



รายงานการวิจัย

เรื่อง

การจัดตั้งกองทุนเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านจัดสรร

Fund to protect the business and housing buyers

พิมพ์ที่ รันเวียง

ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากสถาบันวิจัย

มหาวิทยาลัยรามคำแหง

600254960

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



248638



รายงานการวิจัย

เรื่อง

การจัดตั้งกองทุนเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการธุรกิจและผู้ซื้อบ้านจัดสรร

Fund to protect the business and housing buyers



พิมพ์ใจ รื่นเริง

ได้รับเงินอุดหนุนการวิจัยจากสถาบันวิจัย

มหาวิทยาลัยรามคำแหง

2554

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่องวิจัย การจัดตั้งกองทุนเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการธุรกิจและผู้ซื้อบ้านจัดสรร
ชื่อผู้วิจัย พิมพ์ใจ รื่นเริง
ปีที่วิจัย 2554

248638

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรร ศึกษาปัญหาการประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อบ้านจัดสรร และศึกษาเพื่อหามาตรการคุ้มครองผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านจัดสรรในรูปแบบการจัดตั้งกองทุน โดยศึกษาการดำเนินธุรกิจผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ตามโครงการจัดสร้างบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารชุดประเภทคอนโดมิเนียม ประกอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ด้วยวิธีการศึกษาเชิงเอกสารและเชิงปริมาณโดยใช้การออกแบบสอบถาม

ผลการวิจัยพบว่า

การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงด้านการลงทุนและอาจมีผลกระทบต่อกิจการอื่นและผู้ซื้อ และจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎีพบว่าแนวคิดต่างๆ ยังไม่ได้นำไปสู่การคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ซื้อบ้านจัดสรรอย่างแท้จริง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีอยู่หลายฉบับแต่กฎหมายที่มีอยู่ไม่สามารถดูแล และเยียวยาผู้ซื้อได้อย่างมีประสิทธิภาพ ผู้ซื้อบ้านยังคงประสบปัญหาจากผู้ประกอบการ ปัญหาความล่าช้าของเจ้าพนักงานในการดำเนินการ ปัญหาความยุ่งยาก และปัญหาค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการฟ้องคดี

ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อยู่ในรูปองค์กรธุรกิจ ใช้ระบบเครดิตสินเชื่อกาธนาคารเป็นหลัก และดำเนินการก่อสร้าง และมีสิ่งสาธารณูปโภคตามที่ตกลงกับผู้ซื้อไว้ในสัญญาและตามคำโฆษณา ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คิดว่านโยบายทางเศรษฐกิจของรัฐมีผลต่อธุรกิจบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรมีความเห็นว่าควรร่วมมือกันเพื่อสนับสนุนให้มีการจัดตั้งกองทุน โดยรัฐควรกำหนด

นโยบายเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการบ้านจัดสรรในรูปแบบของการจัดตั้งกองทุน และคิดว่าการมีกองทุนเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะทำให้ธุรกิจมีความเสี่ยงลดลง

ผู้ซื้อบ้านจัดสรรส่วนใหญ่อาศัยแหล่งเงินกู้จากสถาบันการเงิน มุมมองของการซื้อบ้านพิจารณาจากทำเลที่ตั้ง โดยคิดว่าธุรกิจบ้านจัดสรรควรมีความมั่นคง เพราะเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับปัจจัย 4 ของประชาชน และเห็นด้วยกับการที่รัฐจะกำหนดนโยบายเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรในรูปแบบของการจัดตั้งกองทุน

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะคือ รัฐควรกำหนดนโยบายจัดตั้งกองทุนเพื่อคุ้มครองผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยตรากฎหมายให้ผู้ประกอบกิจการบ้านจัดสรรต้องประกอบธุรกิจในรูปแบบบริษัทหรือบริษัทมหาชนจำกัด ผู้ประกอบการต้องดำรงเงินกองทุนขั้นต่ำเท่ากับ 5-10 ล้านบาท (แล้วแต่ทุนทรัพย์ของบริษัท หรืออาจคำนวณด้วยการศึกษาเพิ่มเติมถึงระดับความเสี่ยงภัยที่รวมถึงความเสี่ยงที่บริษัทต้องเผชิญในทางธุรกิจและความเสี่ยงของผู้ที่มีส่วนได้เสีย) และกำหนดให้มีหน่วยงานและมีคณะกรรมการ เพื่อดูแลกำกับการบริหารจัดการกองทุนให้เป็นไปตามเป้าหมาย และควรมีการเตรียมความพร้อมทางธุรกิจเพื่อเข้าสู่ระบบกองทุน

ABSTRACT

Research Paper's Title Fund to protect the business and housing buyers
Researcher Pimjai Ruenroeng
Year of Research 2011

248638

In this research investigation, the researcher investigates laws related to the housing estate business; problems incurred in the course of conducting the housing estate business; and problems encountered in establishing means whereby buyers of housing estate units are protected. In this undertaking, the objective of the researcher is to determine fitting measures protective of entrepreneurs and buyers through a program for establishing a protective fund.

The researcher studied the business operations of housing estate entrepreneurs in projects involving housing estates comprised of detached houses, townhouses, and condominiums. In addition, the researcher investigated laws related to this type of business operation.

In carrying out this inquiry, the researcher employed the methods of documentary research and quantitative research through the use of a questionnaire.

Findings are as follows:

The housing estate business poses investment risks and its operations may affect other businesses and buyers. In studying the concepts and theories deployed by those concerned with the housing estate business, the researcher found that they have been of no avail when it comes to ensuring consumer protection for buyers.

Furthermore, the researcher has found that there are a number of laws related to the housing estate business. However, extant laws are inadequate in respect to ensuring there are effective remedies available for the damages incurred by buyers. The

problems faced by buyers when dealing with entrepreneurs are not properly addressed by existing laws. There is excessive tardiness and other difficulties in the processing of cases by officials in addition to the difficulties attendant on the bringing of suits against entrepreneurs.

Most housing estate entrepreneurs conduct their businesses as operators of business organizations. They use the system of credit provided by the banking industry. They construct dwellings with associated infrastructure in accordance with contractual agreements reached with buyers and as stipulated in advertisements. Most entrepreneurs think that state economic policy affects the housing estate business. They are of the opinion that they should cooperate in supporting the establishment of a fund. Accordingly, they hold that the state should promulgate policies whereby a housing estate fund is established that would aid entrepreneurs in the housing estate business. Such a fund would provide protection to housing estate entrepreneurs, thereby decreasing the level of business risk in operating this kind of business.

Most buyers of housing estate units take out loans from financial institutions when they purchase units. With an eye to location, they purchase houses located in certain housing estates. They think that housing estate business should have security because this business is concerned with the four basic needs of life. As such, they agree that the state should promulgate a policy whereby housing estate entrepreneurs are aided through the establishment of a fund.

The researcher would like to offer the following recommendations:

The state should promulgate a policy establishing a fund designed to protect housing estate entrepreneurs and buyers. A law should be issued stipulating that housing estate entrepreneurs must conduct business in the form of a company or a public company limited. Entrepreneurs would have to make contributions to the fund at a minimum of five to ten million baht (depending on the capitalization of the

company or in accordance with the computed level of business risk incurred by a company and other stakeholders). An agency governed by a committee should be designated for supervising fund management by reference to the goal of affording adequate protection to stakeholders. Housing estate businesses would therefore have to make preparations for participating in establishing and maintaining such a protective fund.

กิตติกรรมประกาศ

งานวิจัยฉบับนี้ได้รับการสนับสนุนด้านทุนจากสถาบันวิจัยและพัฒนา มหาวิทยาลัยรามคำแหง ข้าพเจ้าขอขอบคุณบุคลากรในสถาบันวิจัยทุกท่านที่ให้คำแนะนำเกี่ยวกับขั้นตอนต่างๆ ในการทำวิจัยตั้งแต่เริ่มต้นจนงานสำเร็จเรียบร้อย

ข้าพเจ้าขอขอบคุณรองศาสตราจารย์จันทมาศ นิสารัตน์ เป็นอย่างสูงที่กรุณาเป็นที่ปรึกษางานวิจัยนี้ รวมตลอดทั้งการให้คำแนะนำเพื่อปรับปรุงแก้ไขเนื้อหาและแบบสอบถามตั้งแต่เริ่มต้นจนงานสำเร็จลง ขอขอบคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ ที่ช่วยเหลือในด้านข้อมูลอันเป็นประโยชน์อย่างยิ่ง ขอขอบคุณคุณสุรีย์ อรรถคัมภีร์ ที่สละเวลาในการรวบรวมแบบสอบถามรวมตลอดถึงท่านอื่นๆ ที่ไม่สามารถเอ่ยนามได้ทั้งหมด ซึ่งหากไม่ได้รับความช่วยเหลือจากท่านเหล่านี้ งานวิจัยฉบับนี้คงไม่สามารถสำเร็จลุล่วงได้เช่นกัน

ท้ายที่สุดนี้ ข้าพเจ้าขอกราบขอบพระคุณรองศาสตราจารย์พิณี และอาจารย์ พวงเพ็ชร รื่นเริง บิดามารดาผู้ให้กำเนิด ผู้ให้การอบรมเลี้ยงดู จนข้าพเจ้าประสบความสำเร็จในการศึกษาและหน้าที่การงาน ขอขอบพระคุณครูและอาจารย์ทุกท่านที่ได้ประสิทธิ์ประสาทวิชาแก่ข้าพเจ้า รวมถึงทุกคนในครอบครัวของข้าพเจ้าที่คอยเป็นกำลังใจ และเอาใจใส่ช่วยเหลือดูแลข้าพเจ้าตลอดมา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(3)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(5)
กิตติกรรมประกาศ	(8)
สารบัญตาราง	(11)
สารบัญแผนภาพ	(14)
บทที่	
1 บทนำ	1
1. ความเป็นมาและสภาพปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์	11
3. สมมติฐานการวิจัย	12
4. ขอบเขตการวิจัย	12
5. นิยามศัพท์เฉพาะ	13
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับการวิจัย	13
7. กรอบแนวคิดในการทำวิจัย	14
2 ทบทวนวรรณกรรม	15
1. การประกอบธุรกิจบ้านจัดสรรและการซื้อบ้านจัดสรร	15
2. แนวความคิดและหลักการเกี่ยวกับการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย	40
3. แนวความคิดในการคุ้มครองผู้บริโภค	43
4. สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้บริโภค	54
5. แนวความคิดเกี่ยวกับการเสี่ยงภัย	55
6. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	64
7. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	138

	หน้า
3 วิธีดำเนินการวิจัย	154
1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	154
2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	155
3. วิธีการรวบรวมข้อมูล	155
4. วิธีวิเคราะห์ข้อมูล	156
5. การประมวลผลข้อมูล	156
6. กรอบในการจัดทำแบบสอบถาม	156
4 ผลการศึกษาวิจัย	159
1. ผลการวิจัยเชิงเอกสาร	159
2. ผลการวิจัยเชิงปริมาณ	170
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	207
1. ผลการวิจัยเชิงเอกสาร	208
2. ผลการวิจัยเชิงปริมาณ	209
3. อภิปรายผลการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ	213
4. ข้อเสนอแนะ	214
บรรณานุกรม	215
ภาคผนวก	220
ก. แบบสอบถามผู้ประกอบการบ้านจัดสรร	221
ข. แบบสอบถามผู้ซื้อบ้านจัดสรร	222
ประวัติผู้วิจัย	230
ประวัติที่ปรึกษาโครงการวิจัย	232

สารบัญตาราง

ตาราง	หน้า
1 เหตุผลการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ต้องการซื้อบ้าน (%)	27
2 แนวโน้มจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในเขตกรุงเทพฯและ ปริมณฑลในปี 2554	142
3 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามเพศ	178
4 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามอายุ	179
5 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามอาชีพ	179
6 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	180
7 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามเขต	181
8 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ประกอบการ จำแนกตามจังหวัด	181
9 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ พฤติกรรมการประกอบธุรกิจ	182
10 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ ทัศนคติต่อธุรกิจบ้านจัดสรร	185
11 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ ทัศนคติต่อการจัดตั้งกองทุน	186

ตาราง	หน้า
12 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ของทัศนคติต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	187
13 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามเพศ	189
14 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามอายุ	190
15 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามอาชีพ	190
16 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	191
17 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามเขต	192
18 แสดงค่าความถี่และค่าร้อยละ ของข้อมูลทั่วไปของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามจังหวัด	194
19 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ พฤติกรรมการบริโภค (การซื้อบ้าน)	194
20 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ ทัศนคติต่อธุรกิจบ้านจัดสรร	196
21 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ ทัศนคติต่อการจัดตั้งกองทุน	198
22 แสดงความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐานของ ทัศนคติต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	199
23 เปรียบเทียบความแตกต่างของพฤติกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อ บ้านจัดสรร จำแนกตามเพศ	200

ตาราง	หน้า	
24	เปรียบเทียบความแตกต่างของพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามประเภท	201
25	เปรียบเทียบความแตกต่างของพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามอายุ	202
26	เปรียบเทียบความแตกต่างของพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามอาชีพ	203
27	เปรียบเทียบความแตกต่างของพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร จำแนกตามรายได้ต่อเดือน	204
28	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างทัศนคติกับพฤติกรรมกรรมการประกอบธุรกิจของผู้ซื้อบ้านจัดสรร	205

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพ	หน้า
1 ความสัมพันธ์เชิงธุรกิจของผู้ประกอบการบ้านจัดสรร	161