

บทที่ 5

สรุปและเสนอแนะ

5.1 สรุปผลการวิจัย

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การได้สิทธิในที่ดินจัดสรรโดยกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามลำดับดังนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้
 - (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
 - (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
 - (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
 - (4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
 - (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
 - (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการฯ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นที่เรียบร้อยแล้วมีการดำเนินการใน 3 รูปแบบ ดังนี้

- (1) ดำเนินการโดยผู้บริหารชุมชนในรูปแบบของนิติบุคคลหรือบริษัทรับจ้างบริหาร
- (2) ดำเนินการโดยบุคคลธรรมดาทั่วไป
- (3) คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรบริหารกันเอง

ปัญหาที่สำคัญของการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือการกำหนดแผนงาน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการเรียกเก็บค่าบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค แผนงานส่วนใหญ่เป็นแผนงานในการซ่อมบำรุง ดูแลและรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แผนงานที่กำหนดขึ้นมักเป็นแผนงานในระยะสั้น เน้นการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ทำให้เกิดปัญหาต่อการบริหารงานในระยะยาว เนื่องด้วยระยะเวลาที่มากขึ้น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆจำเป็นต้องมีการซ่อมบำรุง ด้วยค่าใช้จ่ายที่สูงมากขึ้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตบางรายการ เช่น

สวน สนามเด็กเล่น สวนหย่อม มีอายุการใช้งานที่สั้น จำเป็นต้องมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบแต่ยังคงไว้ซึ่งกิจกรรมเดิม รวมถึงเครื่องจักรกลบางรายการที่ต้องการดูแลอย่างสม่ำเสมอ เช่น เครื่องสูบน้ำ เครื่องเติมอากาศในระบบบำบัดน้ำเสีย บางรายการในระยะเวลาหนึ่งมีความจำเป็นต้องปรับเปลี่ยนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้เพียงพอต่อการใช้งาน รายการต่างๆเหล่านี้ล้วนต้องการการดูแลที่มากขึ้นตามระยะเวลา รวมถึงต้องเข้าใจต่อการเปลี่ยนแปลงของการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบหมู่บ้านในอนาคต เพื่อที่จะสามารถวางระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคที่อาจเปลี่ยนแปลงไป รวมถึงสามารถพัฒนาการบริการสาธารณะที่มีศักยภาพในอนาคตให้สามารถรองรับประโยชน์จากบุคคลภายนอก เพื่อนำมาซึ่งรายได้บางส่วนที่จะสามารถนำมาบำรุง ดูแลและรักษา รวมถึงการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดียิ่งขึ้น

การไม่มีแผนงานพัฒนาทางกายภาพของหมู่บ้านจัดสรรที่ชัดเจนในระยะยาวก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องของงบประมาณที่ไม่เพียงพอในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องด้วยการกำหนดและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (กรณีจัดตั้งนิติบุคคลฯ) หากแผนงานฯไม่ชัดเจนความร่วมมือในการกำหนดและแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายจะไม่ได้รับการสนับสนุน แต่หากมีแผนงานพัฒนาทางกายภาพที่ชัดเจน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายได้ชัดเจน รวมถึงการปรับค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาต่างๆ ที่สอดคล้องกับแผนงาน สมาชิกจะรับทราบถึงการเปลี่ยนแปลงตามแผนงานต่างๆ และรับทราบถึงอัตราค่าใช้จ่ายในอนาคต

การกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ สามารถใช้เป็นเครื่องมือช่วยในการวางแผน และกำหนดแผนงานการพัฒนาในอนาคต นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดกรอบงบประมาณที่ต้องใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาทางกายภาพได้อย่างเหมาะสม โดยแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจัดทำในรูปของฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายในช่วงระยะเวลาต่างๆ ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มทำให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดี และเพื่อคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมที่ดีให้กับชุมชน โดยมีวัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. ศึกษารูปแบบ แนวทางการพัฒนาและการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ศึกษาและวิเคราะห์โครงการที่มีศักยภาพเพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพ
3. เสนอแนวทางการพัฒนาทางกายภาพของโครงการที่มีศักยภาพ จัดทำรายละเอียดการพัฒนาทางกายภาพเพื่อบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการที่มีศักยภาพ

ขอบเขตการศึกษาสำหรับการจัดสรรที่ดินเป็น 2 พื้นที่ การจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร และการจัดสรรที่ดินในเขตต่างจังหวัด แบ่งเป็น

1) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 5 โครงการโดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ วิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

2) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ได้จัดตั้งและจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวน 5 โครงการ โดยไม่เจาะจงรูปแบบการดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แบ่งเป็นในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 3 โครงการ ในเขตต่างจังหวัด 2 โครงการ วิเคราะห์เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพจำนวน 1 โครงการโดยไม่เจาะจงพื้นที่

การวิเคราะห์เพื่อกำหนดหมู่บ้านที่มีศักยภาพ พิจารณาจากปัจจัยในด้านการบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภค การบริการสาธารณะ การอยู่อาศัย กิจการจร อัตราค่าใช้จ่าย รูปแบบการบริหารโดยหมู่บ้าน C และ G เป็นหมู่บ้านที่มีศักยภาพในการนำไปสู่การวางแผนพัฒนาทางกายภาพ เนื่องจากความแตกต่างในด้านรูปแบบการบริหารก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ โดยทั้งสองหมู่บ้านไม่มีการรวมกลุ่มของสมาชิกในหมู่บ้านแต่สามารถรวบรวมเสียงของสมาชิกในการยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลฯ และสามารถบริหารนิติบุคคลเองได้ตั้งแต่ได้รับการจดทะเบียนจัดตั้ง ทั้งสองหมู่บ้านนำไปจัดทำรายละเอียดการพัฒนาทางกายภาพเพื่อการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแบ่งเป็น

- 1) ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ เพื่อจัดเก็บข้อมูลและรายละเอียดของสมาชิก
- 2) ผังแม่บทการพัฒนาโครงการ (Master Plan) เพื่อกำหนดแผนงานและกระบวนการทำงาน

3) การวิเคราะห์งบประมาณโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูป เพื่อกำหนดกรอบวงเงินของการพัฒนาตามแนวทางฯและอัตราค่าใช้จ่ายตามช่วงระยะเวลา

ฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ ผังแม่บท การวิเคราะห์งบประมาณ รวมถึงข้อเสนอแนะในด้านการออกข้อบังคับ และระเบียบต่างๆ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร C และ G สามารถนำไปประยุกต์ใช้สำหรับการบริหารจัดการ การวางแผน และกำหนดแผนงานการพัฒนาในอนาคต นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดกรอบงบประมาณที่ต้องใช้จ่ายให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาทางกายภาพได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่ม ทำให้เกิดภาพลักษณ์ คุณภาพชีวิต และสภาพแวดล้อมที่ดีกับชุมชน เพื่อการอยู่อาศัยด้วยความร่วมมือกันของสมาชิกในหมู่บ้านตลอดไป

5.2 ข้อเสนอแนะการวิจัย

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1. แนวทางการพัฒนาทางกายภาพในช่วงเวลาต่างๆ ควรศึกษาค่าใช้จ่ายที่มีการปรับราคาตามช่วงเวลา ในการวิจัยครั้งนี้กำหนดค่าใช้จ่ายในปีปัจจุบัน (พ.ศ.2554) ซึ่งอาจส่งผลให้การประมาณการกระแสเงินสดในแต่ละช่วงเวลาปรับเปลี่ยนไป

2. รายรับที่นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการประมาณการกระแสเงินสด เช่น การให้เช่าสโมสร พื้นที่ว่าง สวนน้ำ สระว่ายน้ำ เป็นข้อเสนอของผู้วิจัยเพื่อให้หมู่บ้านสามารถมีรายรับเพิ่มสำหรับการบริหารชุมชน และส่งผลทำให้สามารถตรึงราคาค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้ตลอด รายรับต่างๆ ดังกล่าวขึ้นอยู่กับบริหารจัดการของนิติบุคคลและความเห็นชอบจากสมาชิกหมู่บ้าน

3. การประมาณกระแสเงินสดไม่นำตัวเลขที่เกิดจากดอกเบี้ยต่างๆมาใช้ในการวิเคราะห์ ในการนำผลการวิจัยไปใช้ควรคำนึงถึงเรื่องของดอกเบี้ยประกอบด้วย

3. ข้อบังคับ ระเบียบต่างๆควรได้รับการพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพของหมู่บ้านแต่ละแห่ง ข้อบังคับควรเป็นแนวทางกว้างๆเพื่อเป็นเครื่องมือในการออกระเบียบในแต่ละด้าน ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบต่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้าน

4. การวิเคราะห์เพื่อกำหนดหมู่บ้านจัดสรรที่มีศักยภาพ เมื่อเปรียบเทียบกันแล้วทั้ง 20 หมู่บ้านมีความแตกต่างในด้านต่างๆน้อยมาก มีเพียงหมู่บ้าน C และ G ที่มีความแตกต่างในด้านการบริหารหมู่บ้านก่อนการจัดตั้ง ดังนั้นผลงานวิจัยนี้จึงสามารถนำไปใช้ได้กับหมู่บ้านที่ไม่ได้ถูกการคัดเลือก แต่ต้องปรับตัวเลขรายรับ รายจ่ายให้สอดคล้องกับสภาพของหมู่บ้านนั้นๆ

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

1. การวิจัยเปรียบเทียบผลการดำเนินงานของนิติบุคคลที่จัดตั้งและมีผลการดำเนินงานที่ดี มีความร่วมมือของสมาชิก เพื่อเป็นตัวอย่งสำหรับการประยุกต์ใช้กับหมู่บ้านอื่นๆ

2. การวิจัยหาแนวทางการสร้างความร่วมมือ การเจรจาต่อรอง การสร้างความสัมพันธ์การยอมรับ ของสมาชิกในหมู่บ้าน ซึ่งเป็นเป้าหมายสำคัญของการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. การวิจัยเปรียบเทียบหมู่บ้านจัดสรรที่เปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกได้เข้ามาใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กับหมู่บ้านที่ไม่เปิดโอกาสให้บุคคลภายนอกเข้าใช้ เป็นการค้นหาแนวทางในการบริหารด้านรายรับ รายจ่าย ความเป็นส่วนตัว ซึ่งอาจนำไปสู่การออกแบบผังหมู่บ้านจัดสรรในอนาคตที่กำหนดพื้นที่สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในตำแหน่งที่บุคคลภายนอกสามารถเข้าใช้ได้โดยไม่รบกวนสมาชิกของหมู่บ้าน

4. พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้มีการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในรูปแบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น การวิจัยการบริหารงานหมู่บ้านในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นๆ เช่น สหกรณ์ สมาคม บริษัท เป็นงานวิจัยที่มีความจำเป็น

