

# บทที่ 1

## บทนำ



### ความสำคัญของปัญหา (Problem Identification)

การเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานครซึ่งเป็นศูนย์กลางของประเทศไทยในด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นเศรษฐกิจ การบริหารราชการ การพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และการบริการ ส่งผลให้เกิดปัญหาตามมาอย่างมากมาย เช่น ปัญหาจราจร ปัญหามลภาวะ ปัญหาอาชญากรรม และปัญหาที่อยู่อาศัย ซึ่งส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตและความเป็นอยู่ของผู้คน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัญหาการจราจร ซึ่งส่งผลกระทบต่อการเดินทางและการเลือกที่อยู่อาศัยของคนกรุงเทพฯ

ผลจากการจราจรที่ติดขัด ทำให้รูปแบบชีวิตของคนกรุงเทพฯต้องเร่งรีบมากยิ่งขึ้น เวลา กลายมาเป็นสิ่งที่มีความสำคัญมากขึ้น ดังนั้นการอยู่อาศัยในอาคารชุด หรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ในเขตเมืองจึงก้าวขึ้นมามีบทบาทอย่างมากสำหรับคนกรุงเทพฯที่ต้องการชีวิตที่ทันสมัยและสะดวกสบาย สามารถเดินทางมาทำงานและติดต่อธุรกิจได้ในเวลาที่เร็วขึ้น

ถึงแม้ว่ารูปแบบการอยู่อาศัยในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมจะเกิดขึ้นในกรุงเทพฯมากกว่า 15 ปีแล้ว แต่ก็ยังนับเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยในแนวสูงที่ยังไม่เป็นที่คุ้นเคยสำหรับคนไทยมากนัก เพราะการอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นการอยู่ร่วมกันมากกว่า 1 ครอบครัว และต้องใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Asset) ร่วมกัน เช่น ลิฟต์โดยสาร สวนพักผ่อน ทางเดินภายในอาคาร สระว่ายน้ำ หรือที่จอดรถ ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้จะได้รับการดูแลรักษาโดยนิติบุคคลอาคารชุด<sup>1</sup> (Condominium Entity) ซึ่งจะถูกจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายโดยเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมในแต่ละอาคาร

นิติบุคคลอาคารชุดแต่ละแห่งมีหน้าที่จัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเงินที่ใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจะต้องเรียกเก็บจากเจ้าของร่วม ตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์ในการถือครองพื้นที่ภายในอาคาร เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee) และจะต้องมีการเรียกเก็บเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด (Sinking Fund) สำรองไว้เพื่อใช้เป็นค่าซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางเมื่อถึงเวลาที่จำเป็น เช่น ซ้ำชุดหรือเสียหายตามกาลเวลาและการใช้งาน ถึงแม้ว่ากฎหมายจะได้มีการกำหนดบทบาทและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายไว้อย่างชัดเจน ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุด แต่ปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุดก็เกิดขึ้นอย่างมากมาย เช่น เจ้าของห้องชุดบางรายไม่ยอมจ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือน ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดก็ไม่สามารถบังคับเรียกเก็บได้ ทรัพย์สินส่วนกลางจึงถูกปล่อยปะละเลยไม่มีการดูแล ทำให้อาคารชุดนั้นอยู่ในสภาพที่ไม่น่าดู จนในที่สุดมีสภาพทรุดโทรมกลายเป็น

<sup>1</sup>พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522, "ราชกิจจานุเบกษา" (30 เมษายน 2522).

เป็นแหล่งเสื่อมโทรมลอยฟ้า<sup>2</sup> (Floating Slum) ดังจะพบเห็นได้ในโครงการอาคารชุดราคาถูก บางโครงการในกรุงเทพฯ

ท่ามกลางปัญหาที่เกิดขึ้นในเรื่องการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้น สาเหตุหลักอย่างหนึ่ง คือปัญหาในเรื่องการขาดแคลนเงินในการดูแลรักษา<sup>3</sup>

นายพิสิษฐ์ ชูประสิทธิ์ นายกสมาคมผู้บริหารอาคารชุด ได้กล่าวว่า “โดยปกติหลังจากที่อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมก่อสร้างแล้วเสร็จ และมีการโอนห้องชุดให้กับผู้ซื้อเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ก็จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นมาเป็นตัวแทนในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดส่วนใหญ่จะประสบปัญหาในการเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลาง ทั้งที่มีการเรียกเก็บเป็นรายเดือน รวมทั้งเงินกองทุนที่เรียกเก็บในครั้งแรกยังต้องมีการทวงถามกัน จนกระทั่งถึงขั้นต้องฟ้องร้องกันก็มี ซึ่งถ้าหากมีการฟ้องร้องกันแล้ว เจ้าของห้องชุดที่ปฏิเสธไม่ยอมจ่ายเงินค่าดูแลส่วนกลางก็มักจะเป็นฝ่ายแพ้ ทั้งนี้เพราะกฎหมายได้ระบุหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ซึ่งถือเป็นเจ้าของร่วมไว้อย่างชัดเจน ว่าจะต้องรับผิดชอบจ่ายเงินค่าดูแลดังกล่าว”

ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับอาคารชุดเป็นส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ และยังไม่สามารถแก้ไขได้ โดยส่วนใหญ่แล้วนิติบุคคลอาคารชุดก็จะดูแลทรัพย์สินส่วนกลางไปตามสภาพและกำลังเงินที่มีอยู่เท่านั้น บางครั้งค่าใช้จ่ายดูแลทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือนไม่เพียงพอจริงๆ ก็จะมีทางออกในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า คือ การนำเอาเงินกองทุนที่สำรองไว้มาใช้<sup>4</sup>

เมื่อเวลาผ่านไปนับ 10 ปี อาคารแต่ละหลังย่อมเสื่อมสภาพลงตามกาลเวลาและการใช้งาน อาคารชุดก็เช่นเดียวกัน ยิ่งอาคารที่ขาดการดูแลรักษาที่ดีแล้วย่อมมีสภาพความเสื่อมโทรมมากกว่าอาคารทั่วไป ไม่ว่าจะเป็นลิฟต์โดยสารที่ต้องมีการซ่อมแซม ระบบประปาที่ต้องการการตรวจเช็ค หรือผนังอาคารที่ต้องการการทาสีใหม่หรือซ่อมรอยร้าว ซึ่งเมื่อถึงเวลานั้นการซ่อมแซมอาคารขนาดใหญ่ย่อมเกิดขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ ซึ่งภาระในการรับผิดชอบนั้นคงเป็นความรับผิดชอบร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคน

แต่ปัญหาใหญ่ในการซ่อมแซมอาคารนั้นขึ้นอยู่กับว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางจะดำเนินการอย่างไร ทั้งนี้เพราะการซ่อมแซมอาคารและระบบที่สึกหรอต้องใช้งบเป็นจำนวนมาก ซึ่งเงินค่าส่วนกลางรวมทั้งเงินกองทุนที่สำรองไว้สำหรับการซ่อมแซมอาคารอาจมีไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย ทั้งนี้เพราะนิติบุคคลไม่สามารถเรียกเก็บจากเจ้าของร่วมได้ครบ หรือเรียกเก็บมาแล้วมีไม่เพียงพอ<sup>5</sup>

<sup>2</sup> มานพ พงศทัต, รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย (กรุงเทพมหานคร: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2528), หน้า 8-1.

<sup>3</sup> สัมภาษณ์ พิสิษฐ์ ชูประสิทธิ์, นายกสมาคมผู้บริหารอาคารชุด, 16 พฤศจิกายน 2539.

<sup>4</sup> สัมภาษณ์ รศ. มานพ พงศทัต, หัวหน้าภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 12 กุมภาพันธ์ 2540.

<sup>5</sup> นคร มุขศรี, คู่มือคอนโดมิเนียม (กรุงเทพมหานคร: บี.บี.พี.พริ้นท์, 2539), หน้า 122-124.

ถ้าหากความเสื่อมสภาพในการใช้งานของทรัพย์สินส่วนกลาง หรือแม้แต่วาระบบต่างๆ ในอาคารชุดพักอาศัยที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 10 ปีขึ้นไปถูกละเลยไม่ได้รับการเอาใจใส่ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้มีสภาพที่ดีขึ้นแล้ว ความบกพร่องนี้ก็ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยที่แย่ง รวมทั้งความปลอดภัยในการอยู่อาศัยอีกด้วย อาทิเช่น ลิฟต์โดยสารอาจบกพร่องขึ้นมาโดยที่ไม่ได้มีการเตือนผู้อยู่อาศัยล่วงหน้า ระบบประปาอาจขัดข้องทำให้น้ำประปาไม่ไหลทั้งอาคาร หรือระบบไฟฟ้าอาจดับขึ้นมาโดยไม่รู้ตัวก็เป็นได้ สภาพเช่นนี้จะส่งผลให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเกิดความไม่พึงพอใจในสภาพที่อยู่อาศัยที่เสื่อมโทรมลง หากปล่อยทิ้งไว้โดยไม่มีการจัดการใดๆ อาคารเหล่านี้ย่อมที่จะเสื่อมสภาพลงส่งผลกระทบต่อคุณภาพและความปลอดภัยในชีวิตของผู้อยู่อาศัย อาคารนั้นๆเองก็ย่อมเสื่อมค่าลง และมีผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียงและภาพลักษณ์ของกรุงเทพมหานครด้วย

การศึกษานี้จึงสนใจว่านิติบุคคลอาคารชุดจะมีวิธีอย่างไรในการบริหารซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เงินซึ่งถือเป็นปัจจัยสำคัญในการใช้จ่ายเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินและระบบต่างๆ ของอาคารจะมีการจัดเก็บอย่างไร และเจ้าของห้องชุดซึ่งถือเป็นเจ้าของร่วมของอาคารจะเข้าใจและมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างไร ในกรณีซึ่งงบประมาณที่มีอยู่ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายนั้น เจ้าของห้องชุดจะร่วมกันแก้ปัญหาอย่างไร

### วัตถุประสงค์ในการศึกษา (Objective of Study)

1. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงปัญหาการจัดเก็บและความเพียงพอของเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เรียกเก็บเป็นรายเดือน (Monthly Fee) จากเจ้าของห้องชุดเพื่อใช้ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงแผนงานและการปฏิบัติงานของนิติบุคคลอาคารชุด ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง
3. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ถึงปัญหาและแนวทางการแก้ปัญหา ตลอดจนการมีส่วนร่วมในการแก้ปัญหาของเจ้าของห้องชุด ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง
4. เพื่อเสนอแนวทางการจัดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางที่มีประสิทธิภาพ

### ขอบเขตการศึกษา (Scope of Study)

ประเด็นปัญหาที่ผู้ศึกษาสนใจในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่

1. ปัญหาทางการเงิน (Financial Problem) ของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดเก็บเงินค่าดูแลส่วนกลางที่เรียกเก็บเป็นรายเดือนจากเจ้าของห้องชุด (Monthly Fee)
2. การบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงระบบภายในอาคารต่างๆ ที่เสื่อมสภาพลง อันเนื่องมาจากระยะเวลาและการใช้งาน โดยจะศึกษาถึงการเตรียมการและวางแผน (Planning)

การจัดการ (Management) ค่าใช้จ่าย (Budget) ความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุด (Participation) ปัญหาและทางออก (Problem and Solution)

ทั้งนี้เพราะการบริหารและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งระบบของอาคารที่เสื่อมสภาพนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ มิเช่นนั้นแล้วจะเป็นปัญหาในการอยู่อาศัยต่อผู้ที่พักอยู่ในอาคารชุด เช่น กรณีที่ลิฟต์โดยสารภายในอาคารทำงานไม่ปกติ หรือสายสลิงลิฟต์ถึงเวลาต้องเปลี่ยน แต่กลับไม่ได้รับการดูแล ก็อาจจะเป็นปัญหาแก่ผู้โดยสารลิฟต์นั้น โดยที่ลิฟต์อาจขัดข้องหรือค้างขณะโดยสาร ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกและเป็นอันตรายได้

### พื้นที่การศึกษา (Area of Study)

พื้นที่ที่จะทำการศึกษา คือ กรุงเทพมหานคร

โดยในการศึกษาค้างครั้งนี้เป็นการศึกษากรณีตัวอย่าง (Case Study) ซึ่งผู้ศึกษาได้ทำการเลือกโครงการเพื่อนำมาศึกษาเป็นจำนวน 5 โครงการ โดยใช้วิธีจับฉลากแบบง่าย จากโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จแล้วเป็นเวลาตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป จำนวน 117 โครงการ<sup>6</sup> โดยมีเกณฑ์ในการพิจารณาเลือกดังต่อไปนี้

1. เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสำหรับผู้มีรายได้ระดับกลาง โดยพิจารณาจากราคาขายเมื่อแรกเริ่มโครงการ ในช่วงประมาณ 9,500-12,500 บาท ต่อ ตารางเมตร
2. มีอายุอาคารตั้งแต่ 10 ปีขึ้นไป ทั้งนี้เพื่อที่จะได้เห็นปัญหาในการบริหารอาคารชุดได้ชัดเจนยิ่งขึ้น
3. มีผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าร้อยละ 60 ของจำนวนห้องชุดทั้งหมดในโครงการ โดยโครงการทั้ง 5 โครงการ ที่เลือกมาทำการศึกษาค้าง คือ
  1. โครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2527 มีจำนวน 274 ห้องชุด ตั้งอยู่ในซอยเกษมสันต์ 1 ใกล้กับสะพานหัวช้าง เจ้าของคือ บริษัทมั่นคงเคหะการ จำกัด มหาชน
  2. โครงการสายลมคอนโดมิเนียม สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2527 มีจำนวน 149 ห้องชุด ตั้งอยู่ในซอยพหลโยธิน 8 หรือซอยสายลม ถนนพหลโยธิน เจ้าของคือ บริษัทสายลม คอนโดมิเนียม จำกัด
  3. โครงการสยามคอนโดมิเนียม สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2527 มีจำนวน 200 ห้องชุด ตั้งอยู่ใกล้สี่แยก อสมท. เจ้าของคือ บริษัทสยามแลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
  4. โครงการแกรนด์วิลล์ เฮาส์ 2 สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2527 มีจำนวน 80 ห้องชุด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 19 เจ้าของคือ บริษัทอากอน จำกัด
  5. โครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม สร้างเสร็จเมื่อ ปี 2527 มีจำนวน 72 ห้องชุด ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 24 เจ้าของคือ บริษัทสังสิทธิ์ จำกัด

<sup>6</sup> กรมที่ดิน, "รายงานสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ประจำปี 2540," 30 ธันวาคม 2540.

กลุ่มเป้าหมายที่ทำการศึกษามีทั้งหมด 2 กลุ่ม คือ

1. กลุ่มเจ้าของห้องชุดในโครงการ
2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เป็นผู้บริหารโครงการในปัจจุบัน

#### ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ (End Product)

1. เพื่อทราบประเด็นปัญหา ในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง ในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุด
2. เพื่อทราบทัศนคติ การเตรียมการ และการปฏิบัติงาน ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด
3. เพื่อทราบทัศนคติเกี่ยวกับการอยู่อาศัยในอาคารชุด และการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง
4. เพื่อนำเสนอแนวทางในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลางที่มีประสิทธิภาพในอนาคต