายเพียงครั้งเดียวจากนั้นเจ้าหน้าที่ก็จะไปแบ่งสรรบัน ส่วนกันเอง

4.10.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

การไฟฟ้าและการประปา เนื่องจากผู้ประกอบการได้จัดจ้างให้หัวหน้าหน่วยงานดังกล่าวซึ่งมีผู้รับเหมาอยู่แล้วให้ไปดำเนินการทั้งหมด

4.10.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กรมจัดสรรที่ดินเนื่องจากเป็นต้นเรื่องและเป็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทุกอย่างในการรวมใบอนุญาตทั้งหมดจึงทำให้เสียเวลานาน

4.10.6 ข้อเสนอแนะ

ผู้ประกอบการบอกว่าจริงๆแล้วในแต่ละหน่วยงานนั้นไม่ได้ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนานอย่างที่หลายคนเข้าใจเนื่องจากในแต่ละหน่วยงานก็มีรูปแบบและระยะเวลาในการดำเนินการกำหนดไว้แล้ว แต่หากผู้ประกอบการรายใดต้องการความรวดเร็วหรือเพื่อ ต้องการที่จะตัดปัญหาที่อาจเกิดขึ้นนั้นผู้ประกอบการรายนั้นก็จะต้องจ่ายค่าเร่งเวลาหรือ จ่า ย เ จี น ใ ห้ กั บ เจ้าหน้าที่บ้างเท่านั้น แต่เมื่อนำมาคิดแล้วเชื่อว่าเป็นเพียงเงินส่วนน้อยเท่านั้นที่ผู้ประกอบการเสียไป สาเหตุที่ทำให้เจ้าหน้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นน่าจะมาจากขนบธรรมเนียมประเพณีที่ปฏิบัติสืบต่อกันมาเป็นระยะเวลานาน อีกทั้งรายได้น้อยทำให้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินชีวิต ส่วนในเรื่องที่จะสามารถทำให้พฤติกรรมที่ไม่สุจริต หดไปได้หรือไม่นั้นผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าน่าจะสามารทำได้แต่จะต้องใช้ระยะเวลานาน ซึ่งต้องขึ้นอยู่กับตัวบุคคลด้วย และจะต้องมีการสร้างค่านิยมใหม่และความรู้สึกผิดชอบชั่วดีและจะต้องมีการออกกฎระเบียบที่เคร่งครัด ทั้งนี้การแก้ไขต้องมีการสร้างกระแสค่านิยมใหม่ให้กับผู้ประกอบการรุ่นใหม่ ๆ ในการที่จะไม่เสนอสินบนต่าง ๆ ให้กับเจ้าหน้าที่ ทั้งตัวเจ้าหน้าที่เองก็ต้องไม่ยอมรับข้อเสนอต่าง ๆ ด้วย ในส่วนราชการเองก็ควรจะต้องมีการขึ้นเงินเดือนให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อให้เพียงพอกับการดำเนินชีวิตและต้องมีหน่วยงานกลางที่จะต้อง หมั่นมาคอยตรวจสอบเพื่อดูในเรื่องของความโปร่งใส อีกทั้งต้องมีบทลงโทษที่ชัดเจนและรุนแรง

4.11 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (3) เจ้าของโครงการ วันอังคารที่ 6 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 11.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการรายนี้เป็นผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง มีขนาดตั้งแต่ 90 ถึงหลายร้อยหลัง ในเขตพื้นที่ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โครงการขณะนี้ มีทั้งที่ขายหมดไปแล้วและอยู่ในระหว่างติดต่อเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ ผู้ประกอบการเปิดเผยว่าในการทำโครงการแต่ละโครงการนั้นจะต้องไปติดต่อหน่วยงานราชการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหลายแห่งด้วยกันอีกทั้งมีความยุ่งยากในการติดต่อเนื่องจากในแต่ละหน่วยงานที่ไปติดต่อนั้นมีหลายฝ่ายหลายแผนกซึ่งกว่าจะได้ใบอนุญาตมาในแต่ละครั้งจะต้องรอผู้ที่มีอำนาจเป็นผู้เซ็นรับรองก่อน โดยหน่วยงานที่จะต้องไปติดต่อได้แก่

4.11.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.11.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดที่ดินและเพื่อขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งนี้การดำเนินการไม่ได้เป็นไปตามระเบียบตามที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ 45 วัน

4.11.1.2 องค์การบริหารส่วนตำบลหรือ (อบต.)

เพื่อขออนุญาตเชื่อมทางและในเรื่องอนุญาตก่อสร้างและขอเลขที่บ้านใช้ระยะเวลาอย่างต่ำไม่ถึง 30 วัน

4.11.1.3 การไฟฟ้า

เพื่อทำการประเมินราคาและเพื่อขอใบอนุญาตซึ่งทางผู้ประกอบการจะต้องเตรียมพื้นที่ให้กับเจ้าหน้าที่ให้เรียบร้อย การดำเนินการไม่ล่าช้าใช้ระยะเวลาประมาณ 30 วัน ผู้ประกอบการจะต้องไปชำระเงินก่อนเจ้าหน้าที่จึงจะมาดำเนินการปักเสาพาดสายให้ซึ่งในระแวกดังกล่าวนี้รวมถึงการได้ใบอนุญาตด้วย

4.11.1.4 การประปา

เพื่อทำการประเมินราคาและเพื่อขอใบอนุญาตซึ่งทางผู้ประกอบการจะต้องเตรียมพื้นที่ให้กับเจ้าหน้าที่ให้เรียบร้อยจะใช้ระยะเวลาประมาณ 30 วัน

4.11.1.5 กรมเจ้าท่า

เพื่อขออนุญาตทิ้งน้ำลงที่ระบายน้ำ ซึ่งหากติดคลองก็ไม่ต้องขออนุญาตทิ้ง น้ำลงคลองได้เลยหากหน้าหมู่บ้านไม่มีที่ระบายน้ำหลักใช้ระยะเวลาที่ไม่นาน หากมีการจ่ายเงินบางส่วนให้กับเจ้าหน้าที่

4.11.1.6 สำนักงานโยธาจังหวัดและผังเมือง

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่มาประเมินราคาค่าสาธารณูปโภค รวมทั้งขอตรวจสอบพื้นที่ว่าจะสามารถทำการก่อสร้างได้หรือไม่

4.11.2 ปัญหาและอุปสรรค

โดยเจ้าหน้าที่จะแสดงท่าทีให้เห็นในเรื่องที่หยิบเอาเรื่องเล็ก ๆ น้อย ๆ มาทำให้งานไม่ผ่านการอนุมัติซึ่งเท่าที่ผู้ประกอบการรายนี้ประสบนั้นเป็นแทบทุกหน่วยงาน รวมถึงทำให้การดำเนินในเรื่องต่าง ๆ พลอยล่าช้าตามไปด้วย เนื่องจากเจ้าหน้าที่รู้ว่าผู้ประกอบการต้องการความรวดเร็วในการดำเนินงานผู้ประกอบการก็ต้องรู้หน้าที่ด้วยว่าจะต้องทำอะไรเพื่อให้งานเสร็จเร็วขึ้น ในส่วนของกรไฟฟ้าและการประปานั้นเจ้าหน้าที่โดยส่วนมากมักจะอ้างว่าไม่มีเวลว่าง หรือมีงานยุ่งมาก หรือพื้นที่โครงการที่ผู้ประกอบการทำอยู่นั้นไม่พร้อมที่จะให้ทำการได้ผู้ประกอบการจึงต้องใช้วิธีการที่ทำกันมาตั้งแต่สมัยอดีตเพื่อความสะดวกและความรวดเร็วโดยการจ่ายค่าน้ำร้อนน้ำชาให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นการตัดปัญหา

4.11.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ผู้ประกอบการกล่าวว่าการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้นเจ้าหน้าที่ที่ไปติดต่อดังนั้นมีพฤติกรรมการเห็นได้ชัดโดยผู้ประกอบการได้บอกว่าหากไม่มีการจ่ายเงินให้งานก็ไม่มีทางเสร็จ ส่วนขนาดของโครงการทำให้มีส่วนต่างในการเรียกเก็บเงินด้วยหรือไม่เช่นนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่าเป็นเพียงส่วนน้อยเท่านั้นเมื่อเทียบกับการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เองที่มีส่วนในการเรียกเก็บส่วนหน่วยงานใดที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากที่สุดนั้นผู้ประกอบการเปิดเผยว่าหน่วยงานที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากที่สุดนั้นคือกรมที่ดินผู้ประกอบการยังกล่าวอีกว่าเจ้าหน้าที่จะเอาจำนวนแปลงเป็นหลักในการเรียกเก็บ โดยจะมีการระบุเลยว่าจำนวน

แปลงเท่านี้จะต้องจ่ายเท่าไร โดยจะเรียกไม่เท่ากันส่วนมากจะสนธิราคากันที่แปลงละ 1 พัน-3 พันบาท อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการกล่าวว่าการจ่ายค่าน้ำร้อนน้ำชา นั้นเมื่อคิดตามจริงหรือเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการแล้วนั้นคิดเป็นเพียงเป็นเปอร์เซ็นต์แล้วไม่ถึง 1 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งถือว่ายังคงเป็นส่วนน้อยแต่ถึงอย่างไรการที่จะต้องเสียเงินให้แก่เจ้าหน้าที่ที่กระทำการไม่สุจริตนั้นถือว่าเป็นเรื่องที่ไม่สมควรเนื่องจากผู้ประกอบการจะต้องนำจำนวนเงินที่ได้เสียไปในส่วนนี้ไปคิดเพิ่มหรือรวมกับราคาบ้านที่เสนอให้กับผู้บริโภคซึ่งนั่นก็คือเป็นการผลักภาระให้แก่ผู้บริโภคโดยตรงนั่นเอง

4.11.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

อบต. องค์การบริหารส่วนตำบล

4.11.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กรมที่ดินเป็นหน่วยงานที่ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการนานที่สุด

4.11.6 ข้อเสนอแนะ

ส่วนสาเหตุที่ผู้ประกอบการคิดว่าเป็นส่วนที่ทำให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นก็คือการที่เจ้าหน้าที่มีรายได้น้อยทำให้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายรวมถึงค่าครองชีพที่สูงขึ้น

ส่วนเรื่องที่จะสามารถแก้ไขปัญหาการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่าเป็นไปได้ยากมาก เนื่องจากมีการปฏิบัติสืบเนื่องกันมาตั้งแต่โบราณ อีกทั้งในระดับหัวหน้า เองก็มีพฤติกรรมที่เป็นแบบอย่างให้กับลูกน้อง

ในส่วนของแนวทางแก้ไขนั้นควรที่จะเริ่มให้มีการบริการแบบ One Stop Service เพื่อใช้ในการบริการให้กับประชาชนในการอำนวยความสะดวกและย่นระยะเวลาในการเดินทางเพื่อไปติดต่อกับหน่วยงานต่าง ๆ อีกประการนั้นคือจะต้องแก้ที่นโยบายรัฐก่อน รวมถึงผู้บริหารระดับสูงของทุกหน่วยงาน และต้องล้มล้างระบบอุปถัมภ์ให้ได้ ผู้ประกอบการยังได้ให้ความเห็นต่อว่าอย่างไรก็ตามการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นขึ้นอยู่กับตัวบุคคลเองด้วย การที่เหมารวมว่าในทุกองค์กรจะมีแต่คนที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นก็ไม่ได้ถูกต้องเสมอไปเพราะทุก องค์กรก็จะต้องมีทั้งคนดีและไม่ดีปะปนกัน

4.12 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ (1) บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ วันพุธที่ 10 มกราคม 2550 เวลา 10.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการรายนี้เป็นผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ อีกทั้งมีโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการด้วยกัน ส่วนโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี นั้นขณะนี้ถูกขายหมดไปแล้วและกำลังดำเนินการในเรื่องของนิติบุคคลให้กับลูกค้า และจากที่ได้ไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้น ได้ติดต่อกับ

4.12.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.12.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินกรมที่ดินนั้นได้ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการประมาณ 45 วันซึ่งเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งผู้ประกอบการกล่าวว่าหากเจ้าหน้าที่ดำเนินการไม่ แล้วเสร็จตามเวลาดังกล่าวเจ้าหน้าที่ก็จะมีความผิดทางวินัย

4.12.1.2 องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)

เพื่อยื่นเรื่องในการขอลูกสร้างองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการกล่าวว่าในการยื่นเรื่องขอลูกสร้างนั้น จริงแล้วจากที่ได้ติดต่อก็ใช้ระยะเวลาเพียง 1-2 อาทิตย์ก็เสร็จซึ่งใช้ระยะเวลาที่น้อยกว่าที่ทางราชการกำหนดไว้คือ 30 วัน

4.12.1.3 กรมเจ้าท่า

เพื่อขอสร้างสะพานการดำเนินการเรื่องขออนุญาตสร้างสะพานนั้น ผู้ประกอบการยอมรับว่าใช้เวลาที่ค่อนข้างนานโดยเฉพาะการยื่นแบบสะพานหากไม่ตรงตามที่กำหนดก็ไม่สามารถสร้างได้ทำให้เสียเวลา

4.12.1.4 กรมทางหลวง

เพื่อขออนุญาตผ่านทางกรมทางหลวง ในการขอเชื่อมทาง ผู้ประกอบการ กล่าวว่าการขอเชื่อมทางนั้นมีขั้นตอนค่อนข้างเยอะในการพิจารณาและการขอเชื่อมทางนั้น เจ้าหน้าที่ก็ต้องมาตรวจดูว่าการเชื่อมทางนั้นมีผลกับการจราจรบนท้องถนนหรือไม่จึงใช้ระยะเวลา ค่อนข้างนาน

4.12.1.5 การไฟฟ้า

เพื่อขอทำการปักเสาพาดสายและขอใช้ไฟฟ้าการไฟฟ้า ในการติดตั้งไม่เกิน 45 วัน ซึ่งจริงแล้วก็ต้องดูด้วยว่าโครงการนั้นพร้อมที่จะให้เจ้าหน้าที่ติดตั้งได้หรือไม่ ซึ่งระยะเวลาดำเนินการจริง ประมาณ 6 เดือน -1 ปี

4.12.1.6 การประปา

เพื่อขออนุญาตใช้น้ำการขออนุญาตใช้น้ำกับการประปานั้นใช้ระยะเวลา ไม่นานและเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด คือ 90 วัน

4.12.1.7 กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่เข้าดำเนินการตรวจในเรื่องของสิ่งแวดล้อมใช้ ระยะเวลาการดำเนินการยาวนานกว่าหน่วยงานอื่นมาก ทั้งนี้ผู้ประกอบการเองก็ไม่สามารถทราบ ได้ว่าหน่วยที่เป็นผู้พิจารณาออกใบอนุญาตให้มาตรฐานอะไรในการพิจารณาซึ่งในส่วนนี้ ผู้ประกอบการไม่มีข้อมูลที่ชัดเจน

4.12.2 ปัญหาและอุปสรรค

ไม่ค่อยเจอปัญหาและอุปสรรคในการติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมากนัก เนื่องจากทำธุรกิจจัดสรรที่ดินมานานและเป็นองค์กรภาคเอกชนขนาดใหญ่

4.12.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ไม่ขอตอบเนื่องจากให้ความเห็นว่าทุกอย่างขึ้นอยู่กับตัวของผู้ประกอบการและตัวของเจ้าหน้าที่เองซึ่งไม่ใช่คนใดคนหนึ่งหรือจะกล่าวได้ว่าตบมือข้างเดียวไม่ดัง ส่วนเรื่องความคิดเห็นเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้นเจ้าหน้าที่ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากน้อยแค่ไหนนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่า ในทุกที่ทุกหน่วยงานย่อมมีทั้งคนดีและคนไม่ดีและการเอื้อ ผลประโยชน์ซึ่งกันและกันนั้นย่อมมีในทุกองค์กรและจากที่ได้สัมผัสมานั้นทุกอย่างที่เกิดขึ้นนั้น ขึ้นอยู่ที่ทั้งสองฝ่ายมากกว่า

4.12.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

หน่วยงานใดทำงานใช้ระยะเวลาเร็วที่สุดผู้ประกอบการรายนี้กล่าวว่างค์การบริหาร ส่วนตำบลหรืออบต.ดำเนินการใช้ระยะเวลาน้อยสุดโดยเฉพาะเรื่องการขอทะเบียนบ้านใช้ระยะเวลาเพียง 2-3 วันก็แล้วเสร็จ

4.12.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

ล่าช้าที่สุดนั้นก็คือกรมที่ดิน

4.12.6 ข้อเสนอแนะ

ส่วนเรื่องที่จะสามารถทำให้พฤติกรรมที่ไม่สุจริตหมดไปได้หรือไม่นั้นผู้ประกอบการมีความเห็นว่าวิธีการแก้ไขน่าจะเริ่มที่ CEO หรือผู้ที่มีอำนาจสูงสุดในการบริหารธุรกิจในทุกธุรกิจก่อน โดยให้มีการตั้งบทลงโทษที่ชัดเจนและรุนแรง ซึ่งไม่ใช่มาแก้ไขที่ผู้ปฏิบัติหรือที่ลูกน้องระดับล่าง ควรมีการแก้ไขที่หน่วยงานระดับใหญ่ก่อนหรือที่รัฐบาลนั่นเอง

ส่วนข้อเสนอแนะเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นควรเน้นที่บทลงโทษแก้ไขบทลงโทษให้รุนแรงขึ้น และร่วมกันสร้างจิตสำนึกให้กับเจ้าหน้าที่ที่เพิ่งเข้ามาทำงานใหม่ว่าการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นจะทำให้ประเทศชาติไม่พัฒนาโดยต้องทำให้เป็นรูปธรรมที่ชัดเจนในการปลูกฝังให้ทุกคนไม่คิดถึงผลประโยชน์ของตนเองโดยให้คิดถึงองค์กรหรือสังคมส่วนใหญ่มาก่อนอีกทั้งต้องสอนให้คนคิดเป็นรู้ว่าสิ่งใดถูกสิ่งใดผิด

4.13 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ (2) บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ วันที่ 25 มกราคม 2550 เวลา 13.30 นาฬิกา

ผู้ประกอบการรายนี้เป็นผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ โครงการที่ผู้ประกอบการรายนี้ทำอยู่ในขณะนี้อยู่ที่ตำบลพิมลราช อำเภอบางบัวทองและตำบลบางคูรัด อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีนั้นเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ อีกทั้งยังมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการกับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการกล่าวว่าการติดต่อกับหน่วยงานราชการกับโครงการนั้นไม่ค่อยมีปัญหามากนักอาจเนื่องจากเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีการติดต่อกับหน่วยงานต่างๆมาเป็นระยะเวลาอันยาวนานจึงทำให้มีความสนิทสนมคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่เป็นอย่างดี ส่วนหน่วยงานที่ผู้ประกอบการจะต้องไปติดต่อนั้นได้แก่

4.13.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.13.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

4.13.1.2 องค์การบริหารส่วนตำบลหรืออบต.

ติดต่อในเรื่องของการขอเชื่อมทาง การจัดเก็บขยะเพื่อให้ออกหนังสือว่าจะมาจัดเก็บขยะให้ การขอเลขบ้าน การขออนุญาตก่อสร้าง

4.13.1.3 กรมเจ้าท่า

เข้าไปติดต่อในเรื่องการขอระบายน้ำ

4.13.1.4 สำนักงานโยธาและผังเมือง

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่เข้าตรวจสอบสาธารณูปโภครวมถึงการค้ำประกัน การก่อสร้างสาธารณูปโภค และระบบบำบัด ท่อระบายน้ำ และเพื่อให้เจ้าหน้าที่มาตรวจสอบพื้นที่ดังกล่าวอยู่โซนใดและสามารถก่อสร้างโครงการได้หรือไม่

4.13.1.5 องค์การโทรศัพท์

เพื่อขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องสายโทรศัพท์

4.13.1.6 กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เพื่อดำเนินการขออนุญาตเรื่องสิ่งแวดล้อมของโครงการ

4.13.1.7 การไฟฟ้าและการประปา

เพื่อขออนุญาตใช้น้ำใช้ไฟและดำเนินการเรื่องบักเสापาดสายให้

4.13.2 ปัญหาและอุปสรรค

ในส่วนที่ผู้ประกอบการเจอและเป็นปัญหามากที่สุดเป็นเรื่องของการขออนุญาตสิ่งแวดล้อมผู้ประกอบการกล่าวว่า เนื่องจากโครงการของผู้ประกอบการนั้นเป็นโครงการขนาดใหญ่ ปัญหาที่พบบ่อยและสังเกตได้ก็คือ บอร์ดที่พิจารณามีหลายคนจึงทำให้เกิดความคิดที่หลากหลายและแต่ละคนมี ego สูงไม่ยอมกัน อีกทั้งผู้ประกอบการมีความเห็นว่าบอร์ดที่มีอำนาจในการพิจารณาเรื่องสิ่งแวดล้อมนั้นไม่พิจารณาตามพระราชบัญญัติสิ่งแวดล้อม จึงทำให้ผู้ประกอบการเดือดร้อนจะต้องแก้ไขเรื่องสิ่งแวดล้อมแบบไม่แล้วเสร็จ งานก็ไม่จบทำให้ผู้ประกอบการเสียเวลาในการดำเนินการ

4.13.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ส่วนในเรื่องของการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ในแต่ละหน่วยงานนั้น ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นในความเป็นจริงแล้วเกิดจากความยินยอมของทั้งสองฝ่าย โดยทางผู้ประกอบการมองว่าเจ้าหน้าที่ก็คงทราบว่าการดำเนินการขอความรวดเร็วในการติดต่อและการดำเนินการเพื่อจะให้ได้ใบอนุญาตต่างๆ เนื่องจากหากการดำเนินการล่าช้าจะทำให้เกิดความเสียหายมากมายต่อผู้ประกอบการได้ ดังนั้น ผู้ประกอบการเองมักเป็นฝ่ายที่จะเสนอค่าน้ำร้อนน้ำชาให้กับเจ้าหน้าที่เพื่อจะได้ช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการ อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการเปิดเผยว่า เจ้าหน้าที่เองก็มีที่เรียกร้องกับผู้ประกอบการเองตรงๆ เหมือนกัน ซึ่งผู้ประกอบการรายนี้บอกอีกว่าการที่ เจ้าหน้าที่เป็นฝ่ายเรียกร้องเองนั้นเป็นเรื่องที่จะ

ทำให้ทุกอย่างง่ายขึ้นผู้ประกอบการเองก็จะารู้เลยว่าเจ้าหน้าที่ต้องการอะไรเท่าไร ซึ่งทำให้ทางผู้ประกอบการเองก็ไม่ต้องเสียเวลา

ส่วนพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นตอบไม่ได้ว่ามีมากน้อยแค่ไหน เนื่องจากในทุกหน่วยงานและทุกองค์กรก็ต้องมีคนที่มีความประพฤติที่ไม่สุจริต การทำธุรกิจในทุกๆธุรกิจจะต้องมีการจ่ายได้ไต่ะ ส่วนในวงการธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้นพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้นมีมาตั้งแต่สมัยโบราณและทำกันเรื่อยมาจนเป็นเรื่องปกติ อีกทั้งเรื่องขนาดโครงการก็ทำให้มีส่วนต่างในการเรียกเก็บเงินของเจ้าหน้าที่โดยคิดเป็นจำนวนหลัง ซึ่งในส่วนของบริษัทของผู้ประกอบการนั้นก็มีการจัดงบประมาณไว้สำหรับในส่วนที่จะต้องดูแลให้กับเจ้าหน้าที่แล้ว ซึ่งหากคิดกันจริงๆแล้วบในส่วนตัวดังกล่าวนี้ก็ได้มีผลกระทบอะไรมากมายกับทางผู้ประกอบการ เนื่องจากเป็นเพียงไม่ถึง 1 เปอร์เซ็นต์เท่านั้น โดยผู้ประกอบการเห็นว่างบดังกล่าวจะเป็นผลทำให้การดำเนินงานง่ายและสะดวกขึ้นเนื่องจากธุรกิจเดินได้ด้วยเวลานั่นเอง แต่ถึงอย่างไรก็ตามผลเสีย ที่เกิดขึ้นนั้นต้องตกอยู่ที่ผู้บริโภคหรือประชาชนที่จ่ายเงินซื้อบ้านนั่นเองเพราะจะต้องจ่ายในราคาแพงกว่าที่ควรจะเป็น

สาเหตุที่ทำให้เจ้าหน้าที่เหล่านั้นกระทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่าอาจเนื่องจากการผู้ประกอบการหรือนักธุรกิจเป็นผู้ยื่นข้อเสนอให้เจ้าหน้าที่ติดเป็นนิสัยอีกทั้งการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้นเป็นวัฒนธรรมสืบทอดกันมาในธุรกิจจัดสรรที่ดินเป็นเวลานาน

4.13.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

หน่วยงานใดดำเนินการเร็วที่สุดนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่า เป็นผู้ประกอบการในองค์การบริหารส่วนตำบลหรืออบต. เนื่องจากการประสานงานในเรื่องต่างๆผ่านขั้นตอนน้อย ทำให้การติดตามงานเป็นไปด้วยความรวดเร็วและง่ายกว่าหน่วยงานขนาดใหญ่

4.13.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กรมที่ดินซึ่งจะใช้ระยะเวลาที่ค่อนข้างนานเนื่องจากต้องผ่านผู้ที่เกี่ยวข้องหลาย คนอีกทั้งขั้นตอนในการดำเนินการมีหลายขั้นตอนทำให้เกิดความยุ่งยาก

4.13.6 ข้อเสนอแนะ

แนวทางแก้ไขนั้นผู้ประกอบการกล่าวว่าควรแก้มาตั้งแต่ผู้บริหารของประเทศ ตั้งแต่ระดับบนสุด นั่นคือตั้งแต่ระดับรัฐมนตรีต่างๆ ซึ่งหากผู้บริหารระดับบนไม่ทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตให้ผู้ปฏิบัติระดับล่างเห็นความเป็นไปได้ที่จะลดพฤติกรรมที่ไม่สุจริตก็อาจมีความเป็นไปได้และ อีกประการที่ผู้ประกอบการต้องการที่จะให้ภาครัฐแก้ไขคือในเรื่องของการให้บริการโดยควรที่จะจัดให้หน่วยงานภาครัฐและเอกชนให้เป็นไปในรูปแบบของ ONE STOP SERVICE เพื่อจะได้เป็นการลดขั้นตอนในการติดต่อและเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้กับผู้ประกอบการและผู้ที่มาขอใช้บริการทั่วไป แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ขึ้นอยู่กับนโยบายของประเทศด้วยการที่เจ้าหน้าที่ในธุรกิจจัดสรรที่ดินมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้น ผู้ประกอบการให้ความเห็นว่าควรที่จะทำให้พฤติกรรมดังกล่าวหมดไปนั้นเป็นเรื่องที่ยากมากจนอาจเป็นไปได้ เนื่องจากกรณีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้นกลายเป็นวัฒนธรรมไปแล้ว และผู้ปฏิบัติในระดับล่างเห็นพฤติกรรมหรือการกระทำที่เป็นแบบอย่างของผู้บริหารหรือผู้ปฏิบัติระดับบนทำพฤติกรรมที่ไม่สุจริตการกระทำดังกล่าวจึงเป็นแบบอย่างให้ผู้ปฏิบัติระดับล่างกระทำตามเมื่อมีโอกาส อีกประการพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนี้เป็นการกระทำที่ปฏิบัติสืบทอดกันมาเป็นเวลานานแต่ดั้งเดิม ดังนั้นการแก้ไขจึงเป็นไปได้ยาก

4.14 สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ (3) บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้อำนวยการจัดสรรที่ดิน วันพุธที่ 7 กุมภาพันธ์ 2550 เวลา 14.00 นาฬิกา

ผู้ประกอบการรายนี้เป็นผู้ประกอบการที่ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่หลายโครงการ ที่สร้างเสร็จและขายหมดแล้วอยู่ในตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี โดยจะเริ่มโครงการขนาดใหญ่อีกในไม่ช้าในเขตพื้นที่ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ซึ่งจะต้องมีการติดต่อกับเจ้าหน้าที่รัฐในการขออนุญาตต่างๆกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยโครงการที่ดำเนินการนั้นจะต้องติดต่อกับหน่วยงานราชการ ดังนี้

4.14.1 ขั้นตอน ระเบียบ ระยะเวลาดำเนินการ

4.14.1.1 กรมที่ดิน

เพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินในการทำกิจการซึ่งกรมที่ดินนี้เป็นหน่วยงานเริ่มต้นนี้ผู้ประกอบการทุกรายจะต้องไปติดต่อ ทั้งการขอโฉนดแปลงย่อยไม่มีปัญหาใดๆในเรื่อง

ของระยะเวลาการดำเนินการก็เป็นไปตามกำหนดระยะเวลาที่ทางกฎหมายกำหนดและการดำเนินการก็ค่อนข้างรวดเร็วกว่าในอดีต

4.14.1.2 สำนักงานโยธาและผังเมือง

เพื่อให้เจ้าหน้าที่มาตรวจสอบพื้นที่สีว่าสามารถทำโครงการได้หรือไม่ พร้อมทั้งขอใบรับรองและเพื่อขอรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในการขอใบรับรองนั้นที่กรมการผังเมืองใช้ระยะเวลาในการดำเนินการไม่นาน

4.14.1.3 การไฟฟ้า

เพื่อขออนุญาตให้การไฟฟ้าจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการซึ่งใช้ระยะเวลาไม่นาน

4.14.1.4 การประปา

เพื่อขออนุญาตให้การประปาย้ำน้ำให้กับโครงการซึ่งใช้ระยะเวลาไม่นาน

4.14.1.5 องค์การโทรศัพท์

เพื่อขอต่อสายโทรศัพท์เข้ามาในพื้นที่โครงการองค์การโทรศัพท์ ในการดำเนินการกับทางองค์การโทรศัพท์ก็ใช้ระยะเวลาที่ไม่นานเช่นกันเนื่องจากปัจจุบันการดำเนินการหรือการติดต่อกับรัฐวิสาหกิจนั้นใช้ระยะเวลาที่รวดเร็วขึ้นมากอีกทั้งการติดต่อก็ไม่ต้องผ่านกระบวนการหรือขั้นตอนที่มากมายเหมือนกับหน่วยงานของรัฐ

4.14.1.6 กรมธนารักษ์

เพื่อขออนุญาตเกี่ยวกับลำน้ำ ลำคลอง

4.14.1.7 กรมทางหลวง

เพื่อขออนุญาตเชื่อมทางกรมทางหลวง การขออนุญาตเพื่อขอเชื่อมทางกับกรมทางหลวงนั้นใช้ระยะเวลาไม่นาน โดยเจ้าหน้าที่จะมาตรวจสอบว่าทางที่จะใช้เชื่อมเข้ากับ

โครงการจะต้องยื่นแบบและแผนผังโครงการรวมถึงทางเข้าออกจะขอเชื่อมทางบริเวณใดบ้าง โดยกรมทางหลวงจะมีกฎระเบียบตายตัวว่าสามารถเชื่อมได้หรือไม่ หากสเปกที่ผู้ประกอบการขอไม่ตรงกับที่กำหนดผู้ประกอบการก็ต้องกลับมาแก้ไข ซึ่งส่วนมากเป็นไปตามระเบียบ แต่หากถนนหน้าโครงการอยู่ในความดูแลขององค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ประกอบการก็ต้องไปทำเรื่องขอเชื่อมทางกับองค์การบริหารส่วนตำบล

4.14.1.8 กรมการขนส่งทางน้ำ และพาณิชย์นาวี(กรมเจ้าท่า)

เพื่อทำเรื่องขออนุญาตล่องลำน้ำการดำเนินการก็ใช้ระยะเวลาไม่นาน ในกรณีที่ต้องมีการสร้างสะพานเพื่อเชื่อมทางขึ้นก็จะทำให้ระยะเวลาที่จะยึดเยื่อออกไปเนื่องจากการสร้างสะพานจะต้องมีการยื่นแบบสะพาน ให้กับเจ้าหน้าที่ซึ่งหากแบบที่ยื่นไม่ตรงกับสเปกที่หน่วยงานนั้นกำหนดก็ต้องกลับมาแก้ไขใหม่ซึ่งส่วนมากจะเป็นเช่นนี้ทำให้เสียเวลาในการดำเนินการ

4.14.1.9 กรมชลประทาน

เพื่อติดต่อการขออนุญาตสร้างสะพานในส่วนที่กรมชลประทานต้องดูแล

4.14.1.10 สำนักระบายน้ำ

เพื่อติดต่อเกี่ยวกับสาธารณะการระบายน้ำออกจากโครงการซึ่งจะต้องมีการออกแบบท่อระบายน้ำ ซึ่งโครงการจะต้องจัดทำบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนปล่อยลงคลอง อีกทั้งจะต้องให้วิศวกรเซ็นรับรองก่อนที่จะนำไปให้เทศบาลตรวจสอบ การระบายน้ำออกจากโครงการนั้นก็ใช้ระยะเวลาไม่นานหากการดำเนินการเรื่องของบ่อบำบัดน้ำและท่อระบายน้ำถูกต้องโดยผลการตรวจวัดค่าของน้ำที่จะปล่อยลงคลองเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

4.14.1.11 กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ในการติดต่อขออนุญาตในเรื่องของสิ่งแวดล้อมนั้นผู้ประกอบการยอมรับว่าเป็นการติดต่อที่ค่อนข้างใช้ระยะเวลาในการดำเนินการยาวนานที่สุดอีกทั้งยังทำให้เกิดปัญหากับหน่วยงานอื่นตามมา ส่วนสาเหตุที่ทำให้การติดต่อต้องใช้ระยะเวลานานนั้น เนื่องจาก ในการ

ขออนุญาตเรื่องสิ่งแวดล้อมนั้นบอร์ดยกหรือผู้มีหน้าที่ในการขออนุญาตนั้นจะต้องใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจซึ่งไม่มีกฎหมายหรือข้อบังคับที่ชัดเจน ซึ่งทำให้ผู้ประกอบการพยายามที่จะหาหนทางในการเลี่ยงการที่จะเข้าไปติดต่อกับหน่วยงานนี้หากโครงการเป็นโครงการขนาดใหญ่ และมีพื้นที่ตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไป โดยผู้ประกอบการอาจจะแบ่งที่ดินเป็นเฟส ซึ่งไม่ถึง 100 แปลงเพื่อจะได้ไม่ต้องขออนุญาตเรื่องสิ่งแวดล้อมและเพื่อต้องการให้ผ่านการขออนุญาตจัดสรร เพื่อที่จะได้ขายโครงการก่อน

4.14.2 ปัญหาและอุปสรรค

ปัญหาและอุปสรรคโดยส่วนใหญ่เป็นเรื่องเอกสาร และเรื่องระยะเวลาที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายกำหนดแต่ปัจจุบันหน่วยงานในแต่ละหน่วยงานเมื่อเทียบกับอดีตมีการดำเนินการดีมากขึ้น และถ้าเทียบกันระหว่างรัฐวิสาหกิจกับหน่วยงานราชการนั้นสามารถบอกได้ว่าหน่วยงานภาครัฐวิสาหกิจดำเนินการได้รวดเร็วกว่าหน่วยงานของรัฐบาล อาจเนื่องจากหน่วยงานของรัฐบาลจะต้องผ่านขั้นตอนในการดำเนินการหลายขั้นตอนมากกว่า ส่วนหน่วยงานที่ดำเนินการช้าที่สุดนั้นได้แก่กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เนื่องจากไม่มีกำหนดชัดเจนว่าจะต้องทำอะไรบ้างอีกทั้งการพิจารณาก็เป็นการใช้ดุลยพินิจ ซึ่งคณะกรรมการแต่ละคนก็ใช้ดุลยพินิจที่ต่างกันทำให้ผู้ประกอบการได้รับความลำบากและ เสียหายเป็นอย่างยิ่ง

4.14.3 พฤติกรรมที่ไม่สุจริต

ในการติดต่อหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรร ที่ดินนั้นเจ้าหน้าที่ที่ไปติดต่อก็มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือไม่นั้น ผู้ประกอบการ กล่าวหาว่าเป็นการเรียกรับโดยตรงนั้นคงไม่มี แต่อาจจะมาในรูปแบบที่ดำเนินการให้ล่าช้าบ้างหรืออาจมีการอ้างภารกิจต่างๆที่ทำให้ไม่สามารถเร่งดำเนินการในเรื่องของเราให้ได้ ดังนั้นผู้ประกอบการส่วนมากเห็นว่าการจ่ายหรือการมีค่าน้ำร้อนน้ำชาให้กับเจ้าหน้าที่นั้นเป็นเรื่องของการซื้อความสะดวกซึ่งหากจะต้องแลกกับค่าดอกเบี้ยที่ผู้ประกอบการจะต้องเสียไปนั้นการจ่ายเล็กน้อยก็คุ้มกว่าการที่จะต้องมานั่งรอเจ้าหน้าที่เซ็นใบอนุญาต

ส่วนสาเหตุที่ทำให้เจ้าหน้าที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตนั้น อาจเนื่องจากต้องการขึ้นสู่ตำแหน่งที่สูงขึ้นก็จะต้องมีเส้นสาย และสิ่งที่จะต้องใช้ควบคู่กันไปก็คือเงิน หรือเพื่อช่วยให้การดำเนินการสะดวกมากยิ่งขึ้น โดยส่วนมากจะเป็นไปในรูปแบบของการกินตามน้ำซึ่งคนนั้นทำฉันท์ทำบ้าง

4.14.4 หน่วยงานที่ดำเนินการเร็วที่สุด

หน่วยงานรัฐวิสาหกิจการไฟฟ้า การประปา

4.14.5 หน่วยงานที่ดำเนินการล่าช้าที่สุด

กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เนื่องจากไม่มีกำหนดชัดเจน

4.14.6 ข้อเสนอแนะ

รัฐบาลควรจัดให้มีการบริการในรูปแบบ One Stop Service เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้ใช้บริการเพื่อตัดปัญหาเรื่องการติดต่อกับหลายหน่วยงานที่รับผิดชอบอยู่ และควรมีศูนย์บริการในเรื่องข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้มาติดต่อเพื่อไม่ให้เป็นการเสียเวลาในการเตรียมเอกสาร เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่มักติดขัดเรื่องของเอกสาร

ส่วนข้อเสนอแนะเรื่องพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่นั้น การแก้ไขเพื่อที่จะให้หมดไปนั้นเป็นไปได้ยาก ควรแก้ไขที่ผู้บริหารก่อนตั้งแต่ระดับประเทศจนถึงระดับปฏิบัติและที่สำคัญควรมีการเริ่มปลูกฝังตั้งแต่เด็ก พร้อมทั้งเพิ่มบทลงโทษให้เด็ดขาดรุนแรงมากขึ้น

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 4.1 ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการสามารถสรุปได้ดังนี้

คำถาม	Pretest	เด็ก 1	เด็ก 2	เด็ก 3	กลาง 1	กลาง 2	กลาง 3	ใหญ่ 1	ใหญ่ 2	ใหญ่ 3	
ติดต่อกับหน่วยงานไหนบ้าง	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ เทศบาล การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา	กรมที่ดิน สนง.โยธา กรมชลฯ อบต. การไฟฟ้า การประปา
ปัญหาและอุปสรรค	ไม่เป็นตามระยะ เวลาที่กำหนด เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เอกสารไม่ครบ ขาดบุคลากร เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เอกสารไม่ครบ ขาดบุคลากร เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เอกสารไม่ครบ ขาดบุคลากร เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	ระยะเวลาไม่เป็น ไปตามระเบียบ เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า
พฤติกรรมที่ไม่สุจริต	มีความจำเป็นต้อง จ่ายเงินใต้โต๊ะ เพื่อความรวดเร็ว	<1% เจ้าหน้าที่ทำงาน ล่าช้า	ผู้ประกอบการ เป็นคนยื่นข้อเสนอ ให้จนท.เอง	เป็นสินน้ำใจ ธรรมเนียมปฏิบัติ <1%	ผู้ประกอบการ เสนอเอง 0.7-1%	ผู้ประกอบการ เสนอเอง	ผู้ประกอบการ ดำเนินการ	ไม่มี	การยินยอมทั้ง 2 ฝ่าย ติดตามจำนวนหลัง	ผู้ประกอบการ ซื้อความสะดวก ติดตามจำนวนหลัง	ผู้ประกอบการ ซื้อความสะดวก ติดตามจำนวนหลัง
หน่วยงานใดดำเนินการเร็วสุด		สนง.โยธา	อบต.	อบต.	อบต.	ไฟฟ้า/ประปา	อบต.	อบต.	อบต.	ไฟฟ้า/ประปา	
หน่วยงานใดดำเนินการช้าสุด		กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	กรมที่ดิน	EIA	
ข้อเสนอแนะ		เน้นการปลูกฝัง เพื่อลดพฤติกรรม ตั้งแต่เด็ก	สร้างค่านิยมใหม่ เพิ่มเงินเดือน one stop service	นโยบายรัฐที่ดี การตรวจสอบ บทลงโทษชัดเจน	เพิ่มจนท. เพิ่มกฎระเบียบ เพิ่มเงินเดือน	สร้างค่านิยมใหม่ เพิ่มเงินเดือน เพิ่มเงินเดือน	เพิ่มเงินเดือน เพิ่มเงินเดือน	สร้างจิตสำนึก ปลูกฝังคนรุ่นใหม่	แก้ระดับบนสุด ให้บริการแบบ one stop service	จัดศูนย์บริการข้อ มูล one stop service	

บทที่ 5

สรุปอภิปรายผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาวิจัยครั้งนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาถึงลักษณะกระบวนการและระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องผ่านหน่วยงานของรัฐที่มีระเบียบวิธีหลายขั้นตอนรวมถึงกฎหมายต่าง ๆ ที่ได้สร้างความไม่สะดวกให้กับผู้ประกอบการเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน และนำไปสู่ช่องทางที่ไม่สุจริต หรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจจากเจ้าหน้าที่รัฐ เพื่อศึกษาพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของเจ้าหน้าที่รัฐในขั้นตอนการขอใบอนุญาต การออกเอกสารสิทธิ์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ของการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน โดยได้ทำการสร้างแบบสัมภาษณ์เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการศึกษาวิจัย โดยผู้วิจัยได้ใช้วิธีการสัมภาษณ์แบบตัวต่อตัวกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรที่ดินและผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินที่ทำโครงการจัดสรรอยู่ในเขตพื้นที่บางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ทั้งโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก โครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง โครงการธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ รวมจำนวน 9 โครงการ

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ข้อมูลที่ผู้วิจัยต้องการตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ไม่ได้มาค่อนข้างยาก เนื่องจากเจ้าหน้าที่และผู้ประกอบการที่ผู้วิจัยได้สัมภาษณ์นั้นไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลและตัวเลขที่แน่ชัดได้ โดยเฉพาะข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากเกรงว่าจะได้รับผลกระทบกับหน่วยงานหรือบริษัทของตน

ผลการศึกษากระบวนการ และระยะเวลาในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน มีความจำเป็นจะต้องศึกษาถึงระเบียบ ขั้นตอน และระยะเวลาในการขออนุญาต จากหน่วยงานทั้งภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ที่มีเพื่อนำข้อมูลมาเปรียบเทียบถึงปัญหาต่าง ๆ จากภาครัฐ และผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน เพื่อทราบถึงช่องทางที่ทำให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่สุจริต ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เจ้าหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน สำนักงานโยธาและผังเมือง ฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง การไฟฟ้า การประปา ซึ่งสามารถสรุปได้ว่าระเบียบของหน่วยงานต่าง ๆ มีระเบียบการปฏิบัติงานที่ชัดเจน บางหน่วยงานมีบทกฎหมาย และคู่มือปฏิบัติ ซึ่งเป็นประโยชน์อย่างมาก ส่วนระยะเวลาก็มี การกำหนดอย่างชัดเจน

ถือเป็นการพัฒนาของระบบข้าราชการที่ดีขึ้นจากในอดีต แต่ปัญหาในการปฏิบัติส่วนมาก เกิดขึ้นจากการจัดเตรียมเอกสารที่ไม่ถูกต้อง และการเลือกปฏิบัติของพนักงาน ทำให้เกิดความล่าช้า ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินสามารถสรุปได้ว่าระเบียบการปฏิบัติงานยังคงมีหลายขั้นตอน ในหลายหน่วยงานมีการทับซ้อนการทำงาน และการขออนุญาตในบางเรื่องจะต้องทำการขออนุญาตจากหลายหน่วยงาน การยื่นเรื่องจะต้องรอการอนุญาตจากหน่วยงานแรกก่อนจึงจะสามารถยื่นเรื่องให้แก่หน่วยงานต่อไปได้ จึงทำให้เกิดความล่าช้า เช่นการขออนุญาตเรื่องสิ่งแวดล้อมหน่วยงานดังกล่าวไม่มีกฎหมายหรือกฎระเบียบที่ชัดเจน การพิจารณาขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของคณะกรรมการ ทำให้ผู้ประกอบการต้องยื่นเรื่องเสนอหลายรอบ ซึ่งหากผู้ประกอบการมีการเสนอสินบนให้เจ้าหน้าที่ในการพิจารณา เพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดด้านเวลา การอนุมัติก็จะแล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือก่อนนั้น

ด้านพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ ผู้วิจัยพบว่า พฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เจ้าหน้าที่จะไม่มีการแสดงพฤติกรรมที่ไม่สุจริตออกมาให้เห็นแต่อย่างใด ส่วนมากจะใช้วิธีการอ้างถึงระเบียบ การพิจารณา ซึ่งต้องรอหัวหน้าหรือ เจ้าหน้าที่ติดภารกิจอื่น ๆ หรือต้องรอผู้มีอำนาจระดับสูงสั่งการก่อนจึงกลับกลายเป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการจำเป็นต้องเป็นผู้เสนอสินบนหรือสินน้ำใจต่าง ๆ ให้แก่เจ้าหน้าที่และกลายเป็นธรรมเนียมปฏิบัติ ซึ่งทำให้เกิดเป็นช่องทางที่เจ้าหน้าที่ใช้เป็นเครื่องมือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจได้โดยง่าย

ผู้ประกอบการได้ชี้ให้เห็นว่าโดยทั่วไปบริษัท ทั้งขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่จะมีการกำหนดส่วนแบ่งของบริษัทไว้สำหรับเพื่อจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเรื่องของการติดต่อเพื่อขอใบอนุญาตต่าง ๆ ในธุรกิจจัดสรรที่ดิน โดยจะแบ่งเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประมาณ ร้อยละ 1-2 ของมูลค่าการก่อสร้างโครงการ โดยผู้ประกอบการจะจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรที่ดิน ทั้งเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาและผังเมือง องค์การบริหารส่วนตำบล กรมเจ้าท่า กรมชลประทาน กรมทางหลวง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวผู้ประกอบการได้นำมาคิดรวมกับการกำหนดราคาบ้านที่จะขายให้กับผู้บริโภค ซึ่งถือได้ว่าเป็นการผลักภาระไปให้ผู้บริโภคทางอ้อมทำให้ต้นทุนสูงขึ้น

เมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว อาจสรุปได้ว่าพฤติกรรมกรรมการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจจัดสรรที่ดิน มีอยู่ทุกภาคส่วน แต่ลักษณะหรือวิธีการจะแตกต่างกันไป มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบต่าง ๆ เพื่อให้รอดพ้นจากการตรวจสอบ และจะแตกต่างกันไปตามระดับของอำนาจสั่งการ

ซึ่งบริษัทส่วนมากรู้ว่าการติดต่อในแต่ละที่จะต้องจ่ายเงินให้กับใคร และต้องจ่ายเท่าไร หรือใครที่จะมีอำนาจสั่งการและสามารถอำนวยความสะดวกในเรื่องต่าง ๆ ได้ ส่วนจะจ่ายด้วยวิธีไหนนั้นขึ้นอยู่กับข้อตกลงกันเป็นการส่วนตัว แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นในบางบริษัทที่ทำธุรกิจจัดสรรที่ดินมาเป็นระยะเวลาเนิ่นย่นว่าไม่จำเป็นเสมอไปที่จะต้องจ่ายให้กับเจ้าหน้าที่ และสามารถเลือกที่จะดำเนินการตามขั้นตอนได้

5.1 สรุปผลการศึกษาโดยรวมเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

บทบาทของรัฐที่มีต่อการพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ เป็นพฤติกรรมที่ปฏิบัติเป็นธรรมเนียมสืบเนื่องมายาวนานตั้งแต่อดีตแม้รูปแบบและช่องทางของการก่อพฤติกรรมที่ไม่สุจริตจะเปลี่ยนไปตามยุคสมัย ซึ่งข้อมูลที่ได้จากการศึกษาเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินไม่ตรงกับข้อมูลในอดีต ที่ในอดีตเจ้าหน้าที่มีการแสดงพฤติกรรมที่ไม่สุจริตอย่างโจ่งแจ้ง โดยพฤติกรรมดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปตามข้อจำกัดและระเบียบของรัฐที่มีการเปลี่ยนแปลง กฎหมายที่ออกใหม่จะสร้างความไม่สะดวกรูปแบบใหม่ ซึ่งทำให้เกิดพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจรูปแบบใหม่ด้วย

5.2 วิธีการเกิดพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ มีลักษณะดังนี้

1. วิธีการกินตามน้ำ ได้แก่การอาศัยเหตุการณ์ หรือการปฏิบัติที่ชอบด้วยกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับทุกประการ แต่จะใช้ดุลยพินิจตามอำนาจหน้าที่ และหากไม่ต้องการเป็นไปตามเรื่องที่เกิดขึ้นก็สั่งการในทางปฏิเสธ ซึ่งจะมีข้ออ้าง ประกอบความเห็นโดยง่าย จึงเป็นช่องทางให้ผู้ประสงค์จะได้ประโยชน์จากการตั้งหรืออนุมัติวงเงิน และเมื่อผู้อนุมัติพึงพอใจไม่ว่าจะด้วยการผูกพันส่วนตัว หรืออำนาจลากสักการะ ก็อาจสั่งหรืออนุมัติให้ได้ โดยไม่เป็นการขัดต่อกฎหมาย หรือข้อบังคับ

2. วิธีทวนน้ำ ได้แก่การปฏิบัติภารกิจใดๆให้สมประโยชน์ของผู้วิ่งเต้น ติดต่อกันทางหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับ ซึ่งใช้อำนาจไปในทางที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือวิธีการทุจริตต่างๆในวิธีการของการกินตามน้ำหรือเรียกอีกอย่างว่าการรับสินน้ำใจ ส่วนเรื่องการกินทวนน้ำ เป็นเรื่องของกรมตำรวจจะเป็นไปได้แต่รับสินน้ำใจมา

5.3 องค์ประกอบของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ

1. การกระทำการได้ประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง ไม่ว่าจะเงินตรา รวมถึงการรับสินบนหรือการรับสินน้ำใจด้วยและรวมถึงผลประโยชน์ที่เคยได้รับในอดีตและผลประโยชน์อันคาดว่าจะได้รับในอนาคตด้วย

2. การกระทำโดยไม่มีอำนาจตามกฎหมาย อาจกล่าวได้ว่าเป็นพฤติกรรมที่เข้าข่ายการคอร์รัปชันไม่ว่าจะเป็นการฝ่าฝืน หรือการละเมิดต่อกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่กำหนดไว้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ราชการ โดย

2.1) การฝ่าฝืน หลีกเลียง หรือบิดเบือนระเบียบแบบแผน หรือกฎข้อบังคับ

2.2) การจูงใจ เรี้ยกร้อง บังคับ ช่มชู้ หน่วงเหนี่ยว หรือกลั่นแกล้ง เพื่อประโยชน์ใส่ตนหรือพวกพ้อง

2.3) การสมยอม เบียดบัง ซึ่งทรัพย์สินของทางราชการ

2.4) การสมยอม รู้เห็นเป็นใจ เพิกเฉยหรือละเว้นการกระทำที่ต้องปฏิบัติหรือรับผิดชอบตามหน้าที่

2.5) การปลอมแปลงหรือการกระทำใดๆอันเป็นความเท็จ

2.6) มีผลประโยชน์ร่วมในกิจการบางประเภท ที่สามารถใช้อำนาจหน้าที่ของตนบิดาลประโยชน์ได้

3. การได้ประโยชน์นั้นเป็นผลเสียหายต่อส่วนรวม ต่อทางราชการหรือสาธารณะผลเสียหาย ดังกล่าวอาจเป็นเรื่องของประชาชนที่ขาดโอกาสที่จะได้รับในสิ่งที่ควรจะได้รับหรือจ่ายในสิ่งที่ไม่ควรจ่าย ผู้เกี่ยวข้องใช้ตำแหน่งหน้าที่ราชการ เพื่อดำเนินการหรือละเว้นการดำเนินการอันมิชอบ ให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนและพรรคพวก การใช้ตำแหน่งหน้าที่ราชการ อาจจะเป็นหน้าที่โดยตรง เช่น เว้นการปฏิบัติในการออกใบอนุญาต สัมปทาน การสั่งการ เพื่อเรียกรับประโยชน์ให้ตนเองหรือการไม่ใช้หน้าที่โดยตรงหรือการใช้บารมี ทำให้เจ้าหน้าที่ระดับล่างไม่กล้าดำเนินการหรือดำเนินการไม่สะดวก

5.4 มูลเหตุของการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ

1. ความจำเป็นทางเศรษฐกิจ รายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย
2. ความบกพร่องของระบบบริหารราชการมีช่องว่างเปิดโอกาสให้แสวงหาผลประโยชน์
3. ความต้องการที่จะได้รับความนิยมทางสังคม กลุ่มหลงในลัทธิวัตถุนิยม ใช้ชีวิตฟุ้งเฟ้อ
4. การถูกบังคับ เช่นการถูกบีบบังคับจากผู้บังคับบัญชา หรืออิทธิพลทางการเมือง
5. ความอ่อนแอของระบบตรวจสอบ

5.5 วิธีการป้องกันพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ

1. ทรนงค์สร้างค่านิยมทัศนคติและปลูกฝังจิตสำนึกให้ทุกคนในสังคมตระหนักถึงความร้ายแรงของการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต และจัดให้มีการอบรมให้ความรู้รวมถึงบทลงโทษผู้ที่มีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตในหน่วยงานกับเจ้าหน้าที่หรือพนักงานใหม่ตั้งแต่แรกเริ่มเข้ามาทำงานเพื่อเป็นการป้องกันการมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

2. ฝ่ายวิชาการต้องพัฒนาวิชาการด้านการปราบปรามการคอร์รัปชันให้เท่าทันกับยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป

3. ควรมีระบบรับแจ้งเบาะแส และมีการคุ้มครองผู้ให้ข้อมูลต้องมีประสิทธิภาพ

4. การสืบสวนเรื่องคดีต้องลงลึกมีระบบสืบสาวถึงต้นตอ

5. องค์กฤษฎีการต้องเข้มแข็ง

6. จัดระดับความสัมพันธ์ระหว่างการเมืองกับราชการ

7. ต้องมีการทบทวนกฎหมาย กฎระเบียบใหม่ทั้งหมด

8. การดำเนินการทุกอย่างควรโปร่งใสเพราะการคอร์รัปชันมักทำในที่มืด

9. ทิศทางการพัฒนาต้องทบทวนใหม่ให้เหมาะสม โดยการพัฒนาที่เน้นการบริโภคนิยมซึ่งจะนำไปสู่การคอร์รัปชัน

10. ประชาชนในสังคมต้องเข้มแข็ง ยิ่งเข้มแข็งมากเพียงใดการคอร์รัปชันก็ทำได้ยากขึ้น

11. แต่ละหน่วยงานควรจัดให้มี ONE STOP SERVICE ไว้คอยให้บริการกับผู้ที่มาติดต่อ ทั้งนี้เพื่อความอำนวยความสะดวกและรวดเร็วแก่ผู้ที่มาติดต่อ

12. ควรนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยโดยใช้ระบบ IT เข้ามาใช้ในการดำเนินการในแต่ละหน่วยงาน โดยสามารถเชื่อมติดต่อถึงกันได้ในทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องรวมถึงองค์กรใหญ่ ทั้งนี้เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการติดต่อระหว่างหน่วยงานและเพื่อควมมีประสิทธิภาพในการทำงาน และหากผู้บริหารองค์กรต้องการตรวจสอบการทำงานของเจ้าหน้าที่หรือต้องการตรวจสอบความ

ไม่โปร่งใสหรือพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ก็สามารถทำได้โดยใช้เทคโนโลยีเข้าช่วยตรวจสอบ

13. ควรปรับเงินเดือนให้เหมาะสมกับสถานะสังคมเศรษฐกิจให้แก่เจ้าหน้าที่พนักงานและเพิ่มสวัสดิการในการให้ความคุ้มครองต่างๆในชีวิตรวมถึง โบนัส ค่าตอบแทนค่าล่วงเวลาที่ชัดเจนแก่เจ้าหน้าที่พนักงานเพื่อเป็นกำลังใจในการทำงาน

วิธีการป้องกันการคอร์รัปชันจะต้องดำเนินการพร้อมกันทุกระบบไม่อาจปล่อยให้เป็นการของหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งดำเนินการโดยลำพัง และที่สำคัญต้องมีส่วนร่วมจากภาคประชาชน

5.6 ข้อเสนอแนะ

ผู้วิจัยขอเสนอให้ผู้วิจัยท่านอื่นขยายความการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ ไปยังพื้นที่ที่มีการจัดสรรที่ดินในเขตอื่น ทั้งที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และต่างจังหวัด รวมถึงในภาคธุรกิจอื่น ๆ ทั้งในภาครัฐ และเอกชน

การเกิดค่าเช่าทางเศรษฐกิจนั้น เกิดจากความไม่แน่นอนของภาครัฐ ในนโยบาย และความชัดเจนของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ ให้กับประชาชน ผู้ประกอบการในการทำธุรกิจต่าง ๆ จนทำให้ผู้ประกอบการต้องหาช่องทางลัด เพื่อหลีกเลี่ยงความไม่สะดวกที่เกิดขึ้น เป็นการสมยอมระหว่างเจ้าหน้าที่รัฐและภาคเอกชนที่แสวงหาผลประโยชน์ร่วมกันจนกลายเป็นขนบธรรมเนียมปฏิบัติ (Social Norm) ซึ่งพฤติกรรมที่รัฐและกลุ่มธุรกิจที่ทำงานรวมกัน ทำให้กลุ่มอื่นเสียประโยชน์ ทั้งนี้การแก้ไขซึ่งจะให้เปลี่ยนแปลงที่ตัวบทกฎหมายนั้นเป็นไปได้ยาก ดังนั้นกลุ่มอื่นในสังคมจำเป็นต้องรวมพลังกัน เพื่อการแก้ไขดวงดุลอำนาจการคอร์รัปชัน หรือการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจของกลุ่มผลประโยชน์เหล่านั้น เพื่อสร้างค่านิยมใหม่ให้เกิดขึ้นรวมถึงการปลูกฝังเรื่องคุณธรรม และจริยธรรมเพื่อช่วยทางด้านจิตใจ

5.7 ข้อจำกัดในการวิจัย

จากที่ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่องพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจในธุรกิจจัดสรรที่ดิน กรณีศึกษาโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่เขตบางบัวทอง ได้พบข้อจำกัดและปัญหาต่าง ๆ จากการศึกษาในเรื่องปัญหาการติดต่อขอสัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน ในการขอข้อมูลเรื่องพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นเรื่องที่ยากเนื่องจากผู้ประกอบการเกรงถึงผลกระทบที่จะตามมา และเกรงว่าผู้วิจัยจะเอา

ข้อมูลที่ได้ไปเปิดเผยซึ่งทำให้เกิดผลเสียต่อบริษัทตามมาในภายหลัง จึงทำให้ผู้ประกอบการบ่าย เบี่ยงในการให้ข้อมูลและในการตอบข้อซักถามต่าง ๆ ทำให้ข้อมูลที่ได้ไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ มากนัก และต้องใช้เวลาช้านานกว่าที่ผู้ประกอบการแต่ละรายจะตอบกลับมาว่าสามารถให้ ข้อมูลบางส่วนได้

ซึ่งหากผู้วิจัยคนใดสนใจที่จะทำการศึกษา เรื่องการแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจนั้นผู้วิจัย ขอแนะนำว่าควรจะมีผู้ที่รู้จัก อยู่ภายในองค์กรนั้น ๆ และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ ผู้ศึกษาได้ซึ่งจะทำให้ประหยัดเวลาในการติดต่อและได้ข้อมูลที่เป็นจริงมากขึ้น



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543, กรุงเทพฯ : บริษัท บพิธการพิมพ์ จำกัด, หน้า 145, 2543.
- จุไรพร ภูเฝือก. การจัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.
- ธนู พิมพ์ภรณ์. นโยบายภาครัฐกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย กรณีศึกษา : การขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการควบคุมภายหลังออกใบอนุญาต. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
- นภดล ปิ่นพงศ์พันธ์. การประพุดติมิชอบในระบบราชการ : ศึกษากรณีนำเข้ารถยนต์ผู้จากต่างประเทศ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2543.
- นันทวัลย์ วุฒินันท์. ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- นาถนภา โรหิตาคณี. ค่าเช่าทางเศรษฐกิจในตลาดโทรศัพท์เคลื่อนที่. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2534.
- นาย ก. นักวิชาการที่ดิน 6. สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีสาขาบางบัวทอง. สัมภาษณ์. 4 ธันวาคม 2549.
- นาย ข. หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง เทศบาลเมืองบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี. สัมภาษณ์. 11 ธันวาคม 2549.
- นาย ค. เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมือง นนทบุรี กระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์. 11 ธันวาคม 2549.
- นาย ต. เจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานประสานงานบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรีกระทรวงมหาดไทย. สัมภาษณ์. 12 ธันวาคม 2549.
- นาย ชม. เจ้าของโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดิน. สัมภาษณ์. 11 ธันวาคม 2549.
- นาย ง. ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ. สัมภาษณ์. 19 มกราคม 2550.
- นาย จ. ผู้จัดการธุรกิจเฉพาะ. สัมภาษณ์. สัมภาษณ์. 31 มกราคม 2550.
- นาย ฉ. ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ. สัมภาษณ์. 2 กุมภาพันธ์ 2550.
- นาย ช. ฝ่ายติดต่อหน่วยงานราชการ. สัมภาษณ์. 16 มกราคม 2550.
- นาย ซ. เจ้าของโครงการ. สัมภาษณ์. 26 มกราคม 2550.

นาย ณ. สัมภาษณ์เจ้าของโครงการ. สัมภาษณ์. 6 กุมภาพันธ์ 2550.

นาย ณ. ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ. สัมภาษณ์. บริษัทมหาชน. 10 มกราคม 2550.

นาย ณ. ผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ. สัมภาษณ์. บริษัทมหาชน. 25 มกราคม 2550.

นาย ณ. ผู้อำนวยการจัดสรรที่ดิน. สัมภาษณ์. บริษัทมหาชน. 7 กุมภาพันธ์ 2550.

พิสิฐสิทธิ์ เกตุประเสริฐวงศ์. คอร์รัปชันในกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างภาครัฐ : กรณีศึกษา พฤติกรรมสาเหตุและการแก้ไข. สารนิพนธ์มหาบัณฑิต คณะรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.

สมบุญ สิริประชัย. การแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ : บทสำรวจสถานะความรู้เบื้องต้น. เอกสารประกอบการประชุมประจำปี ความรู้ในเศรษฐกิจศาสตร์ไทย ปี 2533.9-10 พฤศจิกายน 2533 : 14

สุทธิ อากาศฤกษ์. ปัญหาการถือครองที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2504.

อมรา พงศาพิชญ์ และ ปรีชา คุวินทร์พันธ์. ระบบอุปถัมภ์. วิทยานิพนธ์ปริญญาามหาบัณฑิต คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2539. หน้า 27-34.

ภาษาอังกฤษ

Barry, B. and Hardin, R.(ed.). Rational Man and Irrational Society. Sage : Beverly Hills, 1982.

Buchanan, James M. "Rent Seeking and Profit seeking." In J.M.Buchanan, R.D.Tollison and G.Tollock (eds) Toward a general Theory of the rent Seeking Society. College Station: Texas A&M University Press, 1980.

Cheung, S.N.S. "A Theory of Price Control". Journal of Law and Economics. 17(April 1974) : 53-71

Colander, D.C. (ed.). New Political Economy : The Analysis if Rent Seeking and DUP Activities. Cambridge, Mass : Ballingrt Publishing Company.

Fisher, F.M. "The Social Cost of Monopoly and Regulation: Posner Reconsidered." Journal of Political Economy. (April 1985) : 410-416.

Jagnnathan, N. Vijay."Corruption. Delivery Systems and Property Rights". World Development, 14(January 1986) : 127-132.

Krueger, A.O. "The Political Economy of the Rent Seeking Society." American Economic Review, 64(June 1974) : 291-303.

- Mccomick, R.E. and Tollison, R.D. Politicians, Legislation and the Economy : An Inquiry into the Interest Theory of Government. Bodton : Martinus Nijhoff, 1981.
- Mueller, Dennis C. and Peter Murrell. "Interest Groups the Size of Government". Public Choice 48, 1986 : 125-145.
- Olson, Mancur. The Logical of Collective Action. Cambridge. Mass: Harvard University Press, 1965.
- Rashid, Salim. "Public Utilities in Egaliterian LDCs". Kyklos, 34 1981: 448-460.
- Sitthigon Kwandee. Decentralization and patronage system : a case study of sub-district administration organization in Amphoe Amphawa Samut Songkharm Province. Thesis M.A. Political Science Chulalongkorn University, 1999 : 26-27.
- Stigler, G.J. "The theory of Economic Regulation." Bell Journal of Economics and Management Science, 2(spring) : 3-21.
- Tollison, Robert D. "Is There Theory of Rent seeking Here to stay?" in Rowley C.K. (ed.) Democracy and Public Choice : Essays in Honor of Gordon Tullock. Oxford : Basil Blackwell, 1987.
- Tullock, Gordon. "The Welfare Costs of tariffs, Monopolies and Theft." Western Economic Journal, 5(June 1967) : 73-79.



ภาคผนวก

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก ก.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปแนวการสัมภาษณ์

การศึกษาพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ กรณีศึกษา : ต้นทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร

กลุ่มที่ 1 เจ้าหน้าที่รัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย

1. เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน สาขาบางบัวทอง ตำแหน่ง นักวิชาการที่ดิน ว.6
2. เจ้าหน้าที่สำนักงานโยธาธิการ
และผังเมือง จังหวัดนนทบุรี ตำแหน่ง ไม่ขอเปิดเผย
3. เจ้าหน้าที่ฝ่ายแบบแผน
และก่อสร้าง กองช่าง ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายแบบแผนและก่อสร้าง
เทศบาลเมืองบางบัวทอง
4. เจ้าหน้าที่ประปา
สำนักงานประปาสาขาบางบัวทอง ตำแหน่ง ไม่ขอเปิดเผย

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สรุปแนวการสัมภาษณ์

การศึกษาพฤติกรรมแสวงหาค่าเช่าทางเศรษฐกิจ กรณีศึกษา : ต้นทุนในธุรกิจบ้านจัดสรร

กลุ่มที่ 2 ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วย

1. ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก เจ้าของโครงการธุรกิจจัดสรรที่ดิน
2. ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ
3. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (2) ตำแหน่ง ผู้จัดการธุรกิจเฉพาะ
4. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (3) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อประสานงานหน่วยงานราชการ
5. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง (1) ตำแหน่ง ฝ่ายติดต่อหน่วยงานราชการ
6. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง(2)เจ้าของโครงการ
7. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดกลาง(3)เจ้าของโครงการ
8. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่(1)บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ
9. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่(2)บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายธุรกิจเฉพาะ
10. สัมภาษณ์ผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดินในธุรกิจจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่(3)บริษัทมหาชน ตำแหน่งผู้อำนวยการจัดสรรที่ดิน

แบบสอบถามผู้ประกอบการธุรกิจจัดสรรที่ดิน

1.โครงการที่ท่านทำขณะนี้อยู่บริเวณไหน

2.โครงการที่ท่านดำเนินการนั้นจะต้องติดต่อกับหน่วยงานใดบ้างในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนับตั้งแต่การขออนุญาตจัดสรรไปจนกระทั่งทำการส่งมอบบ้านหรือเสร็จสิ้นโครงการ

3.จากการที่ท่านไปติดต่อกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ช่วงต้นนั้นขั้นตอนการติดต่อในแต่ละหน่วยงานมีขั้นตอนใดบ้างนับตั้งแต่เริ่มแรกของการติดต่อและต้องใช้ระยะเวลาในการติดต่อเวลานานเท่าไรเมื่อเทียบกับกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

4.โดยรวมแล้วหน่วยงานใดมีการดำเนินการได้รวดเร็วสุดและหน่วยงานใดดำเนินการช้าสุด และคิดว่าเพราะเหตุใดที่เป็นสาเหตุทำให้การดำเนินการเร็ว/ช้า

5.การติดต่อหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้นเจ้าหน้าที่ที่ท่านไปติดต่อมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตหรือไม่ อาทิ มีการขอเรียกรับเงินใต้โต๊ะจากผู้ประกอบการ หรือค่าน้ำร้อนน้ำชา ซึ่งหากมี เจ้าหน้าที่นั้นมีขั้นตอนอย่างไรหรือใช้วิธีการอย่างไรบ้างในการดำเนินการที่ไม่สุจริต

6.โดยความคิดเห็นส่วนตัวท่านคิดว่าเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในธุรกิจจัดสรรมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริตมากน้อยแค่ไหนและมีหน่วยงานใดบ้างที่ท่านพบว่ามีการเรียกรับเงินใต้โต๊ะ หรือจะต้องจ่ายค่าน้ำร้อนน้ำชาให้เจ้าหน้าที่

7.ท่านคิดว่าสาเหตุใดที่ทำให้เจ้าหน้าที่เหล่านั้นมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต

8.ท่านคิดว่าพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่ในธุรกิจจัดสรรที่ดินจะสามารถทำให้หมดไปได้หรือไม่ เพราะเหตุใด

9.ท่านคิดว่าควรมีแนวทางที่จะแก้ไขอย่างไรหรือมีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ไม่สุจริตของเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



ภาคผนวก ข.

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ระเบียบปฏิบัติว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน ของหน่วยงานในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีขั้นตอนและระยะเวลาของแต่ละ
หน่วยงานได้ออกกฎระเบียบในการปฏิบัติไว้ได้ ดังนี้

1. ขออนุญาตค่าที่ดิน

1.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร ลงนาม
หนังสืออนุญาตโดยอธิบดีกรมที่ดิน ส่วนในต่างจังหวัดลงนามโดยผู้ว่าราชการจังหวัด (ดังแสดงใน
แผนผังที่ 2.3)

1.2 ขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

1.2.1 ยื่นขออนุญาตค่าที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินสาขาที่โครงการท่านตั้งอยู่เพื่อให้
เจ้าหน้าที่ ตรวจสอบเอกสาร และลงรับเรื่อง ชำระค่าค่าขอสรุปเรื่องเพื่อส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด

1.2.2 นำเรื่องส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบรับงานตรวจสอบ
โครงการค่าที่ดิน เอกสารและสรุปเรื่องเพื่อนำเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลงนามหนังสือเพื่อ
นำเสนอ

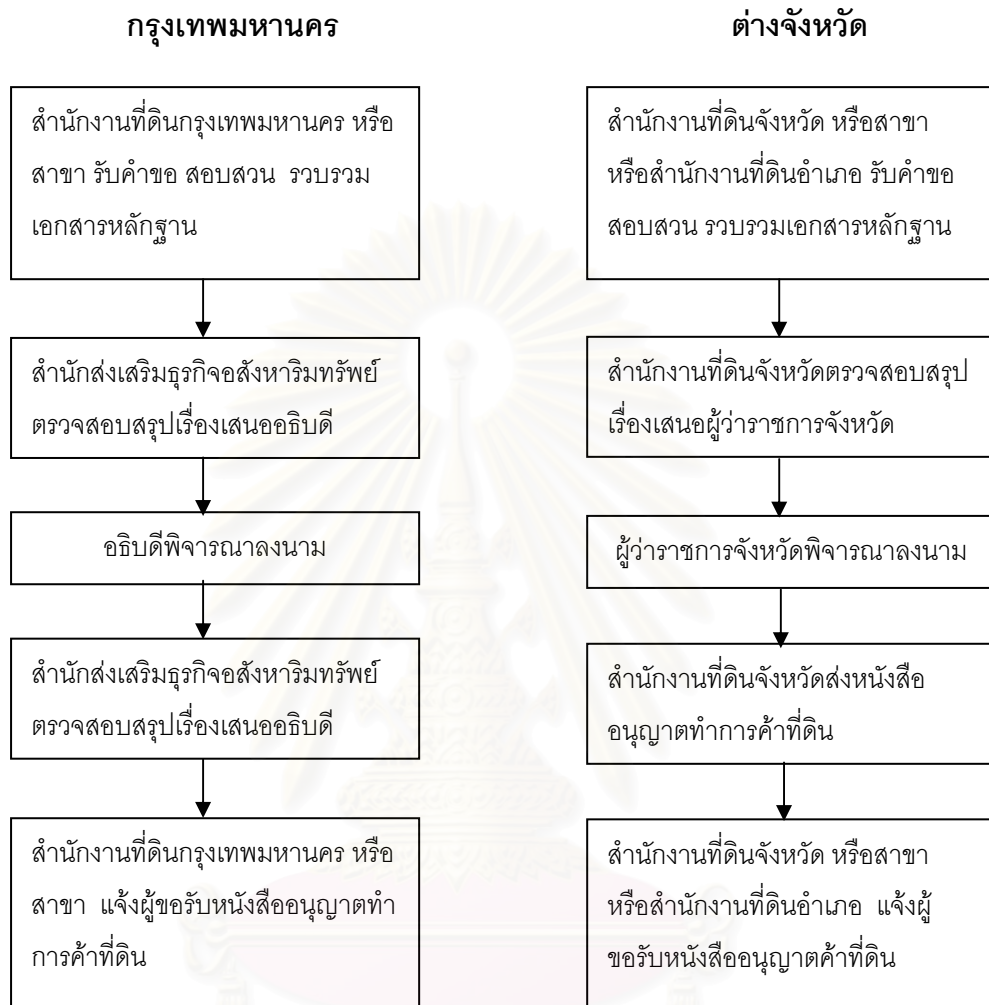
1.2.3 เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา ลงนามในหนังสืออนุญาตค่าที่ดิน

1.2.4 เจ้าหน้าที่จัดพิมพ์หนังสือนำส่งแฟ้ม อนุญาตค่าที่ดินให้กับสำนักงานที่ดิน
สาขา

1.2.5 สำนักงานที่ดินสาขาแจ้งให้ผู้ขอรับทราบเพื่อชำระค่าธรรมเนียมและรับ
ใบอนุญาตค่าที่ดิน

1.3 ระยะเวลาดำเนินการทุกขั้นตอน รวม 7 วันทำการ กรณีที่มีเอกสารถูกต้อง
ครบถ้วน

แผนผังที่ 1.1 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน กรณีเอกสารหลักฐานถูกต้องครบถ้วน ระยะเวลาดำเนินการทุกขั้นตอนรวม 7 วันทำการ



ที่มา นันทวัลย์ วุฒินันท์. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาเคหการ ภาควิชาเคหการ คณะ สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545)

2. ขอตระจสอบผังเมืองรวม

2.1 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานโยธา และผังเมือง กระทรวงมหาดไทย

2.2 ขั้นตอนในการพิจารณา 5 ขั้นตอน

2.2.1 ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ และเอกสาร ณ สำนักงานโยธาธิการ และผังเมืองจังหวัด เจ้าหน้าที่รับเรื่อง ตรวจสอบเอกสาร

2.2.2 โทรแจ้ง ผู้ยื่นคำขอเพื่อนัดวันออกตรวจสอบพื้นที่โครงการสรุปรายงานการ ตรวจพื้นที่ตั้งโครงการ ส่งงานวิเคราะห์ใช้เวลา 2 วัน

2.2.3 เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ สรุปเรื่องการตรวจสอบวิเคราะห์ข้อกฎหมาย ผังเมือง ได้กำหนดไว้ให้เป็นพื้นที่อะไรสามารถดำเนินการอะไรได้บ้าง พิมพ์หนังสือแจ้งให้ ผู้ขอรับทราบ โดยเสนอให้หัวหน้าผังเมืองใช้เวลา 10 วัน

2.2.4 หัวหน้าโยธาลงนามหนังสือนำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด ใช้เวลา 1 วัน

2.2.5 เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นผู้ลงนาม (มอบหมายให้รองผู้ว่าฯ ลงนาม แทน) ในหนังสือแจ้งบริษัท ผู้ขอใช้เวลา 2 วันทำการ

2.3 ระยะเวลาดำเนินการรวมทั้งขั้นตอนประมาณ 15 วันทำการ (ไม่มีกฎระเบียบ กำหนดไว้ ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่)

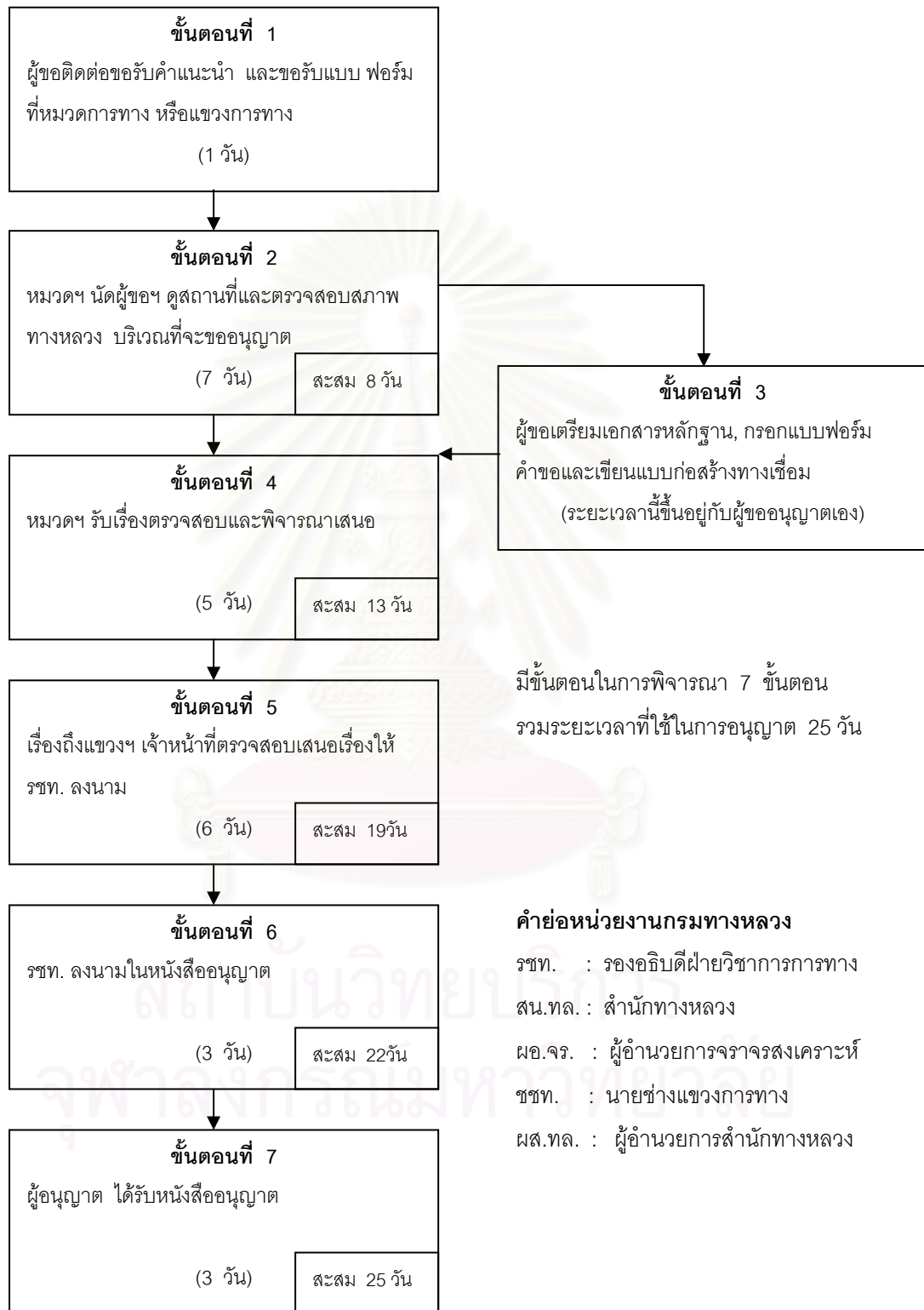
3. ขออนุญาตทำทางเชื่อม

มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 3 หน่วยงาน จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานไหนนั้น ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการมีถนนสาธารณะที่ผ่านหน้าโครงการอยู่ในความดูแลของหน่วยงานใดก็ต้องยื่นคำขอ ณ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

3.1 ขออนุญาตทำทางเชื่อมเข้าออกทางหลวงกับกรมทางหลวงกระทรวงคมนาคม กรณีที่โครงการตั้งอยู่บริเวณที่มีติดกับเขตทางหลวง โครงการจะต้องใช้ทางเข้า-ออกโครงการ โดยทำทางเชื่อมกับกรมทางหลวง กรมทางหลวงได้มีระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. 2539 ให้เป็นระเบียบกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการของกรมทางหลวงเกี่ยวกับการขออนุญาตดำเนินการใด ๆ ในเขตทางหลวงตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 (ดังแสดงในแผนผังที่ 2.4, 2.5, 2.6)

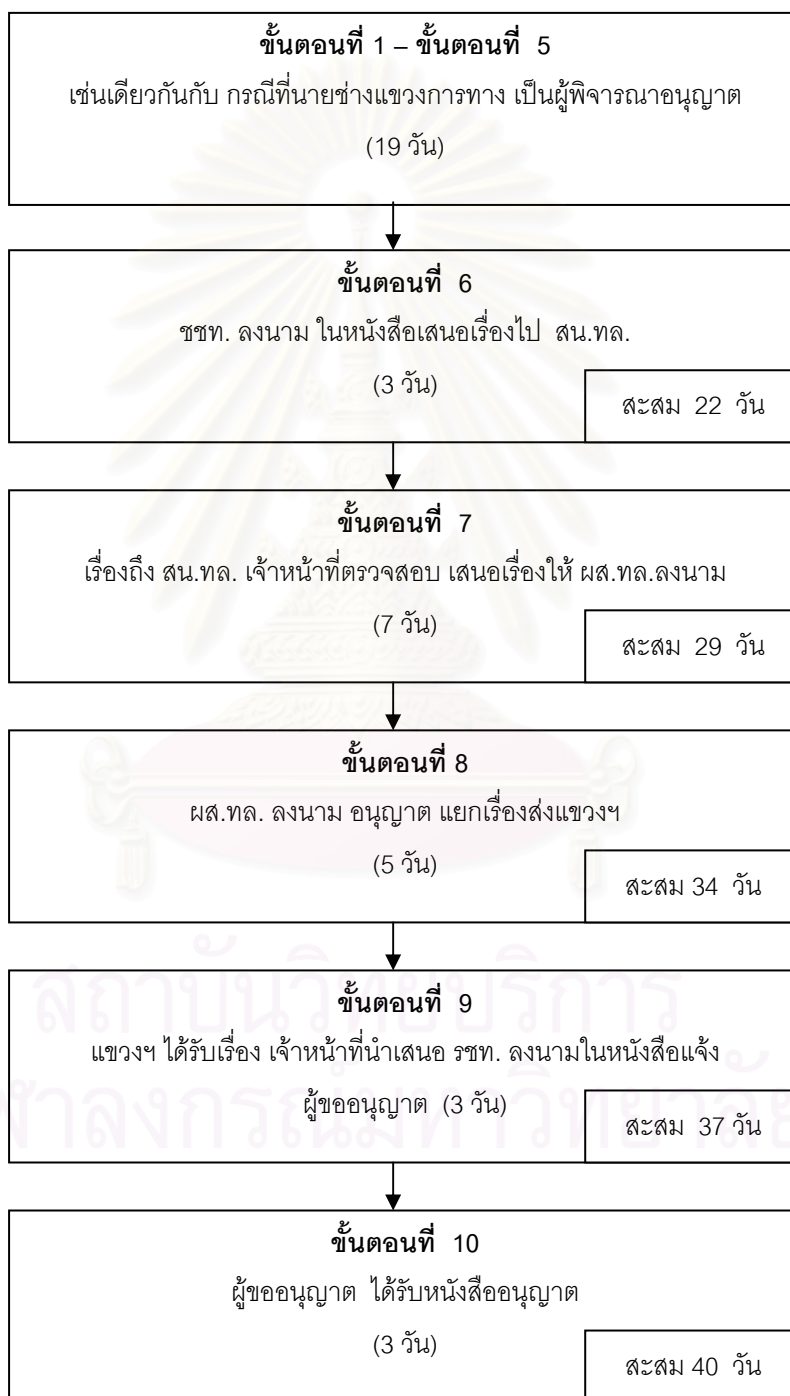
สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 1.2 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมทางกับกรมทางหลวง กรณีที่ผู้อำนวยการกรมทางหลวง มอบหมายให้นายช่างแขวงการทาง เป็นผู้พิจารณาอนุญาต



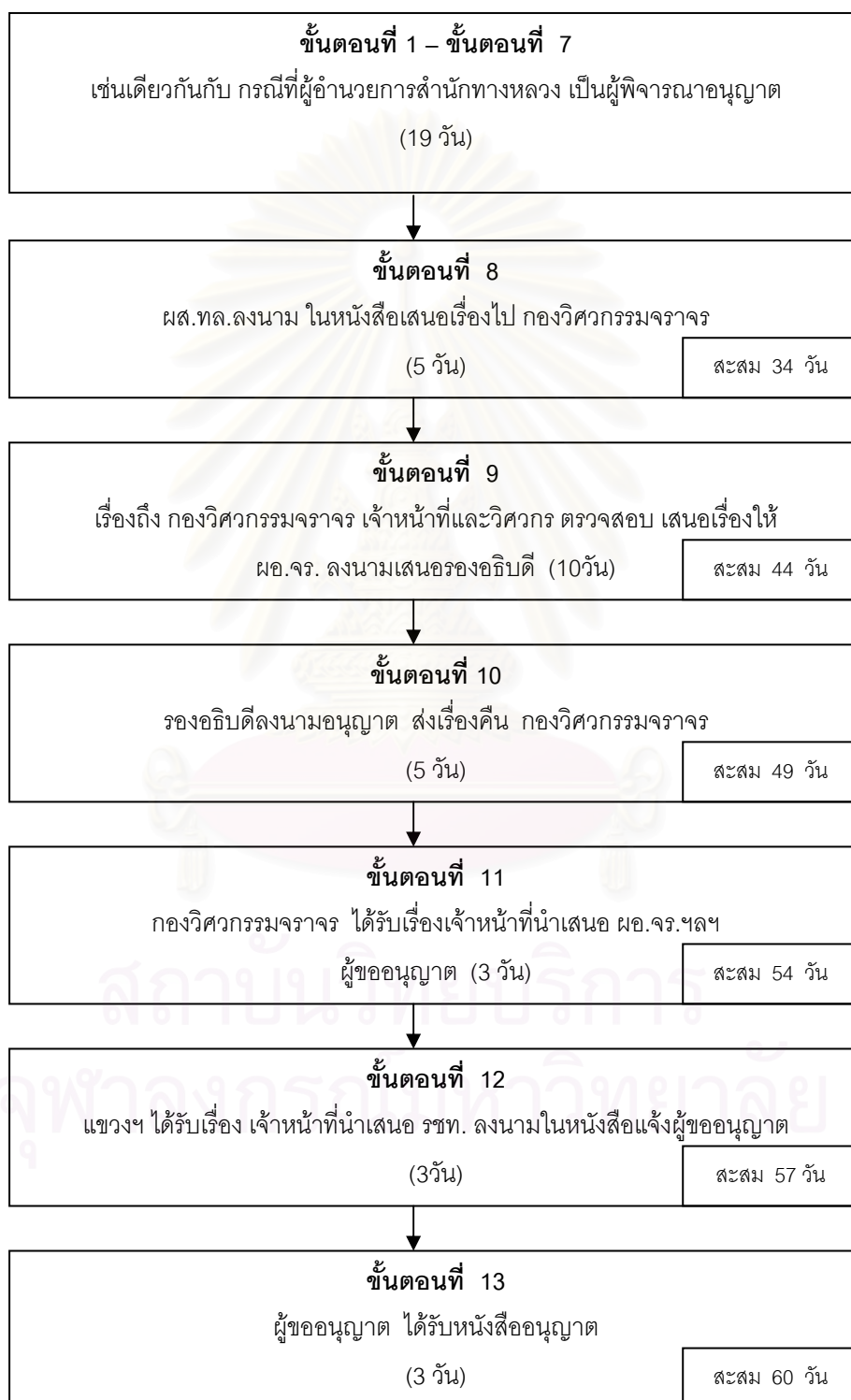
แผนผังที่ 1.3 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมท่อกับกรมทางหลวง กรณีที่ผู้อำนวยการทางหลวง มอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักทางหลวงเป็นผู้พิจารณาอนุญาต

ขั้นตอนในการพิจารณา 10 ขั้นตอน รวมระยะเวลาที่ใช้ในการขออนุญาต 40 วัน



แผนผังที่ 1.4 แสดงขั้นตอนระยะเวลา ขออนุญาตทำเชื่อมท่อกับกรมทางหลวง กรณีที่ผู้อำนวยการทางหลวง มอบหมายให้รองอธิบดีเป็นผู้พิจารณาอนุญาต

มีขั้นตอนในการพิจารณา 13 ขั้นตอน ใช้ระยะเวลารวม 60 วัน



3.2 กรณีที่โครงการตั้งอยู่ติดกับเขตที่ดินคันคลองชลประทานเป็นที่ดินกรมชลประทานเป็นผู้ใช้ประโยชน์ แต่กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของหลวง ซึ่งมีกรมธนารักษ์เป็นผู้ดูแล ผู้จัดสรรจะต้องใช้ทางเข้า-ออกโครงการ โดยขอทำทางเชื่อมบนคันคลองชลประทาน ผู้ประกอบการจะต้องทำการขออนุญาตทำทางเชื่อมบนคันคลองชลประทานตามระเบียบ

3.2.1 มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงาน คือ

- กรมชลประทาน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
- กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง

3.2.2 ขั้นตอนในการพิจารณาของกรมชลประทาน มีหน่วยงานภายในเกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอที่โครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา หน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

- 1) ขั้นตอนในการพิจารณา 4 ขั้นตอน ดังนี้
 - รับคำขออนุญาตบริหารทั่วไป (บท.คบ.) ตรวจสอบเอกสารเสนอให้ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษา (ฝสบ.คบ) ใช้เวลา 5 วัน
 - ฝ่ายส่งน้ำ และบำรุงรักษา (ฝสบ.คบ.) ออกสำรวจพื้นที่เบื้องต้น และตรวจสอบเอกสารดูความถูกต้องรวบรวมส่งให้ฝ่ายวิศวกรรมเพื่อเขียนรูปตัดโครงการ ใช้เวลา 5 วัน
 - ฝ่ายวิศวกรรม (ฝวศ.คบ.) ดำเนินการ ออกสำรวจพื้นที่ตรวจสอบบริเวณขออนุญาตดูให้ตรงกับแบบที่ขอเขียนแผนที่รูปตัดโครงการกำหนดหลักกิโลเมตรที่ขอทำการก่อสร้างรวบรวมเอกสารเสนอ ใช้เวลา 5 วัน
 - หัวหน้าโครงการส่งน้ำ และบำรุงรักษา (ชคป.) พิจารณาเสนอ สชป. ใช้เวลาทำการ 5 วัน
- 2) ระยะเวลาดำเนินการ รวมระยะเวลาประมาณ 20 วัน (ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ ได้ข้อมูลจากการให้สัมภาษณ์)

ขั้นตอนที่ 2 สำนักงานชลประทาน

- 1) ขั้นตอนในการพิจารณา ดังนี้
 - รับเรื่องจากโครงการบำรุงรักษาแล้ว ลงทะเบียนพร้อมตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ เพื่อเสนอหัวหน้างานการเจ้าหน้าที่และนิติการ (จก.ชป) ผ่านงานให้หัวหน้าฝ่าย

บริหารทั่วไป (ผบท.ชป.) เสนอผู้อำนวยการส่วนจัดสรรน้ำและบำรุงรักษา (ผบร.ชป.) เพื่อพิจารณาหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว จะส่งเรื่องให้ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม (ผวศ.ชป.) ทั้ง 2 ส่วน ไม่น้อยกว่า 10 วันทำการ/เรื่อง

- ส่วนวิศวกรรมพิจารณาแบบรูปตัดของโครงการฯ และแบบของผู้ขออนุญาต เมื่อผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม (ผวศ.ชป.) พิจารณาแล้ว ส่งเรื่องคืนให้งานการเจ้าหน้าที่เพื่อให้ดำเนินการเกี่ยวกับหนังสือขออนุญาตไม่น้อยกว่า 5 วันทำการต่อเรื่อง

- จัดทำหนังสือขออนุญาตถึงผู้ขออนุญาต เพื่อให้ไปดำเนินการติดต่อขออนุญาตต่อกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ เสนอ ผส.ชป. เพื่อพิจารณาอนุมัติ และลงนามในแบบรูปตัดโครงการฯ ไม่น้อยกว่า 5 วันทำการต่อเรื่อง

- เรื่องที่ดำเนินการทำหนังสือรับอนุญาตถึงผู้ขออนุญาตแล้ว จะต้องรอหนังสือตอบรับอนุญาตให้ก่อสร้างได้จากกรมธนารักษ์ หรือจากสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ จะต้องรอหนังสือตอบรับซึ่งแล้วแต่กรมธนารักษ์จะส่งมา

- เมื่อได้รับหนังสือตอบรับจะมีใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม และบันทึกยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขจากกรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดนั้น ๆ แล้ว งานการเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสืออนุญาตไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ ต่อเรื่อง

- เมื่อออกหนังสืออนุญาตแล้ว เสนอหัวหน้างานเจ้าหน้าที่และนิติกรรม (จก.ชป.) และหัวหน้าฝ่ายบริหารทั่วไป (ผบท.ชป.) เพื่อผ่านและเสนอผู้อำนวยการสำนักชลประทาน (ผส.ชป.) เพื่อให้ความเห็นชอบและพิจารณาลงนามไม่น้อยกว่า 2 วันทำการต่อเรื่อง

- เมื่อผู้อำนวยการสำนักชลประทาน (ผส.ชป.) ลงนามแล้ว เสนอหัวหน้างานเจ้าหน้าที่และนิติการ (จก.ชป.) ส่งเรื่องคืนโครงการฯ เพื่อให้หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา (ชคบ.) และผู้ขออนุญาตลงนามในหนังสืออนุญาตเมื่อ หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา (ชคบ.) ลงนามแล้ว โครงการฯ ส่งต้นฉบับและสำเนาหนังสืออนุญาตคืนงานการเจ้าหน้าที่ โดยโครงการฯ จะใช้ระยะเวลาดำเนินการ 3 วัน*

* คำยอหน่วยงานกรมชลประทาน

ผบร.ชป. : ผู้อำนวยการส่วนจัดสรรน้ำ และบำรุงรักษา

ผศ.ชป. : ผู้อำนวยการส่วนวิศวกรรม

ผส.ชป. : ผู้อำนวยการสำนักชลประทาน

สชป. : สำนักชลประทาน

บท.คบ. : บริหารทั่วไปโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ผบท.ชป. : หัวหน้าฝ่ายบริหารงานทั่วไป

ผส.ชป. : ผู้อำนวยการสำนักชลประทาน

จก.ชป. : หัวหน้างานการเจ้าหน้าที่และนิติการ

ชคบ. : หัวหน้าโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ผวศ.คบ. : ฝ่ายวิศวกรรมโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

ผสบ.คบ. : ฝ่ายส่งน้ำและบำรุงรักษาโครงการส่งน้ำและบำรุงรักษา

2) ระยะเวลาในการดำเนินการรวม 7 ขั้นตอนใช้ระยะเวลา 30 วัน ไม่รวมระยะเวลาที่ผู้ขอรับเรื่องไปดำเนินการติดต่อกับกรมธนารักษ์

เมื่อกรมชลประทานได้ให้ความเห็นชอบในรูปแบบการก่อสร้างแล้ว ในกรณีที่ยกขออนุญาตใช้ที่ราชพัสดุการพิจารณาให้ใช้และหรือการจัดประโยชน์ที่ราชพัสดุตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 และกฎกระทรวงการคลังซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุดังกล่าวเป็นอำนาจของกรมธนารักษ์ ดังนั้น กรมชลประทานจึงมีหนังสือให้ผู้ขอไปทำความเข้าใจกับกรมธนารักษ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งจากกรมชลประทาน เมื่อกรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาต และผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของกรมธนารักษ์แล้ว กรมชลประทานจะได้กำหนดเงื่อนไขการอนุญาตให้กับผู้ขอจึงจะทำการก่อสร้างได้ ดังนั้น งานขออนุญาตของกรมชลประทานจะสิ้นสุดก็ต่อเมื่อได้ผ่านงานของขั้นตอนขอใช้ที่ดินราชพัสดุก่อน

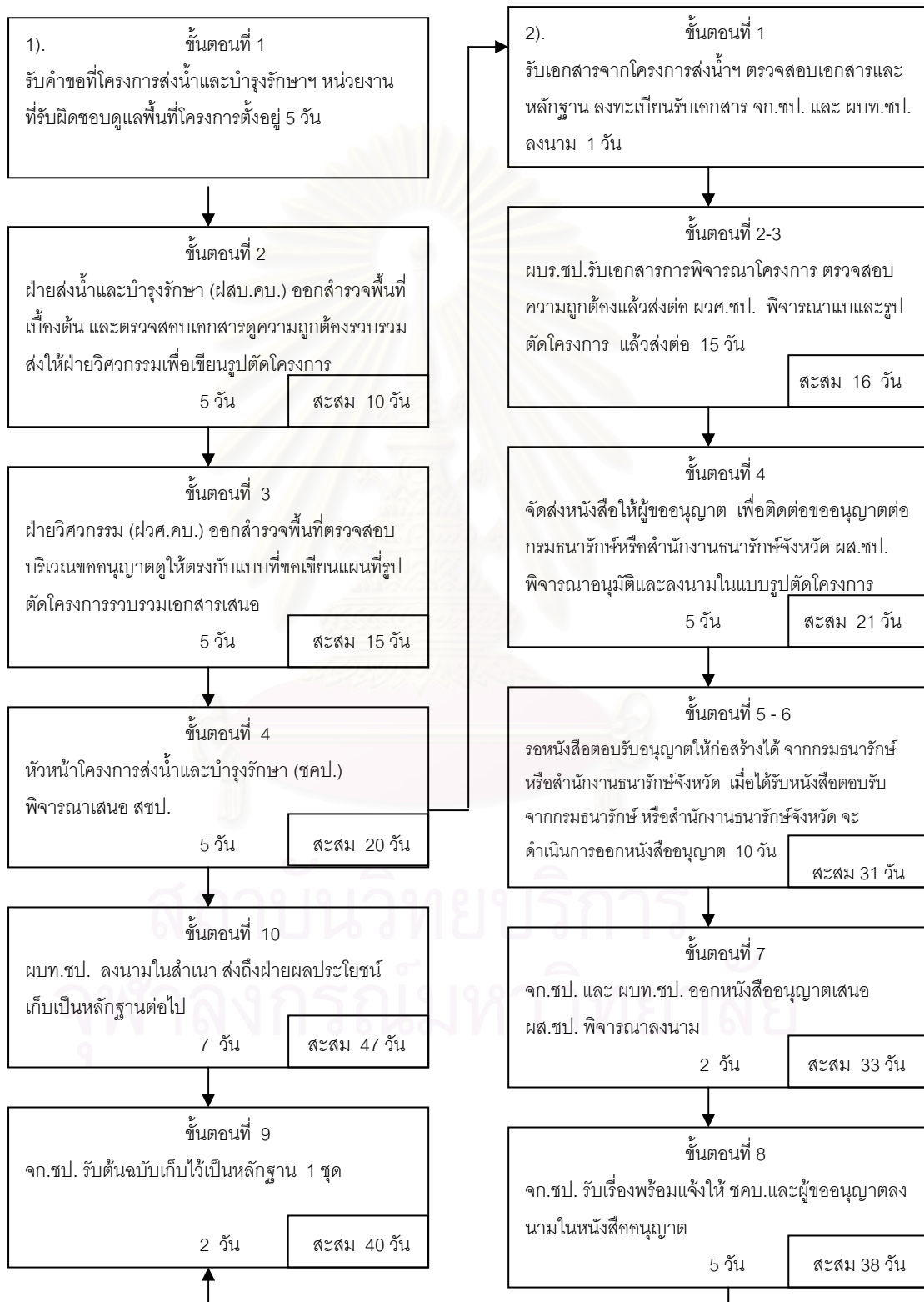
2.3.3 ขอใช้ที่ราชพัสดุเพื่อทำทางเชื่อมมีขั้นตอนระยะเวลาและรายละเอียดในหน้าที่ 76 ขั้นตอนและระยะเวลาการขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมชลประทานมีหน่วยงานของกรมชลประทานที่เกี่ยวข้อง 2 หน่วยงาน

สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 1.5 ขออนุญาตทำทางเชื่อมกับกรมชลประทาน

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นเรื่องที่โครงการส่งน้ำ และบำรุงรักษา

ขั้นตอนที่ 2 สำนักชลประทาน รับเรื่องจาก (ขึ้นอยู่กับท้องถิ่น) พิจารณางานของโครงการซึ่งทั้งสองหน่วยงานใช้เวลาในการพิจารณารวมกันเป็น 67 วัน และแบ่งเป็นขั้นตอน ดังนี้



เชื่อมทางกับ รพช. เพื่อดูแลงานซึ่งได้ปรับเป็นทางหลวงท้องถิ่น หรือหน่วยงานท้องถิ่น กรณีที่โครงการอยู่ต่างจังหวัด ส่วนใหญ่ถนนเข้าสู่ชนบท โครงการอยู่ติดถนนที่อยู่ในความดูแลของ รพช. (ปัจจุบันได้มีการปฏิรูประบบราชการไทย รพช. เปลี่ยนเป็นทางหลวงท้องถิ่น) หรือองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้จัดสรรก็ต้องขออนุญาตทำทางเชื่อมกับหน่วยงานนั้น ๆ

4. ขออนุญาตระบายน้ำ

จะมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอยู่ 2 หน่วยงาน จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานใดนั้น ขึ้นอยู่กับที่ตั้งของโครงการนั้นถนนหน้าโครงการมีที่ระบายน้ำสาธารณะหรืออยู่ติดกับคู คลอง ซึ่งอยู่ในความดูแลของหน่วยงานใด ก็ต้องยื่นคำขอ ณ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

4.1 ขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร, อบต. เทศบาล) จะไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ จะใช้การพิจารณาตามขั้นตอนและระยะเวลาที่เคยยึดถือปฏิบัติกันต่อมา หรือตามความเหมาะสมของแต่ละงาน

4.2 ขออนุญาตระบายน้ำจากกรมชลประทาน ในขั้นตอนเช่นเดียวกับขออนุญาตเชื่อมทาง

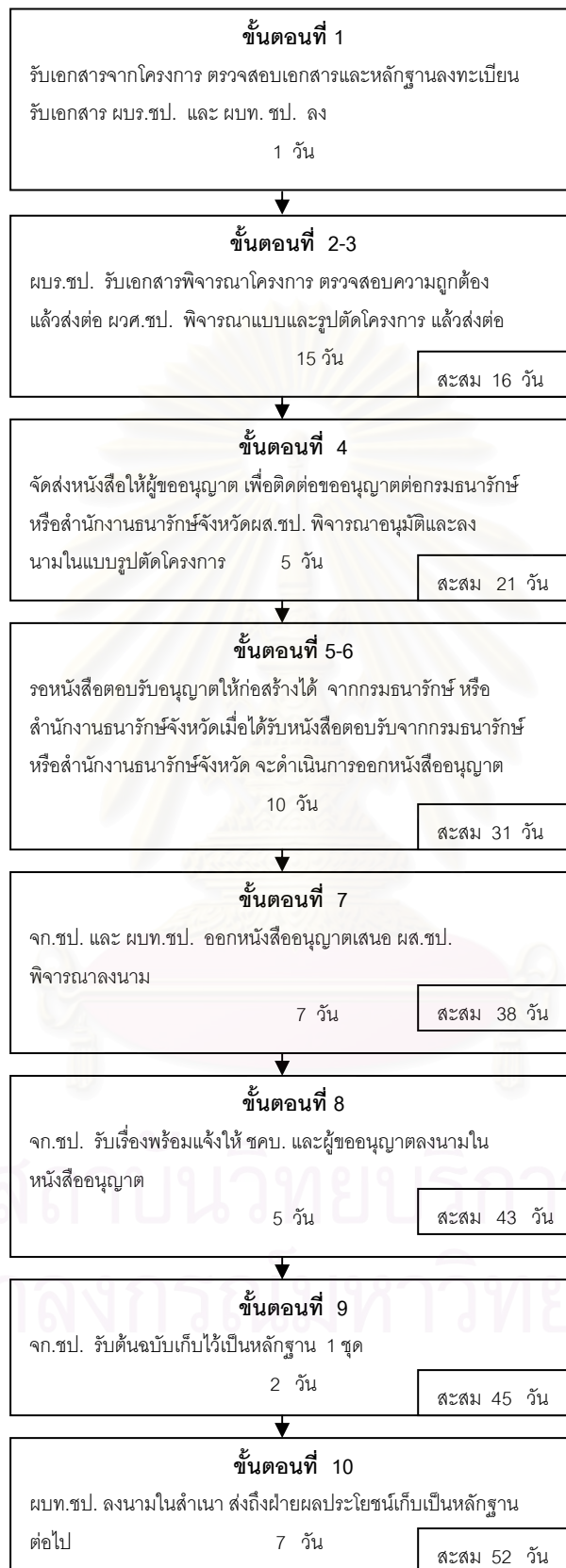
5. ขออนุญาตสร้างสะพาน

จะต้องขออนุญาตก่อสร้างสะพานก็ต่อเมื่อโครงการนั้นอยู่ติดกับคลองจะต้องทำการก่อสร้างสะพานข้ามคลอง ก็ต้องทำการติดต่อขออนุญาตโดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ

5.1 ขออนุญาตกับกรมชลประทาน

การขออนุญาตก่อสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก (กรณีที่เป็นราชพัสดุ) เอกชน เป็นผู้ขออนุญาตมีขั้นตอนดำเนินการเช่นเดียวกับขออนุญาตเชื่อมทาง

แผนผังที่ 1.6 แสดงขั้นตอนและระยะเวลาขออนุญาตก่อสร้างสะพาน



6. ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์

กรณีที่โครงการจัดสรรนั้น ต้องขออนุญาตทำทางเชื่อม และระบายน้ำลงคลองชลประทานโดยขออนุญาตผ่านกรมชลประทาน เมื่อได้รับอนุญาตในรูปแบบตามแบบของกรมชลประทานแล้ว จะต้องส่งเรื่องที่ผ่านมาการอนุญาตจากกรมชลประทานแล้วไปยื่นการขออนุญาตดำเนินการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ ได้แก่ การอนุญาตสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ สะพาน ถนน วางท่อระบายน้ำ ทำทางเชื่อม ตามรูปแบบที่ผ่านมาการเห็นชอบจากกรมชลประทานแล้ว

โดยมีระเบียบกรมธนารักษ์ ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2542 โดยมีกำหนดขั้นตอนดำเนินงานออกเป็นการขออนุญาตในเขตกรุงเทพมหานครกับต่างจังหวัด ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การรับคำขอ

ให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1 ตรวจสอบคำขอและเอกสารประกอบคำขอเมื่อเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน ก็ให้ลงทะเบียนรับคำขอโดยให้หมายเลขคำขอไว้ตามลำดับ ถ้าไม่ต้องให้ชี้แจงผู้ขอรับทราบและแก้ไขให้สมบูรณ์ก่อน โดยยังไม่ต้องลงทะเบียนรับคำขอ

ขั้นตอนที่ 2 การจัดให้เช่าที่ดิน ให้ดำเนินการตามขั้นตอนและระยะเวลา ดังนี้

2.1 เมื่อได้รับคำขอและลงทะเบียนคำขอแล้ว ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุมอบคำขอและเอกสารประกอบคำขอให้ผู้ขนาคำขอไปให้สำรวจเพื่อขออนัดรังวัดภายใน 15 วัน ให้ผู้ขนาคำขอและเอกสารไป

2.2 ให้ส่วนสำรวจเพื่อดำเนินการนัดรังวัด ตรวจสอบ จัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตเช่า การให้เช่าประโยชน์ที่ดิน การกำหนดประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง การเวนคืนที่ดิน พร้อมทั้งตรวจสอบหลักฐานการเช่า สำรวจทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก ตามสภาพปัจจุบัน และราคาประเมินที่ดินที่ปรากฏชัดเจนในบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนและนิติกรรมของกรมที่ดิน รวมทั้งปิดประกาศในที่ดิน (ถ้ามี) และจัดทำแผนที่กับรายงานผลการรังวัดตรวจสอบและการดำเนินการอื่น ๆ ส่งให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุภายใน 10 วัน ถ้าหากบริเวณที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่ามีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป ให้ขยายเวลาดำเนินการตามที่กล่าวไว้ข้างต้น เป็นภายใน 15 วัน

2.3 ในกรณีจัดให้เช่าที่ราชพัสดุรายใหม่ ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ รวบรวมหลักฐานการเช่า พร้อมเอกสารประกอบคำขอทั้งหมด รวมทั้งหมายเลขทะเบียนโฉนด และการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ราชพัสดุที่ขอเช่าส่งให้ส่วนหลักฐานและทะเบียนที่ราชพัสดุตรวจสอบหลักฐานและให้ความเห็น แล้วส่งคืนส่วนจัดการที่ราชพัสดุภายใน 3 วัน

2.4 กรณีที่ต้องประกาศ ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุทำประกาศเสนออธิบดีลงนามใน ประกาศภายใน 3 วัน

2.5 ในกรณีที่ต้องเสนอกกรรมการฯ พิจารณาค่าเช่า และค่าธรรมเนียม หรือค่าตอบแทน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลทั้งหมด และเสนอให้คณะกรรมการ พิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมส่วนกลางกำหนดวันให้มีการประชุมภายใน 5 วัน และ ให้คณะกรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมส่วนกลางพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน วันที่ประชุม

2.6 ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ รวบรวมข้อมูลและกำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณาสั่งการ ภายใน 7 วัน

2.7 เมื่ออธิบดีสั่งการแล้วให้ส่วนจัดการที่ราชพัสดุมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบภายใน 3 วัน เมื่อได้รับอนุญาตตามที่ขอให้แจ้งผู้ขอ ให้มาบันทึกยอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขชำระเงิน ค่าธรรมเนียมกับค่าเช่าพร้อมกัน เมื่อผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขครบถ้วน และชำระเงิน ค่าธรรมเนียมหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ครบถ้วนแล้ว ให้ส่วนรายได้จัดทำสัญญาเช่าและหลักฐานเกี่ยวกับการเช่ามอบให้แก่ผู้ขอใช้พื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ (กรณีพื้นที่อยู่ต่างจังหวัด) ขออนุญาต ดำเนินการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ใช้ระยะเวลา 60 วัน มีขั้นตอน 10 ขั้นตอน

1. ยื่นหนังสือพร้อมแผนผังโครงการ แบบและรายการคำนวณที่ผ่านการเห็นชอบ จากกรมชลประทาน ณ ที่ทำการของธนารักษ์จังหวัดที่เกี่ยวข้อง

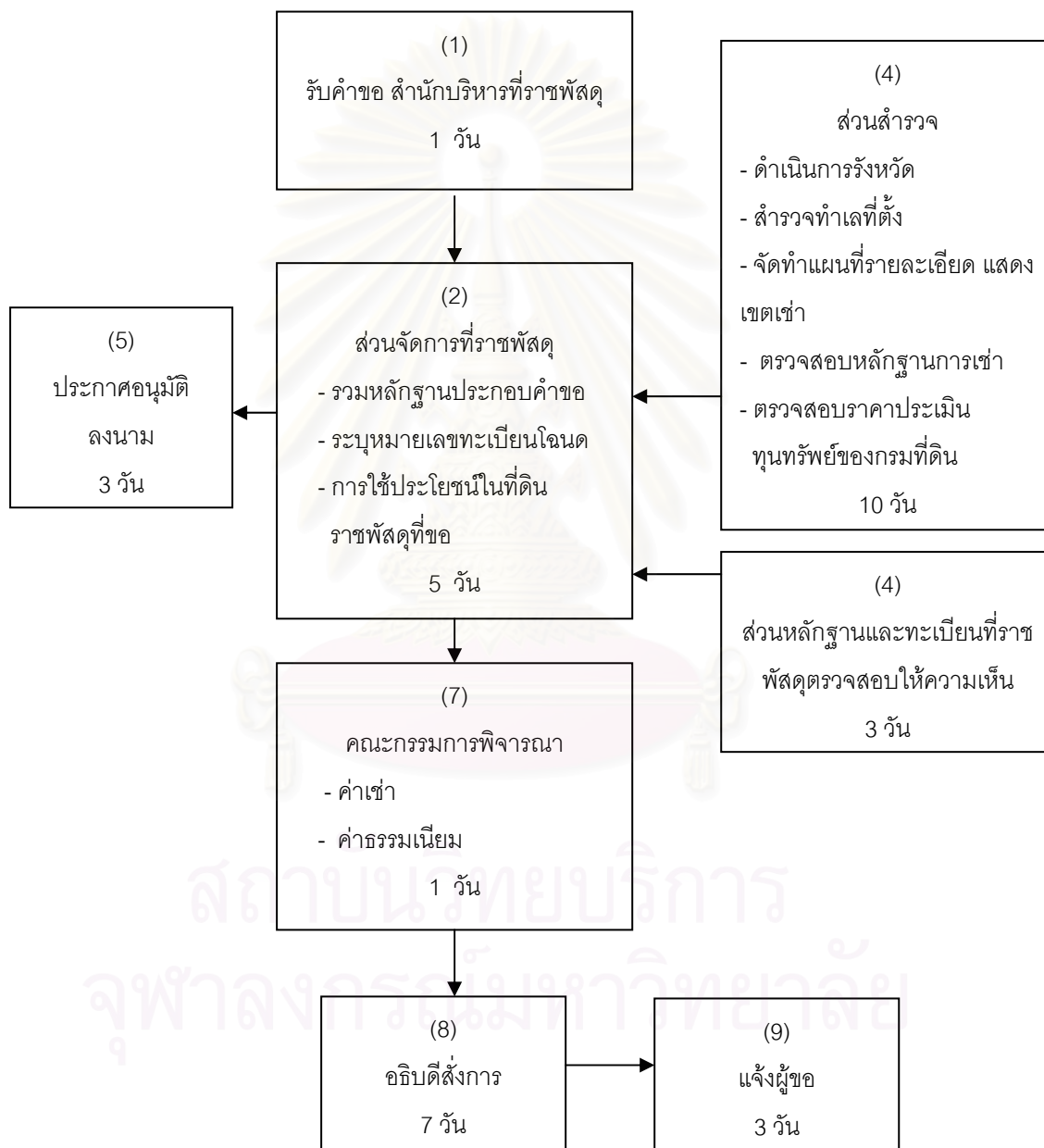
2. เจ้าหน้าที่โทรแจ้ง ให้บริษัททราบเพื่อนัดวัดออกสำรวจพื้นที่โครงการเพื่อทำการ จัดทำแผนที่รายละเอียดแสดงเขตการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เขียนแบบและคำนวณพื้นที่เพื่อ ประมาณราคาเช่าที่ดินจัดส่งรูปแผนที่และเอกสารให้งานผลประโยชน์

3. เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ คิดค่าทดแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินเทียบราคาประเมินที่ดินกับคำสั่ง 437 กรมธนารักษ์ แจ้งราคาประเมินตามสภาพทำเล พิมพ์หนังสือเสนอให้ธนารักษ์จังหวัด พิจารณาผ่านหนังสืออนุมัติขั้นต้น
4. เสนอให้ผู้ว่าราชการกลงนามในหนังสือนำส่งเรื่องเข้ากรมธนารักษ์ ขั้นตอนที่ 1 - 4 เป็นขั้นตอนที่พิจารณาในจังหวัด ใช้ระยะเวลา 30 วัน
5. เมื่อได้รับคำขอใช้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ตรวจสอบเอกสารรายละเอียดต่าง ๆ ภายในวันที่รับคำขอ หากข้อมูลครบถ้วน ให้ส่งเอกสารให้กองแบบแผนและก่อสร้างดำเนินการ ภายใน 5 วัน กรณีข้อมูลไม่ครบถ้วนให้ทำหนังสือขอข้อมูลเพิ่มเติมจากจังหวัด ภายใน 3 วัน
6. ให้กองแบบแผน และก่อสร้างพิจารณาตรวจแบบ และแจ้งผล พร้อมรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ทราบภายใน 10 วัน
7. เมื่อได้รับแจ้งผลจากกองแบบแผนและก่อสร้างแล้ว สำนักบริหารที่ราชพัสดุ รวบรวมข้อมูลพิจารณาเสนออธิบดีแจ้งจังหวัดทราบภายใน 7 วัน ในกรณีที่ต้องเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาค่าเช่า และค่าธรรมเนียม หรือค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ก่อน ก็ให้ดำเนินการ ตามสำนักบริหารที่ราชพัสดุรวบรวม สรุปเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา ตรวจสอบ และแจ้งผลพร้อมรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุทราบภายใน 10 วัน ให้คณะกรรมการพิจารณาอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมส่วนกลาง พิจารณาให้เสร็จภายในวันที่ประชุม อนุมัติแล้ว ส่วนจัดการที่ราชพัสดุรวบรวมข้อมูลและกำหนดเงื่อนไขเสนออธิบดีพิจารณา สั่งการ ภายใน 7 วัน
8. เมื่ออธิบดีสั่งการส่วนจัดการที่ราชพัสดุจัดส่งหนังสือให้ธนารักษ์จังหวัดภายใน 3 วัน
9. ส่งเรื่องให้ธนารักษ์จังหวัด เพื่อให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาบันทึกยอมรับปฏิบัติ ตามเงื่อนไขและชำระค่าธรรมเนียมกับการเช่า
10. เมื่อผู้ขอเงินมาชำระค่าเช่า แล้วธนารักษ์ก็จะสรุปเรื่อง พิมพ์หนังสือนำส่ง พร้อมเอกสาร แบบและใบเสร็จการชำระเงินแล้ว ให้กับกรมชลประทาน เพื่อพิจารณาลงนามในสัญญาเช่าพื้นที่ต่อไปรวมระยะเวลา

ขั้นตอนที่ 4-10 เป็นขั้นตอนที่พิจารณาในกรมธนารักษ์ ใช้ระยะเวลา ประมาณ 30 วันทำการ

แผนผังที่ 1.8 แสดงการใช้ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์

รวมระยะเวลาในการพิจารณา 30 วัน (ในกรณีไม่ประกาศ)



7. การขออนุญาตจัดเก็บขยะ

ยื่นหนังสือขอให้ออกหนังสือตอบรับเป็นผู้จัดเก็บขยะมูลฝอยในโครงการ โดยยื่นคำขอที่หน่วยงานท้องถิ่นผู้ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีกรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด เทศบาล ผู้จัดสรรจะยื่นหน่วยงานไหนขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของโครงการ งานออกหนังสือตอบรับจัดเก็บขยะนี้หน่วยงานท้องถิ่นไม่มีระเบียบกำหนดไว้แน่นอน ขึ้นอยู่กับความจำเป็นและเหมาะสม

8. ขยายเขตไฟฟ้า

เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าเพื่อจ่ายไฟให้กับบ้านแต่ละหลัง พร้อมทั้งจะต้องมีการติดตั้งไฟแสงจันทร์ในถนนทุกสายด้วย

8.1 ขอกับการไฟฟ้านครหลวง

โดยจะต้องยื่นขอปักเสาพาดสายกับการไฟฟ้านครหลวง ในกรณีที่โครงการอยู่ภายในกรุงเทพมหานคร สมุทรปราการ นนทบุรี ซึ่งมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 ยื่นคำขอที่แผนกบริการรับเรื่องกำหนดขนาดเครื่องวัด 1 วัน ส่งแผนกออกแบบและประมาณราคา กำหนดตำแหน่งปักเสาพาดสายและติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า พร้อมกำหนดจุดติดตั้งไฟส่องสว่าง ส่งคืนแผนกบริการแจ้งค่าใช้จ่ายให้ลูกค้าทราบ การบริการสำนักงานไฟฟ้านครหลวงเขตที่ให้บริการพื้นที่เขตที่โครงการนั้นตั้งอยู่

8.2 ขอขยายเขตปักเสาพาดสายเข้าโครงการ กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

กรณีที่โครงการตั้งอยู่ในเขตการให้บริการของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอพร้อมแผนผังจัดสรรที่ดิน ใช้ขนาดมาตรฐาน 1:1000 พร้อมรูปตัดถนนและแผนที่สังเขปสถานที่ใช้ไฟโดยมีขั้นตอนในการดำเนินการ ดังนี้

หลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย

ขั้นตอนที่ 1 การยื่นคำร้องเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอร้องพร้อมแบบแผนผัง ซึ่งแสดงการแบ่งขนาดและจำนวนแปลงที่ดินตลอดจนขนาดความกว้างของถนนโดยใช้มาตราส่วน 1:1000 แสดงรูปตัดถนนทุกขนาดในที่ดินจัดสรร พร้อมทั้งแบบแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของโครงการจัดสรร

ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจประมาณการ กฟภ. จะเป็นผู้สำรวจออกแบบและจัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายให้ ตามแผนผังที่ผู้จัดสรรได้ยื่นความจำนงไว้

ขั้นตอนที่ 3 การลงทุน และยื่นราคา เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไฟฟ้าตามระเบียบของกฟภ. กำหนดยื่นราคาในระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ กฟภ. ได้แจ้งค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรทราบหากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ต้องพิจารณาค่าใช้จ่ายในการลงที่ดินทุนใหม่อีกครั้ง

ขั้นตอนที่ 4 การชำระเงิน เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระเงินค่าติดตั้งไฟฟ้าทั้งหมด หรืออย่างน้อยไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งก่อน กฟภ. จึงจะเริ่มดำเนินการให้ การชำระเงินส่วนที่เหลือ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระให้เสร็จเรียบร้อยภายในระยะเวลา 12 เดือน แต่ทั้งนี้ต้องไม่ทำหลังจากการก่อสร้างเรียบร้อยแล้ว

ขั้นตอนที่ 5 การก่อสร้าง กฟภ. จะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างเอง และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างให้ต่อเมื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ชำระเงินตามเงื่อนไขแล้วเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ทำถนนเสร็จตามแบบแผนผังและรูปตัดถนนที่ส่งให้ กฟภ. พิจารณา (ไม่มีระเบียบข้อปฏิบัติกำหนดไว้ขึ้นอยู่กับงานที่โครงการขนาดใด อยู่ในอำนาจของเขตพิจารณาการออกแบบหรือจะต้องส่งสำนักงานใหญ่)

9. ขอบข่ายเขตประปา

9.1 ขอบข่ายเขตประปา

แนวทางปฏิบัติของกลุ่มผู้ใช้น้ำรายใหญ่ที่มีลักษณะอยู่ในข่ายระบบประปาเอกชน

9.1.1 ขั้นตอนการขอใช้น้ำตั้งแต่เริ่มโครงการ

เจ้าของโครงการสามารถติดต่อกับสำนักงานประปาสาขาเพื่อขอคำปรึกษาและให้ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการที่จะดำเนินการ เช่น ที่ตั้งลักษณะของโครงการ จำนวนผู้ใช้น้ำ แผนการต้องการน้ำ กำหนดวันเริ่มต้นและเสร็จสิ้นโครงการ แผนขยายโครงการในอนาคต ทั้งนี้ เพื่อให้การประปานครหลวงรวบรวมมานำไปใช้ในการพิจารณาจัดทำแผนขยายการบริการรองรับ

ความต้องการน้ำดังกล่าว และจะแจ้งผลการพิจารณาให้เจ้าของโครงการทราบ เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบการดำเนินการของโครงการต่อไป

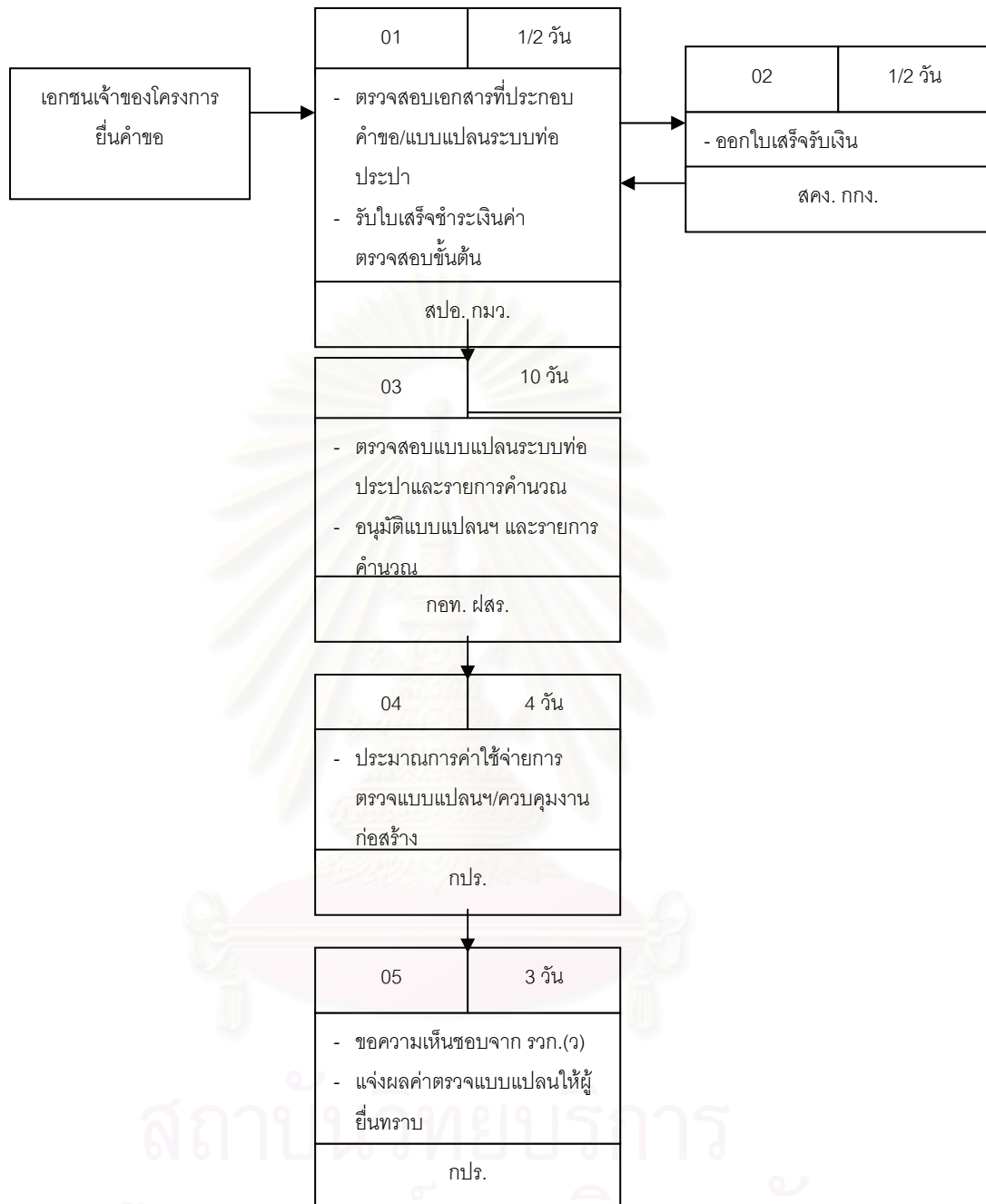
9.1.2 ขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบ หรือขอให้การประสานครหลวง ออกแบบระบบประปาเอกชนให้ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้างระบบประปาเอกชนหรือขยายระบบประปา เอกชนที่มีที่อยู่ในท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และจังหวัดสมุทรปราการ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากการประสานครหลวง และจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ การประสานครหลวงประกาศกำหนดตามพระราชบัญญัติการประสานครหลวง (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2522 และระเบียบการประสานครหลวง ฉบับที่ 57 สำหรับขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบแบบ ระบบประปาเอกชน หรือขอให้การประสานครหลวงออกแบบระบบท่อประปาให้

ผู้ประสงค์จะดำเนินการสร้าง หรือขยายระบบประปาเอกชนมีหนังสือคำขอลี้ ผู้อำนวยการกองมาตรฐานวิศวกรรม การประสานครหลวง แจ้งความประสงค์ขอรับความเห็นชอบแบบก่อสร้าง หรือขอให้การประสานครหลวงดำเนินการสำรวจออกแบบระบบท่อประปาให้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 1.9 แสดงขั้นตอนการอนุมัติแบบแปลนก่อสร้างระบบประปาเอกชน



9.2 ขอย้ายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค กระทำได้ 2 กรณี

9.2.1 ขอย้ายเขตกับการประปาส่วนภูมิภาค โดยการประปาเป็นผู้ดำเนินการจัดจ้างผู้รับเหมาดำเนินการเองมีขั้นตอน ดังนี้

1) ยื่นหนังสือขอย้ายเขตประปา ณ สำนักงานประปาสาขาพร้อมจ่ายเงิน

มัดจำ 10,000.- บาท

- 2) การประปาฯ ส่งเรื่องให้ฝ่ายสำรวจออกตรวจสภาพพื้นที่
- 3) ส่งเรื่องออกแบบประมาณราคา รวมระยะเวลา 30 วัน

9.2.2 การขอขยายเขตจำหน่ายน้ำเอง มีขั้นตอนดำเนินการ ดังนี้

- 1) ยื่นเรื่องขอขยายเขตระบบจำหน่ายน้ำเอง ณ สำนักงานประปาฯ สาขา พร้อมจ่ายมัดจำ 10,000.- บาท เป็นค่าสำรวจ
- 2) ส่งเรื่องให้การประปาฯ เป็นผู้ตรวจสอบออกแบบและรับรองแบบ ประมาณราคาค่าก่อสร้างพร้อมแจ้งราคาค่าธรรมเนียมรับรองแบบ
- 3) จ่ายเงินพร้อมค่าประกันการก่อสร้างตามแบบที่ผ่านการรับรอง
- 4) การทำการก่อสร้าง ผู้จัดสรรต้องดำเนินการ
 - มีหนังสือแจ้งการประปาฯ ถึงกำหนดเริ่มวางท่อประปา และกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จ
 - มีหนังสือแจ้ง กปภ. ให้ทราบถึงแหล่งผลิตอุปกรณ์และท่อประปาพร้อมทั้งรับรองมาตรฐาน
- 5) ขอบรรจุบ่อ เพื่อจ่ายน้ำประปา และทำการส่งมอบให้การประปา

10. ขออนุญาตกับกรมทรัพยากรธรณี

ในกรณีที่โครงการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่ไม่มีกาให้บริการของการประปานครหลวงหรือการประปาภูมิภาคเข้าถึงโครงการ ผู้ประกอบการจึงต้องจัดให้มีน้ำประปาเพื่อให้บริการแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยผู้ประกอบการจะจัดให้มีประปาเอกชน โดยใช้แหล่งน้ำจากใต้ดินขึ้นมาใช้จะต้องทำการขุดเจาะบ่อบาดาลก็ต้องดำเนินการขออนุญาตจากกรมทรัพยากรธรณีโดยขออนุญาต

10.1 ขอบขุดเจาะบ่อบาดาล

10.2 ตรวจสอบคุณภาพน้ำ

10.3 ขออนุญาตใช้น้ำบาดาล

ตารางที่ 1.1 บัญชีสรุปยื่นคำขอรับบริการแนบท้ายระเบียบกรมทรัพยากรธรณี

1. การขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาล (ตามข้อ 4 แห่งระเบียบ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
<p>สำนักงานเขตน้ำบาดาลประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองควบคุมกิจการน้ำบาดาล - ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาล - ทรัพยากรธรณีจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด 	<ol style="list-style-type: none"> 1. หนังสือรับรองสิทธิที่จะเจาะน้ำบาดาลในที่ดิน หรือสำเนาโฉนดที่ดินที่จะเจาะน้ำบาดาลหรือสถานที่ตั้งบ่อน้ำบาดาลหรือหนังสือยินยอม (กรณีผู้ขอไม่ใช่เจ้าของที่ดิน) 2. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนของกระทรวงพาณิชย์ (ถ้าเป็นนิติบุคคล) 3. สำเนาใบอนุญาตตั้งโรงงาน ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน หรือใบอนุญาตขยาย กิจการโรงงาน (ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรม) 4. สำเนาหนังสือรับรองช่างเจาะ ออกโดยกรมทรัพยากรธรณี (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ) 5. แบบแปลนจัดสรร (กรณีระบุผู้รับเหมาเจาะ) หนังสือมอบอำนาจปิดอาคารแสดงมี 30 บาท (ถ้าไม่ได้ยื่นคำขอด้วยตนเอง) 6. สำเนาทะเบียนบ้านหรือสำเนาบัตรประชาชนของผู้รับมอบอำนาจและผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้องเป็นของกรรมการ ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อและประทับตรา) 7. กรณีที่ขอเจาะน้ำบาดาลที่มีความลึกเกินกว่า 400 เมตร จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขพิเศษ และทำหนังสือรับรอง 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 14 วัน (สำหรับคำขอเจาะบ่อขนาดเล็กกว่า 150 มิลลิเมตรที่ไม่ต้องไปตรวจสอบ) - ไม่เกิน 42 วัน (สำหรับคำขอเจาะบ่อขนาดตั้งแต่ 150 มิลลิเมตรขึ้นไปสำหรับเขตน้ำบาดาล กรุงเทพมหานคร และนครปฐม และคำขอเจาะบ่อขนาดตั้งแต่ 250 มิลลิเมตร ในเขตนิคมอุตสาหกรรมสำหรับเขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่น ๆ

หมายเหตุ - ค่าคำขอ 10 บาท

- ค่าใบอนุญาต 500 บาท

2. การขอรับใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาล (ตามข้อ 5 แห่งระเบียบฯ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
<p>สำนักงานเขตน้ำบาดาล</p> <p>ประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด</p> <p>ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - กองควบคุมกิจการน้ำบาดาล - ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาล - ทรัพยากรธรณีจังหวัด - อุตสาหกรรมจังหวัด 	<ol style="list-style-type: none"> 1. หนังสือมอบอำนาจปีต่ออากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีไม่ได้มายื่นคำขอด้วยตนเอง ทั้งบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล) 2. สำเนาใบอนุญาตเจาะน้ำบาดาลตามแบบ นบ./4 3. รายงานการปฏิบัติงานประจำวันตามแบบ นบ./3 4. รายงานการทดสอบปริมาณน้ำ ตามแบบ นบ.4 5. รายงานประวัติบ่อน้ำบาดาล ตามแบบ นบ./5 6. ผลการตรวจสอบชั้นน้ำด้วยเครื่องหยั่งธรณี (ถ้ามี) 7. แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล 8. รายละเอียดเครื่องสูบน้ำที่จะใช้ 9. ส่งตัวอย่างและหินที่ได้จากการเจาะ 10. ส่งตัวอย่างน้ำบาดาล ไม่น้อยกว่า 1.5 ลิตร หรือผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล (กรณีที่วิเคราะห์จากสถาบันอื่นที่กรมทรัพยากรธรณีเห็นชอบ) 	<p>เขตน้ำบาดาล กรุงเทพมหานคร และนครปฐม</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล ขอใช้น้ำบาดาลไม่เกิน 300 ม³/วัน และไม่ผ่าน คณะกรรมการพิจารณา) - ไม่เกิน 42 วัน (มีผลวิเคราะห์น้ำบาดาล ขอใช้น้ำบาดาล เกินกว่า 300 ม³/วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล) ไม่เกิน 34 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพของใช้น้ำบาดาลไม่เกินกว่า 3000 ม³/วัน และไม่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล) - ไม่เกิน 62 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพขอใช้น้ำบาดาลไม่เกิน 300 ม³/วัน และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการน้ำบาดาล) เขตน้ำบาดาลจังหวัดอื่น ๆ - ไม่เกิน 14 วัน (มีผลวิเคราะห์คุณภาพน้ำบาดาล) - ไม่เกิน 44 วัน (ส่งตัวอย่างน้ำบาดาลเพื่อวิเคราะห์คุณภาพ)

- หมายเหตุ** - ค่าคำขอ 10 บาท
- ค่าใบอนุญาต 500 บาท
 - ค่าวิเคราะห์น้ำบาดาล 1,200 บาท

3. การขอต่ออายุใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (ตามข้อ 6 แห่งระเบียบฯ)

หน่วยงานติดต่อ	เอกสารที่ใช้ประกอบการคำขอ	ระยะเวลาแล้วเสร็จ
สำนักงานเขตน้ำบาดาล ประจำท้องที่ของแต่ละจังหวัด ได้แก่ 1) กองควบคุมกิจการน้ำ บาดาล 2) ฝ่ายพัฒนาน้ำบาดาล ทรัพยากรธรณีจังหวัด อุตสาหกรรมจังหวัด	1. ใบอนุญาตใช้น้ำบาดาล (แบบ นบ.5) 2. หนังสือยินยอม 3. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน ของกระทรวงพาณิชย์ (ถ้าเป็นนิติบุคคล) 4. สำเนาใบอนุญาตตั้งโรงงาน 5. ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน หรือใบอนุญาตขยายกิจการโรงงาน (ถ้าเป็นโรงงานอุตสาหกรรม) 6. หนังสือมอบอำนาจ (ถ้าไม่ได้ยื่นคำขอด้วย ตนเอง) 7. สำเนาทะเบียนบ้าน หรือสำเนาบัตร ประชาชนของผู้ขอ ผู้รับมอบอำนาจ และ ผู้ให้ความยินยอม (กรณีเป็นนิติบุคคลต้อง เป็นของกรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อ)	ไม่เกิน 2 วัน

- หมายเหตุ** - ค่าคำขอ 10 บาท
 - ค่าใบอนุญาต 500 บาท
 - ค่าวิเคราะห์น้ำบาดาล 1,200 บาท

11. ขอสัมปทานประกอบกิจการประปาภิกรมโยธาธิการ

เมื่อผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล และได้รับใบอนุญาตใช้น้ำจากกรมทรัพยากรธรณีแล้ว จะต้องรวบรวมเอกสารเกี่ยวกับบ่อบาดาล พร้อมแบบการวางท่อประปาที่ผ่านการรับรองจากการประปาฯ ว่าได้มาตรฐานแล้ว ยื่นคำขอรับสัมปทานประปาภิกรมโยธาโดยมีกองพัฒนาน้ำสะอาด เป็นผู้รับผิดชอบ และพิจารณารูปแบบ

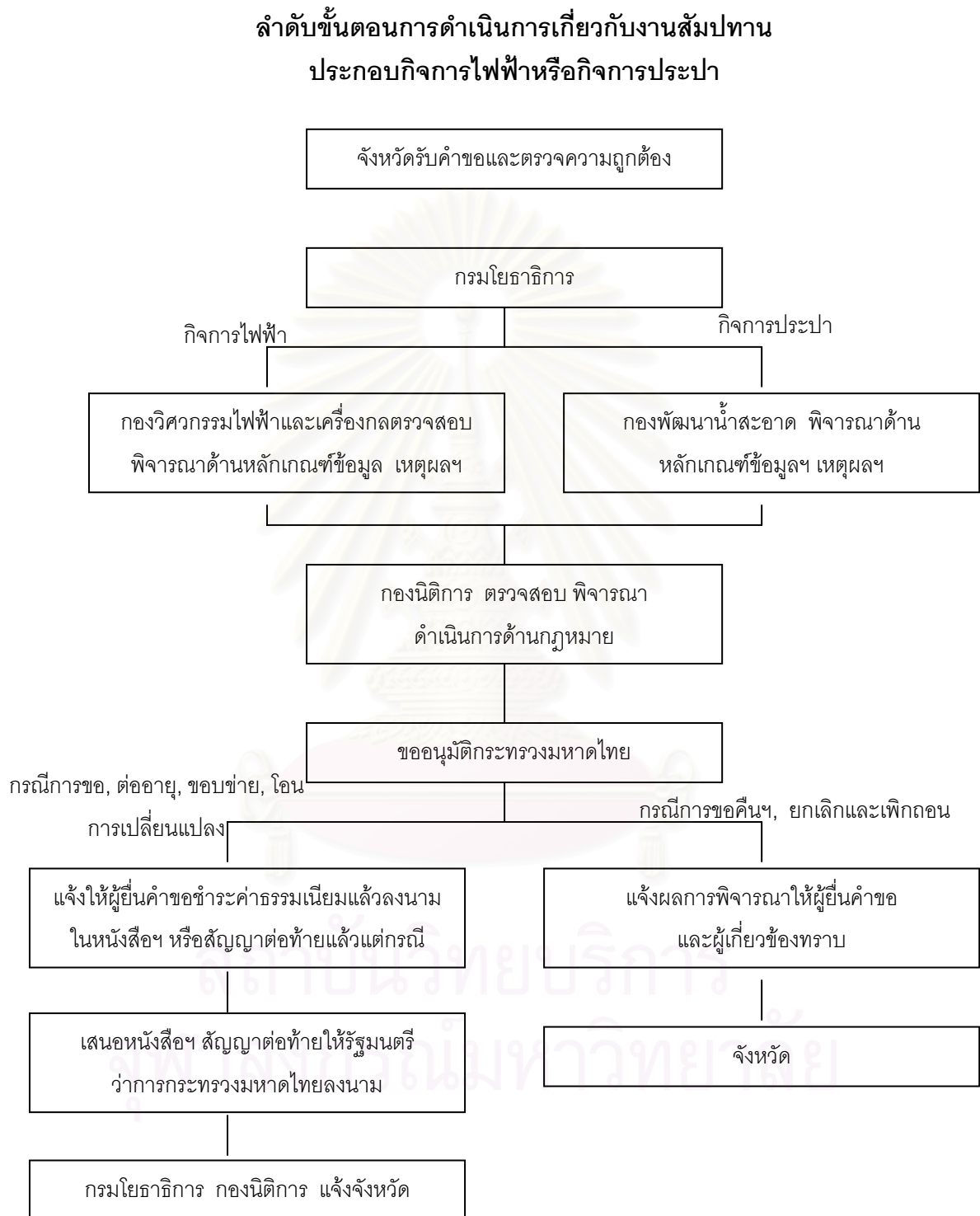
การพิจารณาให้สัมปทานประกอบกิจการประปาจะต้องดำเนินการ 8 ขั้นตอน ต้องใช้ระยะเวลา 83 วัน โดยกรมโยธาธิการได้ประกาศระเบียบว่าด้วยขั้นตอนและระยะเวลาปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนมีขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการ ดังนี้

- 1) การรับคำขอและตรวจสอบความถูกต้อง 10 วัน
- 2) การพิจารณาตรวจสอบหลักฐาน เอกสาร แบบแปลน แผนผัง สถานที่สภาพ
ข้อเท็จจริง เหตุผลข้อมูล 40 วัน
- 3) การตรวจสอบและพิจารณาทางด้านกฎหมาย 2 วัน
- 4) ขออนุมัติกระทรวงมหาดไทย 10 วัน
- 5) จัดทำหนังสือสัมปทาน หรือสัญญาต่อท้าย 5 วัน
- 6) จัดทำหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอโดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดให้ลงนามในเอกสาร 3 วัน
- 7) เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนาม 10 วัน
- 8) ทำหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอโดยผ่านผู้ว่าราชการจังหวัดให้มารับหนังสือสัมปทาน
ประกอบกิจการประปา 3 วัน



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แผนผังที่ 2.12 แสดงลำดับขั้นตอนการดำเนินการเกี่ยวกับงานสัมปทานประกอบกิจการไฟฟ้า หรือกิจการประปา



13. การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) โดยจะต้องดำเนินการจัดทำและนำเสนอรายงานการวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมในขั้นตอนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมมีขั้นตอน ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 เจ้าของโครงการจะต้องดำเนินการว่าจ้างนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมให้เป็นผู้มีสิทธิเป็นผู้จัดทำรายงานฯ ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยจะต้องจัดทำรายงานตั้งแต่ในระยะเริ่มพัฒนาโครงการ โดยบริษัท ผู้รับจ้าง จะใช้ระยะเวลาในการจัดทำรายงานประมาณ 60 วัน จึงแล้วเสร็จ

ขั้นตอนที่ 2 เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ไปยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตรวจสอบความถูกต้องเบื้องต้นของรายงานฯ ก่อน แล้วนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการซึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณาเห็นชอบกับรายงานก่อนในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่เห็นชอบกับรายงานฯ เจ้าของโครงการจะต้องแก้ไขรายงานฯ จนคณะกรรมการฯ มีมติให้ความเห็นชอบแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนฯ ก็จะออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของโครงการและหน่วยงานผู้อนุญาตรับทราบ

ขั้นตอนที่ 3 เจ้าของโครงการจะต้องนำรายงานฉบับสมบูรณ์โดยผนวกส่วนที่แก้ไขไว้ด้วย และนำเสนอประกอบกับการยื่นให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1) รับคำขอและตรวจสอบความถูกต้อง 15 วัน

เจ้าของโครงการหรือผู้รับมอบอำนาจ นำรายงานฯ ที่จัดทำเรียบร้อยแล้วเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะต้องตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ภายใน 15 วัน ถ้ารายงานไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ จะถูกส่งกลับ ไปให้เจ้าของโครงการแก้ไข แต่ถ้าถูกต้องสมบูรณ์แล้ว

2) การพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้น 15 วัน

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (สผ.) จะพิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมภายใน 15 วัน

3) คณะกรรมการผู้ชำนาญการจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จ ภายใน 45 วัน

นำเสนอรายงาน ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาและจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 4 วัน ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบกับรายงานฯ หน่วยงานผู้อนุญาตจะต้องออกใบอนุญาตให้เจ้าของโครงการดำเนินการต่อไป

4) กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ ให้เจ้าของโครงการดำเนินการแก้ไขรายงานฯ แล้วยื่นรายงานที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม หรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้วให้สำนักงานฯ ตามมติ

คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด เสนอรายงานฉบับแก้ไข ให้สผ. พิจารณาตรวจสอบภายใน 30 วัน

5) สผ. สรุปรายการแก้ไขและนำเสนอคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณา จะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน

6) คณะกรรมการผู้ชำนาญการมีได้พิจารณาให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาให้ถือว่า

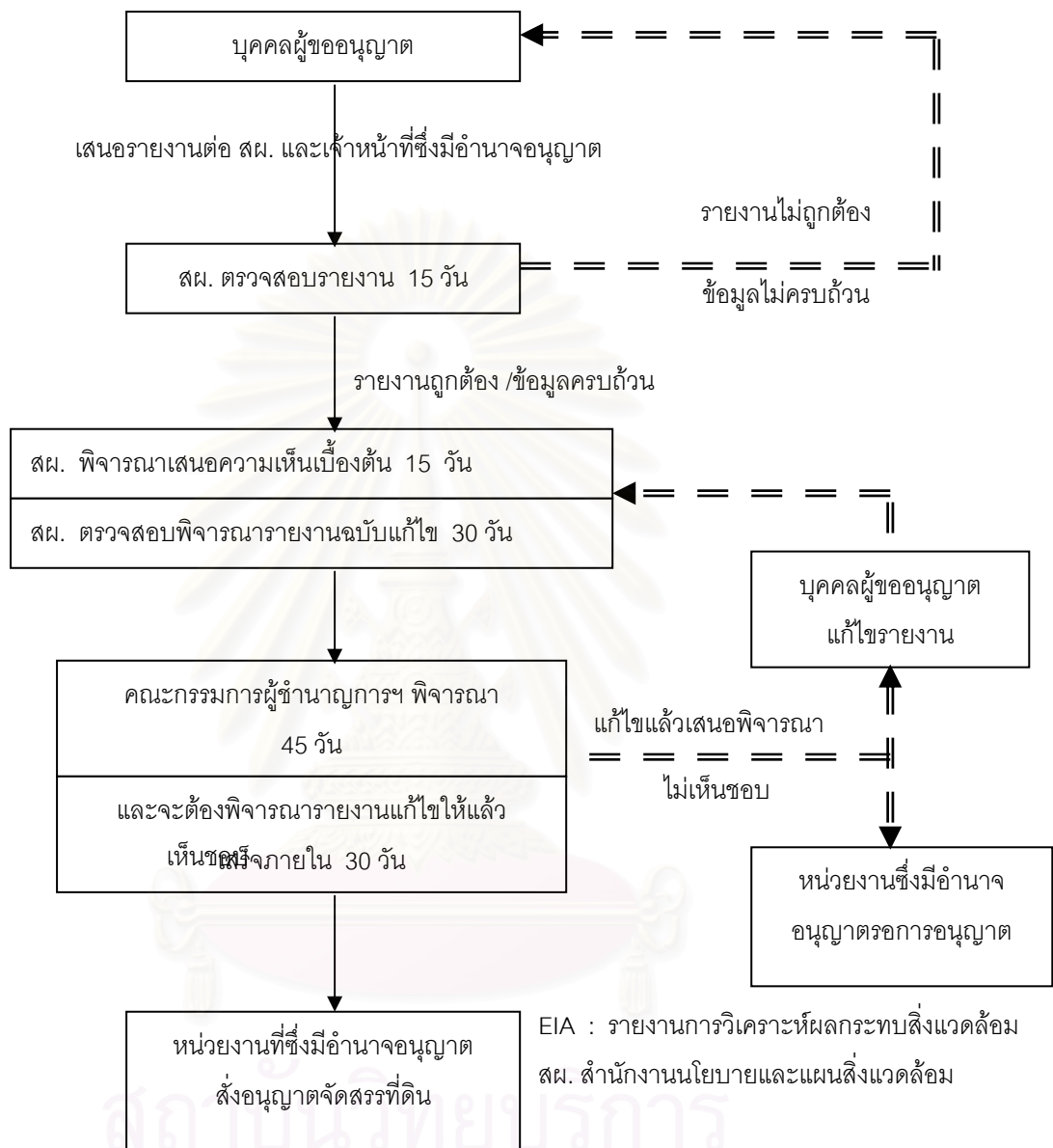
คณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบกับรายงานฯ ฉบับแก้ไขนั้นเมื่อผู้ชำนาญการได้ให้ความเห็นชอบกับรายงานฯ แล้วให้หน่วยงานผู้อนุญาตจัดสรรที่ดิน นำมาตรวจการที่เสนอไว้ในรายงานฯ ไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการส่งอนุญาตด้วย โดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่ กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนี้ด้วย

รวมระยะเวลาในการดำเนินการ 135 วัน

ครั้งที่ 1 รวมระยะเวลา 75 วัน

แก้ไข ครั้งที่ 2 รวมระยะเวลา 60 วัน

แผนผังที่ 1.10 แสดงขั้นตอนการพิจารณา EIA สำหรับโครงการที่ต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการและโครงการที่ไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจาก คณะรัฐมนตรี



14. ขอตรวจสอบพื้นที่โบราณสถานกับกรมศิลปากร

ในกรณีที่ทำเลที่ตั้งของที่ดินอยู่ในจังหวัดที่ขึ้นทะเบียนโบราณสถานกับกรมศิลปากร ไว้ผู้ประกอบการจะต้องทำการยื่นขอให้กรมศิลปากรตรวจสอบพื้นที่บริเวณที่จะทำการจัดสรรที่ดิน

14. ขอตระวจสอบเขตห้ามก่อสร้างอาคาร

14.1 ตระวจสอบกับกรมทางหลวง ในกรณีที่ที่ดินที่จะทำการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดิน เพื่อตรวจเช็คแนวเขตห้ามก่อสร้างอาคารชิดเขตทางหลวง ซึ่งในเขตทางหลวงจะมีการกำหนดระยะเวลาแนวร่นห้ามก่อสร้างไว้ไม่เท่ากันทุกสาย แต่ส่วนใหญ่ จะไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร การตรวจเช็คแนวเขตนี้เพื่อประกอบกับการวางผังโครงการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง ก่อนที่จะทำการก่อสร้างและเปิดการขาย

14.2 ตระวจสอบกับ กรุงเทพมหานคร กรณีที่ดินอยู่ติดกับทางหลวงท้องถิ่นที่อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร ผู้ประกอบการจะต้องติดต่อกับสำนักงานเขตที่ดูแลพื้นที่นั้น ๆ

15. ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ประกอบการได้รับหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว ก็จัดเตรียมแฟ้มจัดสรรที่ดินที่มีเอกสารครบถ้วนตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 ได้กำหนดไว้โดยจะต้องจัดแฟ้มจัดสรรที่ดิน จำนวน 13 แฟ้ม แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน แผนผังระบบระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคพร้อมหนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภคส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และหนังสือค้ำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินจากผู้รับจ้างพร้อมทั้งบัญชีเฉลี่ยหนี้ภาระจำนองรายแปลงด้วย โดยยื่นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง สำนักงานที่ดินสาขาจะตรวจสอบเอกสาร ถ้าเอกสารครบถ้วนตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน กำหนดไว้แล้ว เจ้าหน้าที่ก็จะลงรับเรื่องคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ และให้ผู้ประกอบการชำระเงินค่าคำขอสรุปเรื่องส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด

เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดรับเรื่องแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องสรุปเรื่องเพื่อจัดวาระประชุมเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนัดวันประชุม ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับเรื่อง (ที่สำนักงานที่ดินสาขาลงรับและมีใบเสร็จรับเงินแสดง กรณีที่ไม่สามารถพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ถือว่าโครงการจัดสรรที่ดินนั้นได้รับความเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้

16. ออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะต้องทำการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรภายใน 7 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ

17. ขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรรแปลงย่อย

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับการพิจารณาเห็นชอบในแผนผังโครงการแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องไปดำเนินการ ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับความเห็นชอบ ซึ่งในแผนผังนั้นจะมีประทับตรา การพิจารณาในการประชุมเห็นชอบครั้งที่ เมื่อวันทีพร้อมเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และเจ้าพนักงานที่ดินลงนามรับรองในแผนผัง จึงจะนำไปประกอบการขอรังวัดแบ่งแยกได้ โดยการรังวัดแบ่งแยกช่างรังวัดจะต้องทำการรังวัดให้ตรงตามผังโครงการที่ได้รับความเห็นชอบ ถ้าจำนวนแปลงเปลี่ยนแปลงไป ไม่ได้ตามที่ยื่นขออนุญาตไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำการขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ให้ตรงกับกรังวัด

18. ขออนุญาตก่อสร้าง

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้วผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถจะนำแผนผังโครงการไปทำการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ทั้งโครงการได้ซึ่งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นจะต้องพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ตามผังจัดสรรที่ได้รับการเห็นชอบด้วยเช่นกัน

18.1 ขออนุญาตก่อสร้างอาคารกับสำนักงานเขตฯ

18.2 ขออนุญาตก่อสร้างกับหน่วยงานท้องถิ่น องค์การบริหารส่วนตำบล

19. ขอลอกทะเบียนบ้าน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้แล้ว ก็นำใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพร้อมยื่นคำขอออกหมายเลขประจำบ้าน หรือขอลอกทะเบียนบ้านได้ตามจำนวนที่ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารไว้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓



พระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่

สืบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสืบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สืบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมืองอธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมืองการบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)
- (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๖) ได้รับความจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

- (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ
- (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการอัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด* โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 - (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
 - (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
 - (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
- ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบายความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรคและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้นโดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

- (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ินจัดสรร
- (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒ การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้

ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและขอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้
ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับ
อุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือ
ให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของ
คณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
เป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ
ภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ
จำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละ
แปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้อง
รับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการ
ก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุง
ที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อน
ขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้

คำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้ นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่ แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำ ประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับ อนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการ กำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงิน นั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียก ให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบัน การเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่ เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้ คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้อง และต่อผู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้า

พนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตาม ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรร ที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้ว เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้ แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาต ภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับ อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่ง ใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรร ที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่กำหนดไว้ใน
 มาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขอ
 อนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนอง
 ติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
 ประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ
 จำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วยและให้
 ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้
 ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูล
 ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่
 คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตาม
 แบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบ
 การสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่
 ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
 สาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะ
 แก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอ
 ให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตาม
 วรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้
 บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจาก

บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพนักงานสอบสวนนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมิใช่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้าประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

หมวด ๔

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบต่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบต่อจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

- (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
- (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มิที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้
- การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่

ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้น
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อ
นำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร
การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตาม
ประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำ
ยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจาก
แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ
คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำ
นั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง
โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐
มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตาม
อัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕ การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน
กฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำ
ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา
สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหาร
ส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่น

นั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว โบราณวัตถุที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓(๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่

เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่

๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา

กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยกร

ควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายเกษม ฉันทไกรวัฒน์ เกิดวันที่ 29 มีนาคม 2525 ที่กรุงเทพมหานคร สำเร็จการศึกษา
ตอนต้นจากโรงเรียนสาธิตจุฬา สำเร็จการศึกษาตอนปลายจาก Kimbolton School ประเทศ
อังกฤษ สำเร็จปริญญาตรีบริหารธุรกิจ จากคณะบริหารธุรกิจสงฆาริมทรัพย์มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
เมื่อ พ.ศ. 2545 หลังจากนั้นได้เข้าทำงานในตำแหน่งผู้จัดการอาคาร บริษัทลุมพินีพร็อพเพอร์ตี้
มาเนจเม้นท์ จำกัด เป็นเวลา 1 ปี และได้เข้าศึกษาต่อในหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
คณะเศรษฐศาสตร์ สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเมือง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ในปี พ.ศ. 2546



สถาบันวิทยบริการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย