

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีวิตในทัศนะของสังคมไทย คือ ปัจจัย 4 อันได้แก่ อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยา הרักษาโรค และที่อยู่อาศัย สำหรับที่อยู่อาศัยเป็นที่อยู่ร่วมกันของมนุษย์ในครอบครัว ดังนั้น การเลือกที่อยู่อาศัยจึงต้องใช้ความพิถีพิถันและคิดพิจารณาถึงความพึงพอใจ ในหลาย ๆ ด้านก่อนตัดสินใจซึ่งที่อยู่อาศัยนั้น ๆ

สังคมไทยปัจจุบันผู้คนจากชนบทเข้ามาทำนาทำกินในเมือง โดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครมากขึ้น ๆ ทำให้พื้นที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครมีไม่น้อยพot ต่อความต้องการจึงได้มีการขยายแหล่งที่อยู่อาศัยออกไปในແเบนชานเมืองหรือปริมณฑลของกรุงเทพมหานคร เช่น จังหวัดปทุมธานี นนทบุรี เป็นต้น เพราะมีการคุณนาคนที่สะอาดรวดเร็ว เนื่องจากผู้บริโภคสมัยนี้ ไม่นิยมที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์ที่มีขนาดใหญ่มากนัก หรือเป็นบ้านเดี่ยว เพราะมีราคาสูง แต่นิยมเช่าห้องหรือซื้อคอนโด มีนิยม เพราะส่วนใหญ่ค่อนโดยนิยมหรือกฎหมายเรียกว่า อาคารชุด มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีความสะดวกในการคุณนาคนการสื่อสารต่าง ๆ และที่สำคัญราคาไม่สูงเกินไปนัก ทำให้สามารถจัดหาตามกำลังซื้อหรือรายได้ของตนได้

อาคารชุดเป็นอาคารที่แยกกรรมสิทธิ์การถือครองออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ ตัวห้องชุด ทรัพย์สินส่วนกลาง คือ ส่วนอื่น ๆ ของอาคาร ได้แก่ พื้นดิน ที่ตั้งอาคารชุดนั้น ลิฟต์ บันได ทางเดิน คาดฟ้า กระร่วง ห้องน้ำ พิณtent ที่จอดรถ ไฟฟ้าส่องสว่าง สำนักงานนิติบุคคล เป็นต้น ดังนั้นเมื่ออยู่อาศัยในอาคารชุดจึงต้องช่วยกันดูแลในทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมด การดูแลตามมาด้วยค่าใช้จ่าย ซึ่งเข้าของห้องทุกคนต้องจ่ายเงิน เรียกว่า “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง”

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 กำหนดให้ทุกอาคารชุดต้องจดทะเบียนเป็น “นิติบุคคลอาคารชุด” ซึ่งอาจอยู่ในรูปบริษัทจำกัด มีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดารหรือนิติบุคคลก็ได้ ในการนี้นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลตั้งบุคคลธรรมดาก

คนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ ผู้จัดการเป็นบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมใหญ่เข้าของร่วมและต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเข้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เข้าของร่วมมีมติ ผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการต่าง ๆ ตามอำนาจหน้าที่ที่กำหนด เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยทุกคน แต่ในทางปฏิบัติอาจมิได้เป็นเช่นนั้น อาจมีปัญหาจากการบริหารจัดการของผู้จัดการ เช่น นำเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปใช้ส่วนตัว ไม่ติดตามเร่งรัดหนี้จากผู้อยู่อาศัยที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เรียกรับผลประโยชน์จากผู้อยู่อาศัยในการออกหนังสือรับรองหนี้ ไม่จัดให้มีทรัพย์ส่วนกลางให้ตรงตามที่โฆษณาไว้ ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับห้องชุดที่บังขายไม่หมด ไม่ดูแลน้ำเสียงต่าง ๆ เสียงรบกวน เป็นต้น

อาคารชุด รังสิต ชิตี้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไขดังกล่าวข้างต้น เดิมชื่อว่า แฟลตปลาทอง ตั้งอยู่เลขที่ 366/38 ถนนรังสิต จังหวัดปทุมธานี ต่อมาเจ้าของประสบปัญหาทางการเงินจึงขายต่อให้บริษัท ชามิสตาร์ โภม จำกัด แล้วเปลี่ยนชื่อเป็น “รังสิต ชิตี้”

เนื่องจาก ผู้อยู่อาศัยต่างประสบปัญหาจากการบริหารส่วนกลาง ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) เพื่อจะได้แจ้งให้นิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงส่วนที่เป็นปัญหา เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้(แฟลตปลาทอง)
2. เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล แตกต่างกัน

สมมติฐานของการวิจัย

ความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล แตกต่างกัน

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านประชากร

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดรังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) ปี พ.ศ.2554 จำนวน 420 คน เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่างจากตารางกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Krejcie and Morgan (1970, p.608) ได้จำนวน 201 คน

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา คือ ตัวแปรที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่

2.1 ตัวแปรอิสระ (independent variable) คือ ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัยซึ่งเป็นผู้ตอบแบบสอบถาม คือ

2.1.1 เพศ

2.1.2 อายุ

2.1.3 ระดับการศึกษา

2.1.4 สถานภาพสมรส

2.1.5 จำนวนสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน

2.1.6 รายได้ต่อเดือน

2.1.7 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุดรังสิต ชีตี้

2.2 ตัวแปรตาม (dependent variable) คือ ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรังสิต ชีตี้ ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 ได้กำหนดไว้ คือ

2.2.1 อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.2.2 การบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง

2.2.3 ค่าส่วนกลาง

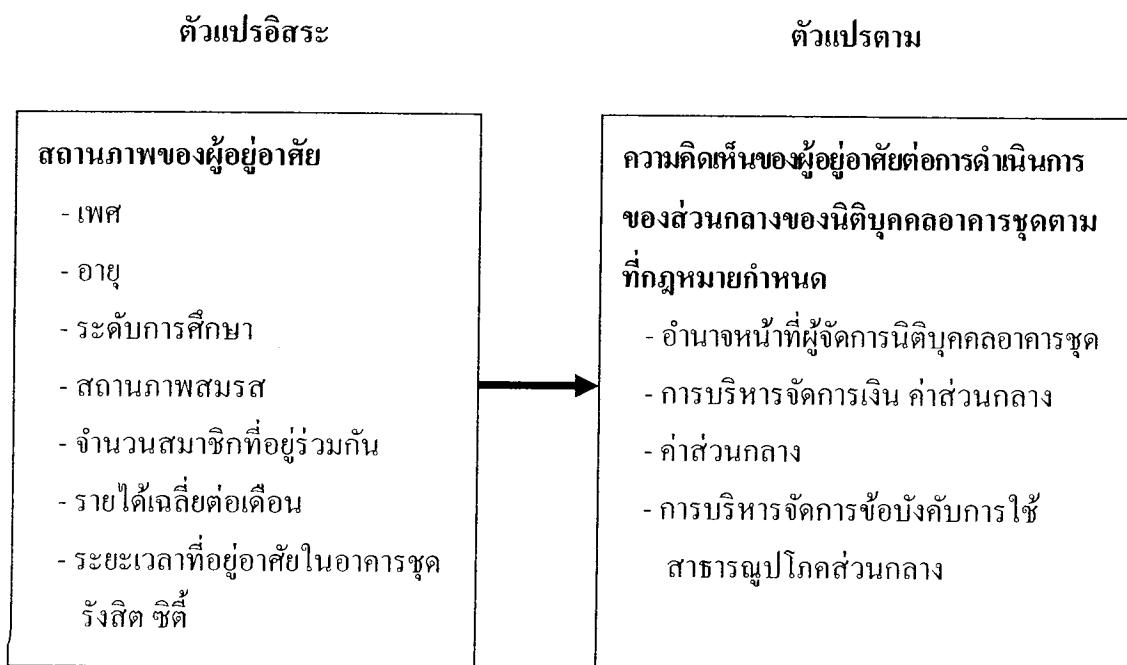
2.2.4 การบริหารจัดการข้อมูลคืบการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง

3. ระยะเวลาการวิจัย

ระหว่างเดือนพฤษภาคม 2554 ถึง กุมภาพันธ์ 2555

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษา เรื่อง ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรังสิต ซึ่งได้ประยุกต์แนวคิดตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 พ.ศ.2551 คู่มือการบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ของสำนักส่งเสริมธุรกิจสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน (ม.ป.พ.) มาประยุกต์เป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยดังนี้



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

นิยามศัพท์เฉพาะ

ผู้อยู่อาศัย หมายถึง เจ้าของร่วมและผู้เช่ารายเดือนในอาคารชุดรังสิต ซึ่ง

อาคารชุด หมายถึง อาคารที่อยู่อาศัยที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดและหมายเลขรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งอาจอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับห้องชุดหรือแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งของห้องชุดก็ได้ เช่น ห้องใต้ถุน ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับทำสวนหย่อม เป็นต้น

ทรัพย์ส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ตั้งอาคารชุด ที่ดิน ทรัพย์สินอื่นที่มิใช่ทรัพย์ส่วนกลาง รวมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ห้องชุด หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือครองกรรมสิทธิ์ออก ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ากำจัดขยะ ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตลอดถึงค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด เงินเดือนของพนักงานในนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง หน่วยงานกลางของอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล (อาจเรียกว่า “บริษัท”) โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลเป็นผู้บริหารมีหน้าที่ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยผู้อยู่อาศัยต้องจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

คณะกรรมการอาคารชุด หมายถึง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีเจ้าของร่วมเป็นผู้เข้าว่ากันไว้ความสามารถ หรือเสมือนไว้ความสามารถ และตัวแทนของนิติบุคคล จำนวน 1 คน รวมกันไม่น้อยกว่า 3 คน และไม่เกิน 9 คน

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- เพื่อทราบความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชั้นที่ ๑
- เพื่อนำความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยเสนอต่อนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชั้นที่ ๑ สำหรับพิจารณาดำเนินการแก้ไขปรับปรุงต่อไป
- เพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาวิจัยเชิงลึกต่อไป