

บทที่ 4

การวิเคราะห์ข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยเรื่อง การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ของอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบแผนงานและการปฏิบัติในการดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด และในขณะเดียวกัน ก็ต้องการทราบถึงการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางด้วย

ดังนั้นในการวิจัยครั้งนี้จึงมีการเก็บข้อมูลจาก 2 ส่วนเพื่อนำมาวิเคราะห์ร่วมกัน โดยใน ส่วนแรก เป็นข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ และในส่วนที่ 2 เป็นข้อมูลจากแบบสอบถามของเจ้าของห้องชุด จำนวน 202 ชุด ซึ่งแบ่งได้ดังนี้ คือ

1. พรีเมียร์ คอนโดมิเนียม แบบสอบถาม 23 ชุด หรือ คิดเป็น 11.4%
2. สายลม คอนโดมิเนียม แบบสอบถาม 59 ชุด หรือ คิดเป็น 29.2%
3. สยาม คอนโดมิเนียม แบบสอบถาม 30 ชุด หรือ คิดเป็น 14.9%
4. แกรนด์วิลล์เฮาส์2 แบบสอบถาม 25 ชุด หรือ คิดเป็น 12.4%
5. ปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม แบบสอบถาม 65 ชุด หรือ คิดเป็น 32.3%

ผลที่ได้จากแบบสอบถามของเจ้าของห้องชุด ได้นำมาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรม คอมพิวเตอร์ SPSS/PC+ ในการประมวลผลข้อมูล ตามตัวแปรต่างๆที่กำหนดไว้ ได้แก่ ตัวแปร ข้อมูลด้านประชากรและการอยู่อาศัย ตัวแปรเรื่องกฎข้อบังคับ ตัวแปรเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และเงินกองทุน ตัวแปรเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และตัวแปรเรื่องการมีส่วนร่วมในการ บริหารและซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

1.การวิเคราะห์ข้อมูลเรื่องการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

1.1 กฎระเบียบข้อบังคับ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ พบว่า นิติบุคคลอาคารชุด ทั้งหมด มีกฎระเบียบข้อบังคับที่ระบุบทบาทและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ในการดูแลทรัพย์สิน ส่วนกลาง ตลอดจนการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางไว้อย่างละเอียด และนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการได้มีการชี้แจง ติดประกาศ หรือแจกคู่มือข้อบังคับอาคารชุดให้กับเจ้าของห้องชุดแล้ว

1.2 การประชุมเจ้าของร่วม

พบว่า 4 ใน 5 ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทุกปี และการประชุมในแต่ละครั้งมีเจ้าของร่วมเข้าประชุมเฉลี่ย 30-40% แต่โครงการสยาม คอนโดมิเนียม ไม่ได้มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม มาเป็นเวลา 4 ปีแล้ว ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร

ชุด ให้เหตุผลว่า เจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือและไม่สนใจที่จะเข้าประชุม และองค์ประชุมก็ไม่ครบ 1 ใน 3 ของเจ้าของร่วมทั้งหมด ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด 2522¹ ระบุ ถึงแม้จะมีการเรียกประชุมใหม่อีกก็ไม่ค่อยมีผู้มาประชุม เลยทำให้ไม่มีการจัดประชุมมา 4 ปีแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม นิติบุคคลอาคารชุดสยาม คอนโดมิเนียม ได้เตรียมการที่จะเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในเดือน กรกฎาคม 2542 นี้

เรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมเจ้าของร่วม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 4 ใน 5 ให้รายละเอียดว่า ได้แก่ งบรายรับ-รายจ่ายประจำปี, ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน และแผนการซ่อมแซมอาคาร โดยที่โครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส จะมีเรื่องพิจารณาเพิ่ม คือ เรื่องของการขออนุมัติเงินกองทุนเพื่อใช้ในกรณีที่ค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอ และเพื่อซ่อมแซมอาคาร

1.3 การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

พบว่า 4 ใน 5 ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้สัมภาษณ์ว่า โครงการของตนมีการประชุมคณะกรรมการเป็นประจำทุก 2 เดือน ในขณะที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ของสยาม คอนโดมิเนียม ไม่มีการประชุมมาเป็นเวลา เกือบ 4 ปีแล้ว จะมีเพียงการโทรศัพท์คุยกัน เฉพาะกรณีที่มีปัญหาเฉพาะหน้าเท่านั้น

1.4 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

-อัตราค่าส่วนกลางรายเดือน

จากการสัมภาษณ์พบว่า นิติบุคคลอาคารชุดโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนไว้ที่ 19 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สายลม คอนโดมิเนียม กำหนดไว้ที่ 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน

สยาม คอนโดมิเนียม มี 2 อัตรา คือห้องชุดที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย เก็บอัตราระยะ 10 บาท/ตารางเมตร/เดือน และห้องชุดที่มีการใช้เป็นสำนักงาน เก็บอัตราระยะ 15 บาท/ตารางเมตร/เดือน

แกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีอัตราค่าส่วนกลางรายเดือน 16-20 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม มีการเรียกเก็บในอัตรา 21.50 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยที่ 20 บาท เป็นค่าส่วนกลางรายเดือน และ 1.50 บาท เป็นการเก็บเพื่อเป็นเงินกองทุนสำรองเพื่อการซ่อมแซมอาคารในอนาคต

-การจัดเก็บและความเพียงพอ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า พรีเมียร์ คอนโดมิเนียม จัดเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนแบบย้อนหลัง ซึ่งสามารถจัดเก็บได้เฉลี่ยประมาณ 80% ของเจ้าของ

¹ ดี เอส แลนด์, คู่มือคอนโดมิเนียม, หน้า 58.

ห้องชุดทั้งหมด หรือประมาณ 300,000-310,000 บาท ต่อเดือน ซึ่งเพียงพอกับรายจ่ายและมีเหลือ ประมาณ 10,000 บาท

สายลม คอนโดมิเนียม จัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนได้เฉลี่ย ประมาณ 70% ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด ซึ่งบางเดือนจะมีเงินเหลือจากรายจ่ายในขณะที่บางเดือนไม่พอ

สยาม คอนโดมิเนียม จัดเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนได้เพียง 60% ของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด เพราะเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ไม่ให้ความร่วมมือ ทั้งๆที่อัตราค่าส่วนกลางนับว่าถูกมาก ขณะนี้มียอดหนี้ที่เจ้าของห้องชุดค้างจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน รวมทั้งสิ้น 2 ล้านบาท ซึ่งเงินที่เก็บได้แต่ละเดือนก็ไม่เพียงพอกับรายจ่าย

แกรนด์วิลล์เฮาส์2 จัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนได้เฉลี่ย 80-85% ของเจ้าของรวมทั้งหมด และเพียงพอกับรายจ่ายต่อเดือน

ปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม จัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนได้เกือบทั้งหมด รวมประมาณเดือนละ 340,000 บาท ซึ่งเป็นเงินกองทุนสำรองประมาณ 20,000 บาท และที่เหลือเพียงพอกับรายจ่ายต่อเดือนบางครั้งมีเงินเหลือเก็บไว้เป็นเงินสะสม

-รายจ่าย

พบว่า 3 ใน 5 โครงการ คือ พรีเมียร์, สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม มีรายจ่ายต่อเดือนค่อนข้างตายตัว อันได้แก่ ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่าพนักงานทำความสะอาด ค่าขนขยะ ดูแลลิฟต์ และ เงินเดือนพนักงาน

โครงการพรีเมียร์ และ สายลม สามารถที่จะระบอคงตัวในการจ่ายเงินได้ทุกเดือน หากเงินไม่พอ ทางนิติบุคคลอาคารชุดก็จะสำรองจ่ายไปล่วงหน้าก่อน เพราะพรีเมียร์มียอดเงินค่าใช้จ่ายรายเดือนส่วนเกินสะสมอยู่ 800,000 บาท และสายลม มียอดค่าใช้จ่ายรายเดือนส่วนเกินสะสมอยู่ 200,000 บาท ในกรณีสยามคอนโดมิเนียม ไม่มีเงินสะสมใดๆทั้งสิ้น ทุกเดือนรายรับไม่พอกับรายจ่าย จึงต้องแก้ปัญหาด้วยการยืมเงินจากเจ้าของโครงการประมาณ เดือนละ 40,000-60,000 บาท ซึ่งขณะนี้หนี้อยู่ประมาณ 2 ล้านบาท

ส่วนอีก 2 โครงการ คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และ ปทุมวันเพลส ไม่มีปัญหา เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินตรงเวลาเป็นส่วนใหญ่ รายรับพอกับรายจ่าย

-มาตรการทวงหนี้จากเจ้าของห้องชุด

พบว่าใน 3 โครงการ คือ พรีเมียร์ สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม เจ้าของห้องชุดไม่ให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง และ นิติบุคคลอาคารชุด ใช้วิธีแค่การติดตามทวงถาม และมีหนังสือเตือนให้มาชำระเท่านั้น ไม่มีมาตรการการตัดสาธารณูปโภค หรือฟ้องร้องใดๆ ทั้งๆที่บางรายติดค้างเป็นปี

ในอีก 2 โครงการ คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และ ปทุมวันเพลส ได้รับความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดในการจ่ายเงินค่อนข้างดี และนิติบุคคลอาคารชุดมีการติดตามทวงหนี้หลายรูปแบบ คือ แจ้งให้ทราบโดยหนังสือเตือน 2 ครั้ง หากค้างจ่ายถึง 3 เดือน จะถูกปรับดอกเบี้ยและตัดสาธารณูปโภคบางอย่าง หากยังไม่มาจ่ายอีก ก็จะดำเนินการฟ้องร้อง

1.5 เงินกองทุน

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด พบว่า 2 ใน 5 เป็นโครงการที่มีเงินกองทุน คือ โครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม

โดยที่แกรนด์วิลล์เฮาส์2 มียอดเงินกองทุนประมาณ 3 ล้านบาท มีการเรียกเก็บครั้งเดียวเมื่อตอนโอนห้องชุดในอัตรา 1% ของราคาขาย ส่วนปทุมวันเพลส มียอดเงินกองทุนรวมทั้งสิ้น 10 ล้านบาท ซึ่งสามารถแยกออกเป็น เงินกองทุนเมื่อเริ่มต้นโครงการ 400,000 บาท, ที่เหลือเป็นเงินกองทุนที่มีการเรียกเก็บทุกเดือน, เงินส่วนเกินของค่าใช้จ่ายรายเดือน และค่าเวรคืนที่ดิน

ส่วนอีก 3 โครงการ คือ พรีเมียร์ , สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม ไม่มีเงินกองทุน เพราะไม่เคยมีการจัดเก็บมาก่อน

1.6 การดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า การดูแลบริหารทรัพย์สินส่วนกลางสามารถจำแนกได้ ดังนี้

- ลิฟต์ พบว่าการดูแลลิฟต์ของทั้ง 5 โครงการ เป็นการทำสัญญาว่าจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญในเรื่องลิฟต์มาเป็นผู้ดูแล

- ทำความสะอาด พบว่า 3 ใน 5 ได้แก่ โครงการพรีเมียร์ สยาม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 ว่าจ้างบริษัทดูแลความสะอาด ส่วนอีก 2 โครงการ คือ สายลม และปทุมวันเพลส จ้างพนักงานประจำเป็นผู้ดูแลความสะอาด

- การรักษาความปลอดภัย พบว่าทั้ง 5 โครงการทำการว่าจ้างบริษัทยามมาดูแลรักษาความปลอดภัยของอาคาร

- ระบายน้ำ พบว่าในโครงการที่มีระบายน้ำ คือ พรีเมียร์, แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส จ้างพนักงานประจำเป็นผู้ดูแลระบายน้ำทุกวัน แต่ในกรณีของปทุมวันเพลส จะมีการว่าจ้างบริษัทจากภายนอกมาดูแลเป็นพิเศษอีกทุกเดือน

- การกำจัดแมลง พบว่าทั้ง 5 โครงการ มีการว่าจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญในเรื่องการกำจัดแมลงมาเป็นผู้ดูแล

- สวน พบว่า 4 ใน 5 มีการจ้างพนักงานประจำเป็นผู้ดูแลสวนทุกวัน ส่วนโครงการสายลม คอนโดมิเนียม ไม่มีสวน

โดยในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางนั้น นิติบุคคลอาคารชุดมีแผนการดูแลและปฏิบัติ ดังตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 แผนการปฏิบัติในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางจำแนกตามนิติบุคคลอาคารชุด

แผนการดูแลส่วนกลาง	พรีเมียร์	สายลม	สยาม	แกรนด์วิลล์	ปทุมวัน
ลิฟต์	เวลามีปัญหา	เวลามีปัญหา	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุก 6 เดือน
ระบบแอร์	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ทุกเดือน	ไม่มี
ระบบไฟฟ้า	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุก 6 เดือน
ระบบประปา	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุกเดือน	ทุกวัน	ทุกปี
โทรศัพท์	ทุกเดือน	เวลามีปัญหา	ทุกเดือน	ทุกวัน	ทุก 3 เดือน
กำจัดปลวก	ทุกเดือน	ทุก 3 เดือน	ทุก 3 เดือน	ทุกเดือน	ทุกเดือน
สระว่ายน้ำ	ปิดรอซ่อม	ไม่มี	ไม่มี	ทุกวัน	ทุกเดือน
สวนพักผ่อน	นานๆครั้ง	ไม่มี	นานๆครั้ง	ทุกวัน	ทุก 3 เดือน

จากตารางที่ 4.1 สามารถวิเคราะห์ได้ว่าโดยส่วนใหญ่การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางหรือการให้บริการส่วนกลางสำหรับอาคารชุด จะขึ้นอยู่กับสัญญาที่นิติบุคคลอาคารชุดทำไว้กับบริษัทภายนอกที่เป็นผู้ที่มีความชำนาญ เช่น ลิฟต์ ระบบแอร์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ กำจัดปลวก ยกเว้นการดูแลในบางอย่าง เช่น สระว่ายน้ำ และสวน สามารถที่จะว่าจ้างพนักงานดูแลเป็นประจำ

1.7 ประวัติการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

จากการสัมภาษณ์ พบว่าทั้ง 5 โครงการ เคยมีการซ่อมแซมมาแล้ว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- โครงการพรีเมียร์ มีการซ่อมแซมเล็กๆ โดยค่อยซ่อมโดยช่างอาคารเพื่อประหยัดงบ
- โครงการสายลม มีการซ่อมแซมที่ละเล็กที่ละน้อย โดยการอนุมัติของคณะกรรมการนิติบุคคล และเมื่อเร็วๆนี้ เพิ่งจะมีการอนุมัติให้มีการปรับปรุงลิฟต์ในวงเงิน 100,000 บาท และจะต้องเรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดเพิ่ม โดยให้แบ่งจ่าย 5 ครั้ง เริ่มตั้งแต่เดือนมิถุนายน
- โครงการสยาม มีการซ่อมแซมในสิ่งที่จำเป็นจริงๆ เช่น เคยเปลี่ยนระบบชุมสายโทรศัพท์ PABX และปั้มน้ำ โดยใช้วิธีผ่อนจ่ายเท่าที่มี และรอเงินจากค่าเช่าอาคารในการติดตั้ง Cell Site ของ Cellular 900 และถ้าเกิดฉุกเฉิน เช่น ซ่อมลิฟต์ ก็จะยืมเงินจากเจ้าของโครงการ
- โครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 พบว่าเคยมีการทาสีภายในอาคาร ซึ่งให้ช่างอาคารเป็นผู้ดำเนินการ และมีการเปลี่ยนสายสลิงลิฟต์ ใช้ทั้งเงินกองทุนและเรียกเก็บเพิ่มจากเจ้าของห้องชุด
- โครงการปทุมวันเพลส เคยมีการซ่อมปั้มน้ำบาดาลฟ้า และระบบอุปกรณ์ดับเพลิง ใช้เงิน 2.8 ล้านบาท ซึ่งในขณะนั้นมีเงินกองทุนอยู่เพียง 4 ล้านบาท ทางคณะกรรมการเกรงว่าถ้าหากนำมาใช้ทั้งหมด จะไม่เพียงพอสำหรับในอนาคต จึงขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องชุดให้ช่วยจ่ายเงินเพิ่มเติม

1.8 แผนการซ่อมแซม

-โครงการที่ไม่มีเงินกองทุน

พบว่าฟรีเมียร์ สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม มีแผนการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง เฉพาะหน้า โดยจะซ่อมแซมเฉพาะรายการที่ไม่สามารถใช้งานได้แล้วจริงๆ เช่น โครงการฟรีเมียร์ มีแผนจะซ่อมสรวายน้ำ ซึ่งจะต้องใช้เงินประมาณ 800,000 บาท และรอขออนุมัติคณะกรรมการและที่ประชุมเจ้าของร่วมในการใช้เงินสะสมที่มีอยู่

ส่วนสายลม ขณะนี้ไม่มีแผนการซ่อมแซมอาคารใดๆ มีแต่การดูแลเฉพาะหน้าให้มีการใช้งานได้ หากจะมีการซ่อมแซมเล็ก ก็จะมีการพิจารณาขออนุมัติจากคณะกรรมการเพื่อใช้เงินสะสมที่มีอยู่ 200,000 บาท

ในกรณีของสยาม คอนโดมิเนียม นั้น ไม่มีแผนซ่อมแซมอะไรในตอนนี้ หากจะมีการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอะไรเร่งด่วน ต้องรอทุกเดือนตุลาคม เพราะทางโครงการจะได้เงินจาก Cellular 900 ที่มาตั้ง Cell Site บนยอดอาคาร ก็จะมีการพิจารณานำเงินก้อนนี้มาซ่อมแซมในบางกรณีที่เป็นไปได้ หากจะซ่อมแซมใหญ่และมีการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของร่วมคงเป็นไปได้ยาก เพราะไม่ได้รับความร่วมมือ

-โครงการที่มีเงินกองทุน

พบว่าแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 มีการวางแผนในการบริหารซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางล่วงหน้า ซึ่งในขณะนี้ต้องการที่จะทาสีภายนอกอาคารใหม่ และปรับปรุงลิฟต์ด้านในห้องโดยสาร ซึ่งคงต้องขออนุมัติใช้เงินกองทุนที่มีอยู่

โครงการปทุมวัน เฟลส มีแผนที่จะปรับปรุงลิฟต์ (งบ 2 ล้านบาท) ทาสีภายนอกอาคาร (งบ 1-2 ล้านบาท) บ่อบำบัดน้ำเสีย (งบ 2 ล้านบาทอนุมัติแล้ว) และระบบประปา (อยู่ระหว่างสำรวจและประเมินราคา) ซึ่งคงจะนำเงินกองทุนและเงินอื่นๆที่มีการสะสมไว้มาใช้

จากข้อ 1.1-1.8 สามารถที่จะประมวลภาพของการบริหารอาคารชุดของโครงการทั้ง 5 ได้เป็นประเด็นเนื้อหาหลัก ดังแสดงในตารางที่ ก

ตาราง ก. สรุปผลการบริหารดูแลโครงการของนิติบุคคลอาคารชุด

	ฟรีเมียร์	สายลม	แกรนด์วิลล์	ปทุมวัน	สยาม
กฎระเบียบ ข้อบังคับ	มี	มี	มี	มี	มี
การประชุมเจ้า ของร่วม	ทุกปี 30-40%	ทุกปี 30-40%	ทุกปี 30-40%	ทุกปี 30-40%	ไม่ประชุมมา 4 ปีแล้ว
การประชุมคณะ กรรมการ การนิติบุคคล	ทุก 2 เดือน	ทุก 2 เดือน	ทุก 2 เดือน	ทุก 2 เดือน	ไม่มีประชุม 4 ปีแล้ว
ค่าใช้จ่ายส่วน กลาง					
-อัตรา /ตร.ม./เดือน	19บาท	20 บาท	16-20บาท	21.50บาท	10บาท(ที่อยู่) 15บาท (สำนักงาน)
-ความเพียงพอ	พอ	ไม่พอ	พอ	พอ	ไม่พอ
-รายจ่ายทุกเดือน	มีค่า สาธารณูป โภคตายตัว	มีค่า สาธารณูป โภคตายตัว	สอดคล้องกับ รายรับ บางเดือนมี เหลือ	สอดคล้องกับ รายรับ บางเดือนมี เหลือ	มีค่า สาธารณูป โภคตายตัว แต่ไม่พอต้อง ยืมจากเจ้า ของโครงการ
-มาตรการทวงหนี้	ทวงถามและ มีหนังสือทวง	ทวงถามและ มีหนังสือทวง	ตัดสาธารณูป โภคถ้าไม่จ่าย 3เดือนฟ้อง	ตัดสาธารณูป โภคถ้าไม่จ่าย 3เดือนฟ้อง	ไม่มี
เงินกองทุน	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	ไม่มี

การดูแลบริหาร ทรัพย์สินส่วนกลาง					
- ลิฟต์	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท
- ความสะอาด	จ้างบริษัท	พนักงาน	จ้างบริษัท	พนักงาน	จ้างบริษัท
- ความปลอดภัย	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท
- สระว่ายน้ำ	ปิดรอซ่อม	ไม่มี	พนักงาน	พนักงาน	ไม่มี
- กำจัดแมลง	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท	จ้างบริษัท
- สวน	พนักงาน	ไม่มี	พนักงาน	พนักงาน	ไม่มี
ประวัติการซ่อม แซม	ซ่อมเล็กๆ โดยช่าง อาคาร	ซ่อมเล็กๆ น้อยๆ	ทาสีภายใน อาคารและ เปลี่ยนสาย สลิงลิฟต์	ซ่อมปั๊มน้ำ ดาดฟ้า อุปกรณ์ดับ เพลิง	เปลี่ยน ชุมสาย โทรศัพท์และ ปั๊มน้ำ

4.2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุด

การวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนนี้จะวิเคราะห์จากข้อมูลที่ได้จากแบบสอบถามของเจ้าของห้องชุดในทั้ง 5 โครงการที่ทำการศึกษา คือฟรีเมียร์, สายลม, สยาม, แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และ ปทุมวันเพลส เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ คือ เพื่อทราบการรับรู้และเข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด การเข้าประชุมเจ้าของร่วม การจ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือน และการรับรู้ในเรื่องการดูแลและการมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

4.2.1 ลักษณะประชากรและการอยู่อาศัย

ตารางที่ 4.2 แสดง เพศ อายุ สถานภาพ การศึกษา อาชีพ และรายได้ครอบครัว

อาคาร	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เพศ												
ชาย	3	13	35	59.3	20	66.7	18	72	31	47.7	107	53
หญิง	20	87	24	40.7	10	33.3	7	28	34	52.3	95	47
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
อายุ												
20-29 ปี			11	18.6					4	6.2	15	7.4
30-39 ปี	8	34.8	7	11.9					23	35.4	38	18.8
40-49 ปี	15	65.2	36	61	17	56.7	5	20	24	36.9	97	48
50-59 ปี			5	8.5	3	10	5	20	9	13.8	22	10.9
> 60 ปี					10	33.3	15	60	5	7.7	30	14.9
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
สถานภาพ												
โสด	5	21.7	31	52.5	3	10			44	67.7	83	41.1
สมรส	18	78.3	24	40.7	27	90	25	100	21	32.3	115	56.9
หม้าย/ หย่า			4	6.8					21	32.3	4	2
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
การศึกษา												
<ปริญญาตรี	5	21.7	13	22	7	23.3	10	40			35	17.3
ปริญญาตรี	13	56.5	24	40.7	15	50	11	44	39	60	102	50.5
>ปริญญาตรี	5	21.7	22	37.3	8	26.7	4	16	26	40	65	32.2
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
อาชีพ												
รับราชการ			11	18.6					15	23.1	41	20.3
ลูกจ้างเอกชน	3	13	22	37.3	15	50	1	4	22	33.8	48	23.8
เจ้าของกิจการ	9	39.1	15	25.4	12	40	21	84	7	10.8	64	31.7
แม่บ้าน	6	26.1	5	8.5			1	4	7	10.8	19	9.4
อื่นๆ	5	21.7	6	10.2	3	10	2	8	14	21.5	30	14.9
รวม	23	11.4	59	29.6	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
รายได้ (บาท)												
< 20,000			2	3.4	3	10					5	2.5
20,000-40,000	3	13.0	31	52.5	10	33.3			36	55.4	80	39.6
40,001-60,000			5	8.5	5	16.7	2	8	10	15.4	22	10.9
60,001-80,000	6	26.1							2	3.1	8	4
80,001-100,000	4	17.4	7	11.9	12	40	5	20	5	7.7	33	16.3
> 100,000	5	21.7	14	23.7			16	64.8	12	18.5	47	23.3
ไม่ตอบ	5	21.7					2	8			7	3.5
รวม	23	11.4	59	29.6	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

1) ข้อมูลทั่วไปของประชากร

จากการสำรวจข้อมูลทั่วไปด้านประชากรของกลุ่มตัวอย่าง ตามตารางที่ 4.2 สามารถสรุปผลได้ดังนี้

เพศ พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด เป็นเพศชาย ร้อยละ 53 และเพศหญิง ร้อยละ 47 ซึ่งใน 3 โครงการ คือ สายลม สยาม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีสัดส่วนเพศชาย คิดเป็นอัตราส่วน 59.3, 66.7 และ 72 ตามลำดับ ในขณะที่พรีเมียร์ และปทุมวันเพลส มีสัดส่วนเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 87 และ 52.3

อายุ จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีอายุระหว่าง 40-49 ปี คิดเป็นร้อยละ 48 รองลงมา มีอายุ 30-39 ปี และมากกว่า 60 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.8 และ 14.9 โดยเจ้าของห้องชุดในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 60

สถานภาพ กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด มีสถานภาพสมรส คิดเป็นร้อยละ 56.9, โสด ร้อยละ 41.1 และหม้ายหรือหย่า ร้อยละ 2

ระดับการศึกษา จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดพบว่า จบการศึกษาระดับปริญญาตรี ร้อยละ 50.5, สูงกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 32.2 และต่ำกว่าปริญญาตรี ร้อยละ 17.3

อาชีพ พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 31.7 เป็นเจ้าของกิจการ รองลงมา ร้อยละ 23.8 เป็นพนักงานบริษัทเอกชน และร้อยละ 20.3 รับราชการ ซึ่งเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการ สายลม สยาม และปทุมวันเพลส เป็นพนักงานบริษัทเอกชน ร้อยละ 37.3, 50 และ 33.8 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของห้องชุดใน โครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม และแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 เป็นเจ้าของกิจการ ร้อยละ 39.1 และ 84

ระดับรายได้ครอบครัว จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่าร้อยละ 39.6 มีระดับรายได้ 20,000-40,000 บาท รองลงมา คือมากกว่า 100,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 23.3 และ 80,001-100,000 บาท ร้อยละ 16.3 ซึ่งเจ้าของห้องชุดในโครงการสายลม และปทุมวันเพลส มีระดับรายได้ครอบครัว 20,000-40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 52.5 และ 55.4 ในขณะที่โครงการพรีเมียร์ มีระดับรายได้ครอบครัว 60,001-80,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 33.3 ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการ สยาม มีระดับรายได้ครอบครัว 80,001-100,000 บาท ร้อยละ 40 และเจ้าของห้องชุดในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีระดับรายได้ครอบครัว มากกว่า 100,000 บาท ร้อยละ 69.6

ตารางที่ 4.3 แสดงระยะเวลาการอยู่อาศัย ลักษณะการอยู่อาศัย วัตถุประสงค์ในการซื้อห้องชุด และการร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ในชุมชน

อาคาร	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ระยะเวลาการอยู่อาศัย												
1-2 ปี	9	39.1	4	6.8					7	10.8	20	9.9
3-5 ปี			10	16.9					10	15.4	20	9.9
5-8 ปี			5	8.5	10	33.3			2	3.1	17	8.4
8-10 ปี			5	8.5			2	8	8	12.3	15	7.4
> 10 ปี	14	60.9	35	59.3	20	66.7	23	92	38	58.5	130	64.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
ลักษณะการอยู่อาศัย												
พักอยู่เอง	21	91.3	50	84.7	21	70	25	100	62	95.4	179	88.6
ให้ญาติอาศัย			1	1.7					3	4.6	4	2
ให้เช่า	2	8.7	8	13.6							10	5
ไม่ตอบ					9	30					9	4.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
วัตถุประสงค์การซื้อห้องชุด												
บ้านหลังเดียว	3	13	23	39			20	80	40	61.5	86	42.6
บ้านหลังที่สอง	5	21.7	24	40.7	12	40			18	27.7	59	29.2
ซื้อไว้ลงทุน	5	21.7	7	11.9							12	5.9
ซื้อไว้อยู่อาศัยในอนาคต	6	26.1	1	1.7	15	50					22	10.9
อื่นๆ	4	17.4	4	6.8	3	10	5	20	7	10.8	23	11.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
การร่วมกิจกรรมชุมชน												
เข้าร่วมประจำ	4	17.4	4	6.8							8	4
เข้าร่วมบางครั้ง	3	13	6	10.2			11	44	26	40	46	22.8
ไม่เคยเข้าร่วม	12	52.2	15	25.4	5	16.7	11	44	33	50.8	76	37.6
ไม่มีการจัดกิจกรรม	4	17.4	34	57.6	16	53.3	3	12			57	28.2
ไม่ตอบ					9	30			6	9.2	15	7.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

1) ลักษณะการอยู่อาศัย

จากตารางที่ 4.3 แสดงลักษณะการอยู่อาศัยของกลุ่มตัวอย่าง สามารถสรุปผลได้ ดังนี้ ระยะเวลาถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ ร้อยละ 64.4 ถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดมากกว่า 10 ปี รองลงมา มีระยะเวลาการถือครองกรรมสิทธิ์ 1-2 ปี และ 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.9 เท่ากัน

ลักษณะการอยู่อาศัย จากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด พบว่า อยู่อาศัยในห้องชุดเอง คิดเป็นร้อยละ 88.6, ให้เช่า คิดเป็นร้อยละ 5 และ ให้ญาติพักอาศัย ร้อยละ 2

วัตถุประสงค์ในการซื้อห้องชุด พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ซื้อห้องชุดเพื่อเป็นบ้านหลังแรก คิดเป็นร้อยละ 42.6, เป็นบ้านหลังที่สอง ร้อยละ 29.2 และ ซื้อไว้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ร้อยละ 11.4 โดยกลุ่มตัวอย่างในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส ซื้อห้องชุดเพื่อเป็นบ้านหลังแรก คิดเป็นร้อยละ 80 และ 61.5 ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการสายลม ซื้อห้องชุดเพื่อเป็นบ้านหลังที่สอง ร้อยละ 40.7 และเจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ และสยาม ซื้อห้องชุดเพื่อให้เช่า คิดเป็นร้อยละ 26.1 และ 50

การเข้าร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ในชุมชน พบว่าจากกลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมสัมพันธ์ในชุมชน คิดเป็นร้อยละ 37.6 รองลงมา ไม่เคยมีการจัดกิจกรรม ร้อยละ 28.2 และ เข้าร่วมเป็นบางครั้ง ร้อยละ 22.8

จากข้อมูลที่ได้มาเกี่ยวกับลักษณะการอยู่อาศัยในอาคารชุดของกลุ่มตัวอย่างนี้ สามารถสรุปได้ว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทำการศึกษา เป็นกลุ่มคนที่ซื้ออาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยเองเป็น เวลา มากกว่า 10 ปี โดยอาคารชุดเหล่านี้เป็นบ้านหลังแรกของพวกเขา แต่กลุ่มคนเหล่านี้กลับมีความสัมพันธ์กับชุมชนน้อย ซึ่งก็สามารถดูได้จากการไม่เคยเข้าร่วมกิจกรรมชุมชนเลย ในอัตราร้อยละ 37.6

4.2.2 ตัวแปรเรื่องกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด

4.2.2.1 กฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด

1) การมีกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด

ตารางที่ 4.4 การมีกฎระเบียบข้อบังคับการอยู่อาศัยในอาคารชุด

ระเบียบ ข้อบังคับ	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	14	60.9	53	89.8	27	90	18	72	58	89.2	170	84.2
ไม่มี	4	17.4	6	10.2	3	10	7	28	7	10.8	27	13.4
ไม่ตอบ	5	21.7									5	2.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.4 พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 84.2 ทราบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีการกำหนดระเบียบข้อบังคับในการอยู่อาศัย และไม่มี คิดเป็นร้อยละ 13.4

โดยในโครงการพริเมียร์ สายลม สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส มีความเห็นเช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 60.9, 89.8, 90, 72 และ 89.2 ตามลำดับ ซึ่งข้อมูลนี้สอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลทั้ง 5 โครงการในส่วนของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางข้อ 1.1 พบว่ามีการกำหนดกฎระเบียบและข้อบังคับในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งการมีข้อบังคับอาคารชุดนี้แสดงให้เห็นว่าโครงการทั้ง 5 ได้ยึดถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และเจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องทราบถึงกรอบของกฎเกณฑ์ สิทธิและหน้าที่ ในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเบื้องต้น

2) การชี้แจงกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุด

ตารางที่ 4.5 การชี้แจงกฎระเบียบข้อบังคับให้เจ้าของห้องชุด

การชี้แจงกฎ ข้อบังคับ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	12	52.2	52	88.1	27	90	15	60	47	72.3	153	75.7
ไม่มี	2	8.7	4	6.8			5	20	11	16.9	22	10.9
ไม่ตอบ	9	39.1	3	5.1	3	10	5	20	1	1.5	27	13.4
รวม	23	11.4	56	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	175	100

ตารางที่ 4.6 วิธีการชี้แจงรายละเอียดข้อบังคับอาคารชุด

การให้รายละเอียด ข้อบังคับอาคารชุด	การชี้แจง		ติดประกาศ		แจกคู่มือ		รวม	
	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี	มี	ไม่มี
พรีเมียร์	1			1		1	1	2
สายลม	1		1			1	2	1
สยาม	1		1		1		3	
แกรนด์วิลล์	1		1		1		3	
ปทุมวัน	1		1		1		3	
รวม	5	-	4	1	3	2	12	3

จากตารางที่ 4.5 พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ได้รับการชี้แจงกฎระเบียบและข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 75.7 และไม่ได้รับการชี้แจง ร้อยละ 10.9 ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในข้อ 1.1 ว่าได้มีการชี้แจงรายละเอียดของกฎระเบียบให้กับเจ้าของห้องชุดทราบแล้ว เพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

โดยวิธีในการให้รายละเอียดของข้อบังคับอาคารชุดแก่เจ้าของห้องชุดนั้น มีวิธีการชี้แจงรายละเอียดหลายวิธี ตามตารางที่ 4.6 สามารถสรุปได้ว่า ส่วนใหญ่นิติบุคคลอาคารชุดใน 5 โครงการที่ศึกษา จะใช้วิธีง่ายๆ คือ ชี้แจงรายละเอียด รองลงมา คือ การติดประกาศ และการแจกคู่มือ ซึ่งในโครงการสยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ได้ใช้ทั้ง 3 วิธี เพื่อที่จะให้เจ้าของห้องชุดทราบในข้อบังคับให้มากที่สุด ส่วนโครงการพรีเมียร์คอนโดมิเนียม ใช้เพียงวิธีเดียวในการให้รายละเอียดข้อบังคับอาคารชุด แก่เจ้าของห้องชุด

3) บทบาทและหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางที่ 4.7 การระบุบทบาท-หน้าที่ของเจ้าของร่วมที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางในข้อบังคับ

การระบุบทบาท หน้าที่	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	9	100	54	96.4	12	100	15	83.3	52	89.7	142	92.8
ไม่มี			2	3.6			3	16.7	6	10.3	11	7.2
รวม	9	5.9	56	36.6	12	7.8	18	11.8	58	37.9	153	100

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถาม 153 คน ต่อเนื่องจากตารางที่ 4.5

จากกลุ่มตัวอย่างจำนวน 153 คน ที่ตอบคำถามว่าอาคารชุดที่ตนอยู่มีกฎระเบียบข้อบังคับ มีผู้ที่ทราบว่า มีการระบุบทบาทและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 92.8

โดยที่กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดในโครงการพรีเมียร์ และสยาม ทราบว่ามีการระบุบทบาท-หน้าที่ของเจ้าของร่วมในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้มีประสิทธิภาพ ในข้อบังคับอาคารชุด และกลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ในโครงการสายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส ทราบในเรื่องดังกล่าวเช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 96.4, 83.3 และ 89.7 ตามลำดับ

ซึ่งข้อมูลจากแบบสอบถามของเจ้าของห้องชุด สอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการในข้อ 1.1 ว่าในกฎระเบียบข้อบังคับอาคารชุดมีการบทบาท-หน้าที่ของเจ้าของร่วมที่มีต่อทรัพย์สินส่วนกลางไว้ ซึ่งแสดงว่าเจ้าของห้องชุดทุกคนทราบว่า ตนเองมีหน้าที่ที่จะต้องร่วมกันดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้คงสภาพการใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพ

4) รายละเอียดหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่ระบุไว้ในข้อบังคับ

ตารางที่ 4.8 แสดงรายละเอียดหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่ระบุไว้ในข้อบังคับ

อาคาร	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-การจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน												
มีระบุไว้ละเอียด	9	100	34	63	12	100	15	83.3	40	76.9	110	77.5
มีแต่ไม่ละเอียด			20	37			3	16.7	10	19.2	33	23.2
ไม่มี									2	3.8	2	1.4
รวม	9	6.3	54	38	12	8.4	18	12.7	52	36.6	142	100
-การจ่ายเงินกองทุน												
มีระบุไว้ละเอียด			15	27.8	12	100	5	25	42	80.8	74	52.1
มีแต่ไม่ละเอียด	3	33.3	13	24.1			6	30	10	19.2	32	22.5
ไม่มี	6	66.7	26	48.1			7	45			39	27.5
รวม	9	6.3	54	38	12	8.4	18	12.7	52	36.6	142	100
-การดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง												
มีระบุไว้ละเอียด	4	44.4	29	53.7	12	100	9	50	43	82.7	97	68.3
มีแต่ไม่ละเอียด	5	55.6	16	29.6			9	50	15	17.3	45	31.7
ไม่มี			2	3.7							2	1.4
ไม่ตอบ			7	13							7	4.9
รวม	9	6.3	54	38	12	8.4	18	12.7	52	36.6	142	100

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถาม 142 คน ต่อเนื่องจากตารางที่ 4.7

จากตารางที่ 4.8 มีกลุ่มตัวอย่างจำนวน 142 คน ตอบคำถาม เรื่องรายละเอียดเกี่ยวกับหน้าที่ของเจ้าของร่วมในการอยู่อาศัยในอาคารชุด สามารถสรุปได้ดังนี้

การจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee) พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่าข้อบังคับอาคารชุด มีการระบุเรื่องการจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนไว้อย่างละเอียด คิดเป็นร้อยละ 77.5

เจ้าของห้องชุดทั้งหมด ในโครงการพรีเมียร์ และสยาม ทราบว่า ข้อบังคับมีการระบุหน้าที่ในการจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนไว้อย่างละเอียด และส่วนใหญ่ของกลุ่มตัวอย่างจากโครงการสายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 63, 83.3 และ 76.9 ทราบเช่นกันว่า ข้อบังคับอาคารชุดในโครงการของตนมีการระบุหน้าที่การจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนไว้อย่างละเอียด ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5

โครงการในข้อ 1.1 ว่ามีการระบุหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในการจ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือนไว้โดยละเอียด แสดงให้เห็นว่า เจ้าของห้องชุดทราบถึงหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวนี้เป็นอย่างดี

การจ่ายเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด (Sinking Fund) พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่ามีการระบุเรื่องการจ่ายเงินกองทุนอย่างละเอียด คิดเป็นร้อยละ 52.1

เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพรีเมียร์ สายลม คอนโดมิเนียม ได้ให้ความเห็นว่า ข้อบังคับอาคารชุดไม่มีระบุหน้าที่ของเจ้าของห้องชุดในการจ่ายเงินกองทุน คิดเป็นร้อยละ 66.7 และ 48.1 ซึ่งข้อมูลนี้ตรงกับข้อมูลของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่า ไม่มีการจัดเก็บเงินกองทุนในโครงการ จึงไม่มีการระบุเรื่องนี้ในข้อบังคับอาคารชุด ในขณะที่กลุ่มตัวอย่างทั้งหมดของสยาม คอนโดมิเนียม ให้ความเห็นว่ามีการระบุเรื่องดังกล่าวไว้โดยละเอียด แต่ในความเป็นจริง จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพบว่า มีการระบุเรื่องเงินกองทุนไว้ในข้อบังคับ แต่ในทางปฏิบัติไม่มีการเรียกเก็บเงินนี้

ส่วนเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ร้อยละ 80.8 ทราบว่าข้อบังคับอาคารชุด มีการระบุเรื่องการจ่ายเงินกองทุนไว้โดยละเอียด ซึ่งสอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ร้อยละ 45 ตอบว่าในข้อบังคับ ไม่มีการระบุหน้าที่การจ่ายเงินกองทุน แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้สัมภาษณ์ว่ามีการระบุเรื่องนี้ไว้โดยละเอียด ทั้งนี้สาเหตุที่ทั้งสองฝ่ายมีความเห็นไม่ตรงกัน อาจเป็นเพราะการจ่ายเงินกองทุนในโครงการแกรนด์วิลล์มีการจ่ายเพียงครั้งเดียว เมื่อแรกเริ่มโครงการซึ่งเป็นเวลานานกว่า 10 ปีแล้ว ผู้ตอบคำถามอาจลืมก็เป็นได้

การดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คงสภาพที่ดี พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่ามีการระบุเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้คงสภาพที่ดี คิดเป็นร้อยละ 68.3 ซึ่งสอดคล้องกับการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ

โครงการพรีเมียร์ ทราบว่าข้อบังคับอาคารชุดมีการระบุเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแต่ไม่ละเอียด คิดเป็นร้อยละ 55.6 ทั้งนี้แสดงให้เห็นว่า ในทางปฏิบัติเจ้าของห้องชุดอาจจะไม่ค่อยเข้าใจในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางได้

5) ความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

ตารางที่ 4.9 แสดงจำนวนร้อยละของเจ้าของร่วมที่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

ข้อบังคับ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เข้าใจ	4	17.4	42	71.2	22	73.3	15	60	35	53.8	118	58.4
ไม่เข้าใจ	10	43.5	14	23.7	5	16.7	3	12	23	35.4	55	27.2
ไม่ตอบ	9	39.1	3	5.1	3	10	7	28	7	10.8	29	14.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

ตารางที่ 4.10 เหตุผลที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

เหตุผล	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ข้อบังคับไม่ละเอียดพอ			6	42.9			3	100	6	26.1	15	27.3
ใช้ภาษายากแก่การเข้าใจ	2	20	5	35.7							7	12.7
ไม่ได้สนใจอ่าน	8	80	3	21.4	5	100			17	73.9	33	60
รวม	10	18.2	14	25.4	5	9.1	3	5.4	23	41.9	55	100

หมายเหตุ มีผู้ตอบว่าไม่เข้าใจ 55 คน จากตารางที่ 4.9

จากตารางที่ 4.9 พบว่าเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ เข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับ คิดเป็นร้อยละ 58.4 โดยในโครงการสายลม สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 71.2, 73.3, 60 และ 53.8 ตามลำดับ แต่เจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ ไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 43.5

สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดในโครงการทั้ง 5 ไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 4.10 ว่าไม่ได้สนใจอ่าน คิดเป็นร้อยละ 60 และข้อบังคับไม่ละเอียดพอ ร้อยละ 27.3

เมื่อพิจารณาในแต่ละโครงการ พบว่า เจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ สยาม และปทุมวันเพลส ไม่ได้สนใจอ่านทำความเข้าใจ คิดเป็นร้อยละ 80, 100 และ 73.9 ส่วน ในโครงการสายลม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 เป็นเพราะข้อบังคับอาคารชุดที่มีอยู่ ไม่ละเอียดพอ คิดเป็นร้อยละ 42.9 และ 100

6) ระยะเวลาการอยู่อาศัยและความเข้าใจข้อบังคับ

ตารางที่ 4.11 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัย และความเข้าใจข้อบังคับ
อาคารชุด

ระยะเวลา การอยู่ อาศัย	ฟรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ	เข้าใจ	ไม่ เข้าใจ
1-2 ปี	4 (30.8)		1 (1.8)	3 (5.3)					7 (12.1)		12 (6.9)	3 (1.7)
3-5 ปี			7 (12.3)							10 (17.2)	7 (4)	10 (5.8)
5-8 ปี				5 (8.8)	5 (18.5)	5 (18.5)			2 (3.4)		7 (4)	10 (5.8)
8-10 ปี			4 (7)	1 (1.8)					2 (3.4)	6 (10.3)	6 (3.5)	7 (4)
>10 ปี		9 (69.2)	30 (52.6)	6 (10.5)	17 (63)		15 (83.3)	3 (16.7)	24 (41.4)	7 (12.1)	86 (49.7)	25 (14.5)
จำนวน	13 (7.5)		57 (32.9)		27 (15.6)		18 (10.4)		58(33.5)		173 (100)	

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถาม 173 คน

จากตารางที่ 4.11 พบว่า เจ้าของห้องชุดใน 5 โครงการ ที่เข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับ ส่วนใหญ่เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมาเป็นเวลามากกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 49.7 ส่วนที่เหลือกระจายไปในหลายช่วงเวลาด้วยกัน ส่วนผู้ที่ไม่เข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับ เป็นผู้ที่อยู่อาศัยเกินกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 14.5 แสดงให้เห็นว่าระยะเวลาการอยู่อาศัยในห้องชุด ไม่มีผลต่อความเข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับแต่อย่างไร

กรณีที่น่าสนใจ คือเจ้าของห้องชุดในโครงการฟรีเมียร์ พบว่า ผู้ที่ไม่เข้าใจระเบียบข้อบังคับ เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมาเกิน 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 69.2 ทั้งนี้อาจจะสืบเนื่องจาก ตารางที่ 4.9 ที่เจ้าของห้องชุด ส่วนใหญ่ร้อยละ 43.5 ไม่เข้าใจกฎระเบียบข้อบังคับ เพราะไม่ได้สนใจอ่าน ถึงแม้จะมีการอยู่อาศัยมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีก็ยังคงไม่เข้าใจในข้อบังคับอาคารชุดอยู่ดี

7) การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

การประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นเรื่องสำคัญ ที่ฝ่ายนโยบายคือ คณะกรรมการนิติบุคคล และฝ่ายปฏิบัติการ คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมาประชุมเพื่อสรุปผลการทำงานที่ผ่านมา รวมทั้งวางแผนในการจัดการ ดูแลบริหารอาคารชุดให้ดียิ่งขึ้น

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และสัมภาษณ์เจ้าของห้องชุดบางคนในทั้ง 5 โครงการพบว่า 4 ใน 5 คือ พรีเมียร์ สายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส มีการประชุมทุก 2 เดือนเพื่อประเมินงาน และวางแผน แก้ปัญหาต่างๆ ในขณะที่สยาม คอนโดมิเนียม ไม่มีระบบการวางแผนงาน เพราะไม่มีการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมาเป็นเวลา 4 ปีแล้ว

4.2.2.2 ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประจำปี

1) การเข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ตารางที่ 4.12 พฤติกรรมการเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เข้าประชุม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทุกครั้ง	7	30.4	21	35.6	5	16.7	6	24	20	30.8	59	29.2
บางครั้ง	6	26.1	25	42.4	10	33.3	18	72	14	21.5	73	36.1
ไม่เคยเข้าประชุม	10	43.5	13	22	15	50	1	4	31	47.7	70	34.7
รวม	23	9.2	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตาราง 4.12 พบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ คิดเป็นร้อยละ 36.1 เข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นบางครั้ง เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการจะเห็นว่า โครงการพรีเมียร์ สยาม และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ไม่เคยเข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม คิดเป็นร้อยละ 43.5, 50 และ 47.7 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการสายลม คอนโดมิเนียม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 เข้าร่วมประชุมเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 42.4 และ 72

เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า 4 ใน 5 โครงการ คือ พรีเมียร์ สายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส มีการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทุกปีเพื่อให้เจ้าของร่วมได้เข้ามารับทราบข้อมูลการบริหารที่ผ่านๆมา และมีส่วนร่วมด้วยการพิจารณาเรื่องต่างๆ ยกเว้นสยาม คอนโดมิเนียม ไม่ได้จัดการประชุมมา 4 ปีแล้ว ซึ่งจะตรงกับความคิดเห็นของเจ้าของร่วมที่ไม่เคยเข้าประชุม คิดเป็นร้อยละ 50 ซึ่งการปฏิบัติของสยาม คอนโดมิเนียมขัดกับข้อบังคับของกฎหมาย และยังมีผลเสียกับการบริหารและเตรียมการในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง อีกทั้งเจ้าของร่วมก็ยังไม่มีส่วนร่วมในการบริหารหรือตัดสินใจใดๆ

2) เหตุผลของการไม่เข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ตารางที่ 4.13 เหตุผลการไม่เข้าประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องชุด

สาเหตุ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
คิดว่าไม่จำเป็น							1	100			1	1.4
ติดธุระ			11	84.6	5	33.3			31	100	47	67
ไม่ได้รับแจ้ง			2	15.4							2	2.8
ลืม	10	100			10	66.7					20	28
รวม	10	14.3	13	18.6	15	21.4	1	1.4	31	44.3	70	100

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถาม 70 คน ต่อเนื่องจากตารางที่ 4.12

จากตารางที่ 4.13 มีผู้ตอบว่าไม่เคยเข้าประชุม จำนวน 70 คน ซึ่งสามารถสรุปเหตุผลได้ดังนี้ โดยภาพรวม เจ้าของห้องชุดไม่เข้าประชุมด้วยเหตุผลการติดธุระ คิดเป็นร้อยละ 67 รองลงมา คือ ลืม ร้อยละ 28 และไม่ได้รับแจ้ง ร้อยละ 2.8

เจ้าของห้องชุดที่ไม่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดในโครงการพรีเมียร์ ให้เหตุผลว่าลืม เจ้าของห้องชุดที่ไม่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 ให้เหตุผลว่าคิดว่าไม่จำเป็น ส่วนเจ้าของห้องชุดที่ไม่เข้าร่วมประชุมทั้งหมดในโครงการปทุมวันเพลส ให้เหตุผลว่าติดธุระ

เจ้าของห้องชุดที่ไม่เข้าร่วมประชุมส่วนใหญ่ในโครงการสายลม ให้เหตุผลว่า ติดธุระ คิดเป็นร้อยละ 84.6 ที่เหลือร้อยละ 15.4 ให้เหตุผลว่าไม่ได้รับแจ้งให้เข้าร่วมประชุม ในขณะที่เจ้าของห้องชุดที่ไม่เข้าร่วมประชุมในโครงการสยามคอนโดมิเนียม ให้เหตุผลว่าลืม และติดธุระ คิดเป็นร้อยละ 66.6 และ 33.3

3) การได้รับแจ้งให้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ตารางที่ 4.14 การได้รับแจ้งให้เข้าร่วมประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

ได้รับแจ้งประชุม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทุกครั้ง	11	47.8	49	83.1	8	26.7	25	100	60	92.3	153	75.7
บางครั้ง	2	8.7	10	16.9	12	40			2	3.1	26	12.9
ไม่ได้รับแจ้ง	5	21.7			10	33.3			3	4.6	18	8.9
ไม่ตอบ	5	21.7									5	2.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.14 เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ได้รับการแจ้งให้เข้าประชุม คิดเป็นร้อยละ 75.7 และได้รับบางครั้ง ร้อยละ 12.9 ซึ่งตรงกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 4 ใน 5 โครงการ คือ พรีเมียร์ สายลม แกรนด์วิลล์ และปทุมวันเพลส ว่ามีการจัดประชุมทุกปีและแจ้งให้เจ้าของร่วมทราบทุกครั้ง

ในกรณีของสยาม คอนโดมิเนียม ที่ไม่มีการจัดการประชุมเจ้าของร่วมมา 4 ปีแล้วนั้น เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากเจ้าของห้องชุด พบว่า ได้รับการแจ้งให้เข้าประชุมเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 40 ซึ่งมากกว่าในคำตอบอื่นๆ

จากข้อมูลการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่ามีวิธีการแจ้งกำหนดวันประชุมใหญ่ให้เจ้าของห้องชุดทุกท่านทราบในหลายวิธี โดยวิธีที่นิยมทำมากที่สุดใน 5 โครงการ คือการส่งจดหมายเชิญประชุม รองลงมา คือ การติดประกาศและโทรศัพท์เพื่อแจ้งวันประชุม จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากทั้งฝ่ายเจ้าของห้องชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แสดงให้เห็นว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ได้รับการติดต่อให้เข้าประชุมประจำปี แต่การจะเข้าร่วมประชุมหรือไม่ขึ้นอยู่กับความตัดสินใจของเจ้าของห้องชุดเป็นสำคัญ

3) เรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม
 ตารางที่ 4.15 เรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

เรื่องที่พิจารณา	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
งบรายรับ-รายจ่าย												
มีทุกครั้ง	7	53.8	28	60.9	7	46.7	14	58.3	34	100	90	68.2
มีบางครั้ง	4	30.8	12	26.1	3	20	10	41.7			29	22
ไม่ทราบ	2	15.4									2	1.5
ไม่ตอบ			6	13	5	3.3					11	8.3
รวม	13	10.3	46	31.7	15	7.9	24	19	34	30.9	132	100
ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง												
มีทุกครั้ง	3	16.7	28	65.1	4	40	8	33.3	4	23.1	52	38.8
มีบางครั้ง	10	55.6	15	34.9	3	30	11	45.9	30	76.9	69	51.5
ไม่มี					3	30	5	20.8			13	9.7
รวม	13	10.3	46	31.7	15	7.9	24	19	34	30.9	132	100
การขออนุมัติเงินกองทุนเพราะค่าส่วนกลางไม่พอ												
มีทุกครั้ง	4	33.3	3	6.5			2	8.3	2	5.1	13	9.8
มีบางครั้ง	4	38.9	3	6.5			15	62.5	11	28.2	36	27.2
ไม่มี	5	27.8	20	43.5	6	40	5	20.8	24	61.5	57	43.2
ไม่ทราบ			17	37	6	40			2	5.1	22	16.7
ไม่ตอบ			3	6.5	3	20	2	8.3			8	6.1
รวม	13	10.3	46	31.7	15	7.9	24	19	34	30.9	132	100
แผนการซ่อมอาคาร												
มีทุกครั้ง			16	34.8			4	16.7	14	48.7	34	25.8
มีบางครั้ง	13	100	24	52.2	15	100	20	83.3	20	51.3	92	69.7
ไม่ทราบ			3	6.5							3	2.3
ไม่ตอบ			3	6.5							3	2.3
รวม	13	10.3	46	31.7	15	7.9	24	19	34	30.9	132	100
การขออนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมอาคาร												
มีทุกครั้ง							6	25	4	10.3	10	7.5
มีบางครั้ง	1	30	3	6.5			18	75	10	28.2	34	25.8
ไม่มี	9	50	20	43.5	10	66.7			20	61.5	56	42.4
ไม่ทราบ	3	20	17	37	3	20					27	20.5
			6	13	2	13.3					8	6.1
รวม	13	10.3	46	31.7	15	7.9	24	19	34	30.9	132	100

จากตารางที่ 4.15 มีผู้ตอบว่าเคยเข้าประชุมทุกครั้งและบางครั้ง รวมทั้งสิ้น 132 คน และเรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม สามารถสรุปผลได้ดังนี้

งบรายรับ-รายจ่ายประจำปี พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 68.2 ทราบว่ามีการพิจารณาเรื่องงบรายรับ-รายจ่าย ทุกครั้ง รองลงมา มีเป็นบางครั้ง ร้อยละ 22

โดยกลุ่มตัวอย่างโครงการพรีเมียร์ สายลม สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม พบว่ามีการพิจารณางบรายรับ-รายจ่ายประจำปีทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 53.8, 60.9, 46.7, 58.3 และ 100 ตามลำดับ เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการแล้วสอดคล้องกัน คือทุกอาคารชุดมีการพิจารณาเรื่องนี้ทุกครั้ง

ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee) พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ร้อยละ 51.5 ทราบว่ามีการพิจารณาปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางเป็นบางครั้ง รองลงมา มีทุกครั้ง ร้อยละ 38.8

ในโครงการพรีเมียร์ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม พบว่ามีการพิจารณาในเรื่องปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 55.6, 45.8 และ 76.9 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการสายลม และสยาม คอนโดมิเนียม พบว่ามีการพิจารณาเรื่องปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลางรายเดือนทุกครั้ง คิดเป็นร้อยละ 65.1 และ 40

การขออนุมัติใช้เงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด (Sinking Fund) ในกรณีที่ค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอ พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่าไม่มีการพิจารณาขออนุมัติใช้เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 43.2 และ มีบางครั้ง ร้อยละ 27.2

ในกรณีโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีการพิจารณาเรื่องนี้เป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 62.5 ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพรีเมียร์ สายลม และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียมที่เข้าร่วมประชุม พบว่าไม่เคยมีการขออนุมัติใช้เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 38.5, 43.5 และ 40 ตามลำดับ ข้อมูลดังกล่าวนี้สอดคล้องกับข้อมูลของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ด้วยเหตุผลที่ต่างกัน คือโครงการพรีเมียร์และสายลม คอนโดมิเนียม ไม่มีเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม มีเงินกองทุนอยู่หลายบัญชี ทั้งบัญชีเงินกองทุนเมื่อเริ่มโครงการ และเงินกองทุนสะสมที่เรียกเก็บทุกเดือน จึงอาจจะทำให้เจ้าของห้องชุดสับสนได้ว่า บัญชีไหนมีการใช้ไปแล้วบ้าง

ส่วนเจ้าของร่วมในโครงการสยาม คอนโดมิเนียมที่เข้าประชุม พบว่าไม่เคยมีการขออนุมัติใช้เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่ค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอ และไม่ทราบในเรื่องดังกล่าว ในอัตราส่วนเท่ากัน คือร้อยละ 40 ซึ่งข้อมูลในส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคือไม่เคยมีการพิจารณาเรื่องดังกล่าว เพราะโครงการไม่มีเงินกองทุนนี้

แผนการซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่ามีการพิจารณาเรื่องแผนการซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 69.7 รองลงมา มีทุกครั้ง ร้อยละ 25.8

ในโครงการสายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม พบว่ามีการเสนอแผนการซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินกลางเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 52.2, 83.3 และ 51.3 และโครงการพรีเมียร์ และสยาม คอนโดมิเนียม พบว่ามีการเสนอแผนการซ่อมแซมเป็นบางครั้ง ซึ่งสอดคล้องกับข้อมูลที่ได้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของทั้ง 5 โครงการ

การขออนุมัติใช้เงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมอาคาร พบว่ากลุ่มตัวอย่างทั้งหมด ทราบว่าไม่มีการพิจารณาเรื่องการขออนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 42.4 รองลงมา มีบางครั้ง ร้อยละ 25.8

เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ของโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 ตอบว่ามีการขออนุมัติในเรื่องดังกล่าวเป็นบางครั้ง คิดเป็นร้อยละ 75 แต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ข้อมูลว่า มีการขออนุมัติเงินกองทุนฯ เพื่อซ่อมแซมอาคารทุกครั้ง ทั้งนี้ข้อมูลไม่สอดคล้องกัน อาจจะเป็นด้วยเหตุผลที่ว่า ผู้จัดการนิติเพิงบริหารงานที่โครงการเป็นเวลาไม่ถึง 2 ปี และตลอดเวลาที่มีการเสนอเรื่องนี้ตลอด

ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ของโครงการพรีเมียร์ สายลม และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ที่เข้าร่วมประชุม พบว่าไม่เคยมีการขออนุมัติเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 50, 43.5 และ 66.7 ตามลำดับ ในโครงการพรีเมียร์ และสายลม คอนโดมิเนียม ข้อมูลตรงกับผู้จัดการนิติบุคคล เพราะไม่มีเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุด แต่ของปทุมวันเพลส ผู้จัดการนิติบุคคล ให้สัมภาษณ์ว่า เคยมีการพิจารณาเรื่องดังกล่าวบางครั้ง ที่ความเข้าใจของทั้งสองฝ่ายไม่ตรงกัน อาจเป็นเพราะเจ้าของห้องชุดอาจสับสนกับการใช้จ่ายเงินกองทุนนิติฯ เพราะทางโครงการมีการเก็บเงินพิเศษในอัตรา 1 บาท/ตร.ม./เดือน เพื่อสะสมไว้เป็นเงินสำรองเพื่อใช้ซ่อมแซมอาคาร แต่เงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดยังไม่เคยมีการนำมาใช้แต่อย่างไร

ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการสยาม คอนโดมิเนียมที่เข้าร่วมประชุม มีสัดส่วนของการพบว่าไม่มีการขออนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 66.7 ซึ่งตรงกับข้อมูลของผู้จัดการนิติบุคคลว่า ไม่เคยมีการพิจารณาเรื่องนี้เพราะที่โครงการไม่มีเงินกองทุน

4.2.3 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนและเงินกองทุน

4.2.3.1 ค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน (Monthly Fee)

1) อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

ตารางที่ 4.16 แสดงอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

ค่าส่วนกลาง รายเดือน	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ต่ำกว่า 10 บาท/ ตร.ม./ เดือน									2	3.4	2	1.0
10-15 บาท/ ตร. ม./ เดือน	4	22.2	32	54.2	30	100	3	13.6			69	34.2
16-20 บาท/ ตร. ม./ เดือน	14	60.9	26	44.1			22	88	33	56.9	95	47
มากกว่า 20 บาท/ ตร.ม./ เดือน	5	27.8	1	1.7					30	46.2	36	17.8
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.16 พบว่า กลุ่มตัวอย่างทั้งหมด จ่ายค่าส่วนกลางในอัตรา 16-20 บาท/ตร.ม./เดือน คิดเป็นร้อยละ 47 รองลงมา คือ 10-15 บาท/ตร.ม./เดือน คิดเป็นร้อยละ 34.2 และมากกว่า 20 บาท/ตร.ม./เดือน คิดเป็นร้อยละ 17.8

เมื่อแยกพิจารณาในโครงการพรีเมียร์ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม พบว่ามีการจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนในอัตรา 16-20 บาท/ตารางเมตร/เดือน คิดเป็นร้อยละ 60.9, 88 และ 56.9 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในโครงการสยาม คอนโดมิเนียม และร้อยละ 54.2 ของเจ้าของห้องชุดในโครงการสายลม คอนโดมิเนียม จ่ายค่าส่วนกลางรายเดือน ในอัตรา 10-15 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งข้อมูลจากเจ้าของห้องชุดสอดคล้องกับข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ

ในบางโครงการที่พบว่า มีผู้ตอบอัตราค่าส่วนกลางที่แตกต่างจากผู้อื่นนั้น จากการสัมภาษณ์อย่างละเอียด พบว่าเจ้าของห้องชุดบางรายไม่ได้จ่ายอัตราส่วนค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน แต่จำแนกว่าจ่ายทั้งหมดต่อเดือนเท่าไร จึงเกิดความสับสนและได้คำตอบที่แตกต่างไปจากส่วนใหญ่

2) พฤติกรรมการจ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

ตารางที่ 4.17 พฤติกรรมการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือน

การจ่ายเงิน	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
จ่ายทุกเดือนตรงเวลา	12	52.2	54	91.5	18	60	21	84	27	41.5	132	65.3
จ่ายทุกเดือนไม่ตรงเวลา	6	26.1	3	5.1	3	10	4	16	38	58.5	54	26.7
จ่ายบ้างไม่จ่ายบ้าง					5	16.7					5	2.5
ไม่สมควรจ่าย			2	3.4							2	1.0
อื่นๆ	5	21.7									5	2.5
ไม่ตอบ					4	13.3					4	2
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.17 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ มีพฤติกรรมการจ่ายเงินตรงเวลา คิดเป็นร้อยละ 65.3 และจ่ายทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา ร้อยละ 26.7

เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพริเมียร์ สายลม สยามคอนโดมิเนียม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 จ่ายเงินค่าส่วนกลางรายเดือนตรงเวลาทุกเดือน คิดเป็นร้อยละ 52.2, 91.5, 60 และ 84 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม จ่ายเงินทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา คิดเป็นร้อยละ 58.5

เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า มีโครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียมเพียงโครงการเดียวที่ข้อมูลสอดคล้องกัน คือ เจ้าของห้องชุดจ่ายเงินทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา ในขณะที่ผู้จัดการนิติบุคคลอีก 4 โครงการ คือ พริเมียร์ สายลม สยาม และแกรนด์วิลล์เฮาส์2 ให้ข้อมูลว่า เจ้าของห้องชุดมีพฤติกรรมจ่ายเงินค่าส่วนกลางแบบจ่ายบ้างไม่จ่ายบ้าง ซึ่งค่าส่วนกลางรายเดือนที่จัดเก็บได้มีไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน คิดเป็นร้อยละ 60 และจัดเก็บได้เพียงพอ คิดเป็นร้อยละ 40 ตามตารางที่ 4.18

ตารางที่ 4.18 ความเพียงพอของค่าส่วนกลางรายเดือนที่นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บ

ค่าส่วนกลางรายเดือน	พริเมียร์	สายลม	สยาม	แกรนด์วิลล์	ปทุมวัน	รวม จำนวน(ร้อยละ)
พอ				1	1	2 (40)
ไม่พอ	1	1	1			3 (60)
รวม	1	1	1	1	1	5 (100)

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโครงการพรีเมียร์ และสายลม คอนโดมิเนียม พบว่าถึงแม้ปริมาณเงินค่าส่วนกลางรายเดือนที่นิติบุคคลจัดเก็บได้จะไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน แต่ทางโครงการก็ยังมีเงินสะสม ซึ่งเป็นเงินค่าส่วนกลางรายเดือนที่เหลือเก็บสะสมในช่วงที่การจัดเก็บมีปัญหา โดยที่โครงการพรีเมียร์ มีเงินสะสมอยู่ 800,000 บาท และสายลม มีอยู่ประมาณ 200,000 บาท ซึ่งการนำเงินสะสมจำนวนนี้มาใช้ต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด หรือในบางครั้งถ้าค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอจริงๆ ก็อาจจะมีการสำรองจ่ายไปก่อน

3) สาเหตุที่ทำให้การจ่ายค่าส่วนกลางรายเดือนมีปัญหา

ตารางที่ 4.19 สาเหตุที่ทำให้การจ่ายค่าส่วนกลางมีปัญหา

สาเหตุ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-คิดว่าแพงเกินไป	4	66.7					2	100			6	11.8
-ไม่พอใจบริการส่วนกลาง			2	66.7							2	3.9
-มีปัญหาการเงิน			1	33.3	1	20					2	3.9
-ไม่จำเป็นเพราะไม่ได้พักอยู่ที่ตึก	2	33.3			1	20					3	5.9
-ลืม					3	60			35	100	38	74.5
รวม	6	11.8	3	5.9	5	9.8	2	3.9	35	68.7	51	100

หมายเหตุ N = 59 และมีผู้ไม่ตอบ 8 คน

จากจำนวนผู้ที่จ่ายเงินค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลาและจ่ายบ้างไม่จ่ายบ้าง ทั้งหมด 59 คน มีผู้ที่ตอบคำถามข้อนี้ 51 คน ซึ่งพบว่า สาเหตุหลักที่ทำให้พฤติกรรมกรจ่ายเงินของเจ้าของห้องชุดทั้งหมดมีปัญหา คือ ลืม คิดเป็นร้อยละ 74.5 รองลงมา คือ คิดว่าแพงเกินไป ร้อยละ 11.8 และคิดว่าไม่จำเป็นต้องจ่ายเพราะไม่ได้พักอยู่ที่โครงการ ร้อยละ 5.9

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละโครงการ พบว่าในโครงการสยาม และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม มีเหตุผลเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 60 และ 100 ส่วนในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม และแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 พบว่า เป็นเพราะเพราะอัตราที่จัดเก็บแพงเกินไป คิดเป็นร้อยละ 66.7 และ 100 ในส่วนของเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ที่มีปัญหาในโครงการสายลม คอนโดมิเนียม ไม่พอใจในบริการส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 66.7

4.2.3.2 เงินกองทุน (Sinking Fund)

1) การมีเงินกองทุน

ตารางที่ 4.20 แสดงเงินกองทุนของนิติบุคคลอาคารชุด

เงินกองทุน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
มี	16	64	65	100	81	90
ไม่มี	4	16			4	4.4
ไม่แน่ใจ	5	20			5	5.6
รวม	25	27.8	65	72.2	90	100

ในการศึกษาครั้งนี้พบว่าโครงการที่มีเงินกองทุน มี 2 โครงการ คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส ซึ่งกลุ่มตัวอย่างเจ้าของห้องชุดทั้งหมด ทราบว่ามีเงินกองทุน คิดเป็นร้อยละ 90, ไม่ทราบ ร้อยละ 4.4 และไม่แน่ใจ ร้อยละ 5.6

เมื่อเปรียบเทียบข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ พบว่าข้อมูลตรงกันในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส ว่ามีเงินกองทุนที่สำรองไว้เพื่อซ่อมแซมอาคารครั้งใหญ่ และในโครงการพรีเมียร์, สายลม และสยาม คอนโดมิเนียม เป็นโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน

แต่โครงการพรีเมียร์และสายลม คอนโดมิเนียม มีเงินสะสมจากค่าส่วนกลางรายเดือนที่เหลือเก็บในอดีต เมื่อครั้งที่การจัดเก็บจากเจ้าของห้องชุดยังไม่ค่อยมีปัญหามากนัก ถึงแม้จะมีเงินสะสมแต่การใช้จ่ายก็ไม่สะดวก เพราะต้องสำรองไว้ตลอดเวลาเมื่อเวลาที่ค่าส่วนกลางรายเดือนไม่พอกับค่าใช้จ่าย ส่วนโครงการสยาม คอนโดมิเนียม ไม่มีเงินสะสมใดๆ แต่แต่มีค่าเช่าจากCellular 900 ที่มาตั้งสถานีบนยอดอาคาร ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุด ก็สามารถนำเงินก้อนนี้ไปใช้ซ่อมแซมอาคารเล็กๆได้

2) ลักษณะการจ่ายเงินกองทุน

ตารางที่ 4.21 ลักษณะการจ่ายเงินกองทุน

ลักษณะการจ่าย	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-จ่ายครั้งเดียว	10	40	4	6.2	14	15.6
-แบ่งจ่ายหลายครั้ง	1	4	18	27.7	19	21.1
-ไม่มีการเรียกเก็บ	4	16			4	4.4
-อื่นๆ			27	41.5	27	30
-ไม่ตอบ	10	40	16	24.6	26	28.9
รวม	25	27.8	65	72.2	90	100

จากตารางที่ 4.21 พบว่าเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ใน 2 โครงการที่มีเงินกองทุน มีการจ่ายเงินกองทุนในลักษณะอื่นๆ คือ จ่ายครั้งแรกตอนโอนและจ่ายทุกเดือนสะสม คิดเป็นร้อยละ 30 รองลง แบ่งจ่ายหลายครั้ง ร้อยละ 21.1 โดยมีผู้ไม่ตอบ คิดเป็นร้อยละ 28.9

ซึ่งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของทั้ง 2 โครงการ คือโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์ มีการเก็บครั้งเดียวในตอนโอน ส่วนปทุมวันเพลส มีการเก็บเป็นเงินก้อนครั้งแรกในตอนโอนและเรียกเก็บสะสมอีกทุกเดือน

3) การรับรู้เรื่องการนำเงินกองทุนไปใช้

ตารางที่ 4.22 การรับรู้ของเจ้าของห้องชุดในเรื่องการนำเงินกองทุนไปใช้

การรับรู้เรื่องเงิน กองทุนฯ	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทราบ	13	52	36	55.4	49	54.4
ไม่ทราบ	3	12	23	35.4	26	28.9
ไม่ตอบ	9	36	9	13.8	18	20
รวม	25	27.8	65	72.2	90	100

จากตารางที่ 4.22 พบว่า เจ้าของห้องชุดทราบการนำเงินกองทุนไปใช้ คิดเป็นร้อยละ 54.4 และไม่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้ ร้อยละ 28.9 ซึ่งเจ้าของห้องชุดในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบถึงการใช้จ่ายเงินกองทุน คิดเป็นร้อยละ 52 และ 55.4

4) สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดทราบการนำเงินกองทุนไปใช้

ตารางที่ 4.23 สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดทราบการนำเงินกองทุนไปใช้

สาเหตุ	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-เข้าประชุม	3	12	9	13.8	12	13.3
-นิติบุคคลมีหนังสือแจ้งมา	9	36	29	44.6	38	42.2
-กรรมการนิติบอ	3	12			3	3.3
-ดูประกาศชี้แจงของนิติฯ	3	12	16	24.6	19	21.1
-เป็นกรรมการนิติ	2	8			2	2.2
-อื่นๆ			5	7.7	5	5.6
ไม่ตอบ	5	20	6	9.2	11	12.2
รวม	25	27.8	65	72.2	90	100

จากตารางที่ 4.23 พบว่า กลุ่มตัวอย่างที่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้ส่วนใหญ่ ให้เหตุผลว่านิติบุคคลมีหนังสือชี้แจงมา คิดเป็นร้อยละ 42.2 รองลงมา ดูประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด ร้อยละ 21.1 และเข้าประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ร้อยละ 13.3 ซึ่งเจ้าของห้องชุดโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส ทราบเพราะ นิติบุคคลอาคารชุดมีหนังสือแจ้งมา คิดเป็นร้อยละ 36 และ 44.6

5) สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้

ตารางที่ 4.24 สาเหตุที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่ทราบการนำเงินกองทุนไปใช้

สาเหตุ	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากนิติฯ	3	100	2	7.4	5	19.2
-ไม่ได้เข้าประชุม			6	26.1	6	23.1
-ไม่ได้อ่านประกาศ			13	56.5	13	50
-นิติฯไม่ปิดประกาศ			1	4.3	1	3.8
-อื่นๆ			1	4.3	1	3.8
รวม	3	11.5	23	88.5	26	100

จากตารางที่ 4.24 มีผู้ที่ตอบว่าไม่ทราบเรื่องการนำเงินกองทุนไปใช้ 26 คน โดยสามารถตอบได้หลายข้อ พบว่าสาเหตุของการไม่ทราบ อันดับ 1 คือ ไม่ได้อ่านประกาศของนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ 50 รองลงมา ได้แก่ ไม่ได้เข้าประชุม และ ไม่ได้รับหนังสือแจ้งจากนิติบุคคล คิดเป็นร้อยละ ร้อยละ 23.1 และ 19.2

ในกรณีนี้สามารถวิเคราะห์ได้ว่า เจ้าของห้องชุดที่ไม่ทราบในเรื่องการใช้จ่ายเงินกองทุน ไม่มีความสนใจและรับรู้ รวมถึงมีส่วนร่วมในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด

6) รายละเอียดเกี่ยวกับการนำเงินไปใช้กองทุน

ตารางที่ 4.25 แสดงรายละเอียดการนำเงินกองทุนไปใช้

รายละเอียด ของเงินกองทุน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ผากรณาการไม่เคยนำมาใช้	3	10.3	15	31.3	18	23.4
-ผากไว้ที่ 56 ไฟแนนซ์	13	44.8			13	16.9
-ใช้แทนค่าส่วนกลางรายเดือน	2	6.9	2	4.2	4	5.2
-ซื้ออุปกรณ์	3	10.3	7	14.6	10	13
-ซ่อมแซมอาคาร	8	27.6	24	50	32	41.6
รวม	29	20.1	48	33.3	77	100

หมายเหตุ N=49 และผู้ตอบสามารถตอบได้หลายข้อ

จากตารางที่ 4.25 พบว่ามีผู้ที่ตอบว่าทราบการนำเงินกองทุนไปใช้ 49 คน และตอบได้หลายข้อ โดยรายละเอียดของการนำเงินกองทุนไปใช้ อันดับ 1 คือการนำไปใช้ซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 41.6 รองลงมา คือ ผากรณาการไว้ยังไม่เคยนำมาใช้ ร้อยละ 23.4 และ ผากไว้ที่ 56 ไฟแนนซ์และไม่สามารถนำมาใช้ได้ ร้อยละ 16.9

เมื่อแยกพิจารณาแต่ละโครงการ พบว่า ในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 มีการนำเงินกองทุนไปฝากไว้กับ บริษัท 56 ไฟแนนซ์และไม่สามารถนำมาใช้ได้ คิดเป็นร้อยละ 44.8 รองลงมา คือนำไปใช้ซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 27.6 ซึ่งข้อมูลนี้ตรงกับข้อมูลจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ว่า บางส่วนของเงินกองทุนฝากไว้กับ 56 ไฟแนนซ์ แต่ยังมีอยู่ประมาณ 3 ล้านบาทที่สามารถนำมาใช้จ่ายได้

ในส่วนโครงการปทุมวันเพลส เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ให้รายละเอียดว่า มีการนำเงินกองทุนไปใช้ซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 50 และผากรณาการไว้ไม่เคยนำมาใช้ ร้อยละ 31.3

สาเหตุที่เจ้าของห้องชุดให้เหตุผลเช่นนี้ อาจเป็นเพราะ ปทุมวันเพลส มีเงินกองทุนที่สะสมทุกเดือน เพื่อนำมาซ่อมแซมอาคาร ในขณะที่เงินกองทุนเริ่มแรกโครงการมีการฝากธนาคารไว้จริง

4.2.4 ตัวแปรการดูแลอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง

4.2.4.1 การดูแลอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางที่ 4.26 รายละเอียดการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

บริการ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ลิฟต์												
จ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญ	9	39.1	50	84.7	17	56.7	19	76	44	67.7	139	68.8
จ้างทั้งบริษัท+พนักงาน	5	21.7	6	10.2	-	-	5	20	5	7.7	21	10.4
ไม่ทราบ	9	39.1			10	33.3			12	18.5	31	15.3
ไม่มี					3	10			4	6.2	8	3.9
ไม่ตอบ			3	5.1							3	1.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
ความสะอาด												
จ้างบริษัท	14	60.9			12	40	24	96			50	24.8
จ้างพนักงานประจำ			56	94.9	13	43.3	1	4	56	86.2	126	62.4
จ้างทั้งบริษัท+พนักงาน	5	21.7	3	5.1	5	16.7			9	13.8	22	10.9
ไม่ทราบ	4	17.4									4	2
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
ความปลอดภัย												
จ้างบริษัท	9	39.1	49	83.1	20	66.7	24	96	34	52.3	136	67.3
จ้างพนักงานประจำ		-	3	5.1	10	33.3	1	4	4	6.2	18	8.9
จ้างทั้งบริษัท+พนักงาน	10	43.5	7	11.9					8	12.3	25	12.4
ไม่ทราบ	4	17.4							14	21.5	18	8.9
ไม่มี									5	7.7	5	2.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

ตารางที่ 4.26 (ต่อ) รายละเอียดการจัดการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุด

บริการ	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทำจัดแมลง												
จ้างบริษัท	19	82.6	18	30.5			24	96	58	89.2	119	58.9
จ้างพนักงาน ประจำ			1	1.7							1	0.5
จ้างทั้งบริษัท+ พนักงาน			3	5.1							3	1.5
ไม่ทราบ	4	17.4	10	16.9	3	10			7	10.8	24	11.9
ไม่มี			27	45.8	12	40	1	4			40	19.8
ไม่ตอบ					15	50					15	7.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
สระว่ายน้ำ												
จ้างบริษัท									15	23.1	15	7.4
จ้างพนักงาน ประจำ	3	13					23	92	27	41.5	53	26.2
จ้างทั้งบริษัท+ พนักงาน	5	21.7					2	8	2	3.1	9	4.5
ไม่ทราบ	9	39.1							16	24.6	25	12.4
ไม่มี	6	26.1	59	100	22	73.3	25	12.9	5	7.7	92	45.5
ไม่ตอบ					8	26.7					8	4
รวม	23	11.4	59	29.2	22	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100
สวน												
จ้างพนักงาน ประจำ	8	34.8	9	15.3	12	40	25	100	42	66.7	96	47.5
จ้างทั้งบริษัท+ พนักงาน									6	9.5	6	3.0
ไม่ทราบ	9	39.1							15	23.8	24	11.9
ไม่มี	6	26.1	48	81.4	3	10					57	28.2
ไม่ตอบ			2	3.4	15	50			2	-	19	9.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

ลิปต์ เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในอาคารชุด 4 โครงการคือ สายลม สยาม แกรนด์วิลล์ เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบว่าการดูแลลิปต์ในโครงการเป็นการว่าจ้าง บริษัทที่เชี่ยวชาญ คิดเป็นร้อยละ 84.7, 56.7, 76 และ 67.7 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม มีสัดส่วนของการทราบว่ามีการจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญมาดูแลลิปต์ และไม่ทราบในเรื่องดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 39.1 เท่ากัน

ความสะอาด เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม และ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 ทราบว่านิติบุคคลอาคารชุดมีการจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญในเรื่องการดูแลรักษาความสะอาดมารับผิดชอบ คิดเป็นร้อยละ 60.9 และ 96 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการ สายลม สยาม และปทุมวันเพลส ทราบว่ามีการจ้างพนักงานประจำ เป็นผู้ดูแลความสะอาด คิดเป็นร้อยละ 94.9, 43.3 และ 86.2 ตามลำดับ

ความปลอดภัย เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการ สายลม สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบว่ามีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยมาดูแลในเรื่องนี้ คิดเป็นร้อยละ 83.1, 66.7, 96 และ 52.3 ตามลำดับ ส่วนเจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม ทราบว่ามีการจ้างทั้งบริษัทรักษาความปลอดภัย และจ้างพนักงานประจำ เป็นผู้รับผิดชอบในเรื่องความปลอดภัย คิดเป็นร้อยละ 43.5

การกำจัดแมลง เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพรีเมียร์ แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบว่ามีการจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญมากำจัดแมลงในโครงการ คิดเป็นร้อยละ 82.6, 96 และ 89.2 ตามลำดับ ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการสายลม ร้อยละ 45.8 ตอบว่าไม่มีการดูแลเรื่องการกำจัดแมลง ส่วนสยาม มีผู้ไม่ตอบ คิดเป็นร้อยละ 50

การดูแลสระว่ายน้ำ เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบว่ามีการจ้างพนักงานประจำดูแลสระว่ายน้ำ คิดเป็นร้อยละ 92 และ 41.5 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม ไม่ทราบในเรื่องนี้ ร้อยละ 39.1 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะช่วงนี้สระว่ายน้ำในโครงการมีการปิดรอซ่อมแซมอยู่ ส่วนเจ้าของห้องชุดทั้งหมดในโครงการสายลม และ สยาม คอนโดมิเนียม ร้อยละ 73.3 ตอบว่าไม่มีการดูแลเรื่องนี้ เพราะไม่มีสระว่ายน้ำ

การดูแลสวน เจ้าของห้องชุดในโครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์2 และโครงการปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ทราบว่ามีการจ้างพนักงานประจำดูแลสวน คิดเป็นร้อยละ 100 และ 64.6

เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม ไม่ทราบเกี่ยวกับการดูแลในเรื่องนี้ คิดเป็นร้อยละ 39.1 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการสยาม ไม่ตอบ คิดเป็นร้อยละ 50 และ โครงการสายลม คอนโดมิเนียม ร้อยละ 81.4 ตอบว่าไม่มีการดูแลในเรื่องดังกล่าว เพราะไม่มีสวนในโครงการ

จากตารางที่ 4.26 แสดงให้เห็นว่า เจ้าของห้องชุดมีการรับรู้และเอาใจใส่ต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการที่คนอาศัยอยู่ ซึ่งข้อมูลที่ได้จากเจ้าของห้องชุดนี้ หากนำมาเปรียบเทียบกับข้อมูลจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในข้อ 1.6 แล้ว จะสอดคล้องกันในเรื่องของการดูแลลิฟต์ การรักษาความปลอดภัย และกำจัดแมลง ที่มีการว่าจ้างบริษัทที่เชี่ยวชาญในเรื่องดังกล่าวโดยเฉพาะ

ส่วนในเรื่องของการดูแลทำความสะอาด จะมีการว่าจ้างทั้งบริษัททำความสะอาดและจ้างพนักงานประจำ แต่ข้อมูลของโครงการสยาม คอนโดมิเนียมไม่สอดคล้องกันระหว่างเจ้าของห้องชุดที่ตอบว่าจ้างพนักงานประจำ แต่ผู้จัดการนิติบุคคลให้สัมภาษณ์ว่า มีการจ้างบริษัทจากภายนอกมาดูแล สาเหตุที่ทำให้ข้อมูลไม่ตรงกัน อาจเป็นเพราะเจ้าของห้องชุดเข้าใจผิดไปก็ได้ว่าพนักงานทำความสะอาดที่อาคารเป็นพนักงานถาวรของนิติบุคคลอาคารชุด

การดูแลสระว่ายน้ำและสวนในโครงการที่มี มักจะมีการว่าจ้างพนักงานประจำเป็นผู้ดูแล เพราะประหยัดค่าใช้จ่ายมากกว่า ซึ่งข้อมูลที่ได้จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะตรงกับข้อมูลจากเจ้าของร่วม

4.2.4.3 การซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

1) การซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.27 ประวัติการซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

ประวัติการซ่อม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เคย	23	100	57	96.6	20	66.7	25	100	60	92.3	175	86.6
ไม่เคย			2	3.4	10	33.3			5	7.7	27	13.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.27 พบว่าส่วนใหญ่ของเจ้าของห้องชุดทั้ง 5 โครงการ ทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลางและอาคาร เคยมีการซ่อมแซมไปแล้ว คิดเป็นร้อยละ 86.6 และไม่เคยซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 13.4

เมื่อแยกพิจารณาในแต่ละโครงการ ก็มีรายละเอียดเช่นเดียวกัน คือ เจ้าของโครงการทั้งหมดในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม และแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 รวมถึงเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการสายลม สยาม และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ร้อยละ 96.6, 66.7 และ 92.3 ก็ทราบว่าเคยมีการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

2) การจัดการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.28 การรับรู้เรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมที่ผ่านมา

การจัดการ ซ่อมแซม	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ทราบ	7	30.4	50	84.7	7	23.3	19	76	45	69.2	128	63.4
ไม่ทราบ	16	69.6	7	11.9	3	10	6	24	15	23.1	47	23.3
ไม่ตอบ			2	3.4	20	66.7			5	7.7	27	13.4
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.28 เจ้าของห้องชุดทั้งหมดส่วนใหญ่ทราบ เรื่องการจัดการค่าใช้จ่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา คิดเป็นร้อยละ 63.4 และไม่ทราบ ร้อยละ 23.3

เมื่อพิจารณาในแต่ละโครงการเจ้าของห้องชุดที่ทราบเกี่ยวกับการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา ในโครงการสายลม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส ทราบเกี่ยวกับการจัดการค่าใช้จ่ายในเรื่องการซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 84.7, 76 และ 69.2 ในขณะที่เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในโครงการพริเมียร์ คอนโดมิเนียม ไม่ทราบในเรื่องการจัดการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา คิดเป็นร้อยละ 69.6 และสยาม ไม่ตอบ คิดเป็นร้อยละ 66.7

3) สาเหตุที่ไม่ทราบการจัดการค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.29 สาเหตุที่ทำให้ไม่ทราบเรื่องค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมที่ผ่านมา

สาเหตุ	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ได้อ่านประกาศ	5	13.9	3	42.9	3	100	5	83.3	10	58.8	26	37.7
ไม่ได้รับแจ้ง	9	25							2	11.8	11	15.9
ไม่ได้เข้าประชุม	5	13.9	1	14.3					2	11.8	8	11.6
ไม่ได้สนใจเรื่องนี้	12	33.3	3	42.9			1	16.7	3	17.6	19	27.5
อื่นๆ	5	13.9									5	7.2
รวม	36	52.2	7	10.1	3	4.3	6	8.7	17	24.6	69	100
	N=16		N=7		N=3		N=6		N=15		N=47	

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถามทั้งหมด 47 คน และสามารถตอบได้หลายข้อ

จากตารางที่ 4.29 สํารวจเหตุผลที่ทำให้เจ้าของห้องชุดไม่ทราบในเรื่องค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา พบว่า เหตุผลหลัก คือ ไม่ได้อ่านประกาศของนิติบุคคลอาคารชุดในเรื่องนี้ คิดเป็นร้อยละ 37.7 รองลงมา คือ ไม่สนใจเรื่องนี้ ร้อยละ 27.5 และไม่ได้รับการแจ้งจากนิติบุคคล ร้อยละ 15.9

ในโครงการพบว่า ในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม มีเหตุผลหลัก คือ ไม่ได้สนใจเรื่องการซ่อมแซมนี้ คิดเป็นร้อยละ 33.3 ส่วนโครงการสายลม คอนโดมิเนียม มีสัดส่วนของเหตุผลที่เท่ากันระหว่าง ไม่ได้อ่านประกาศและไม่สนใจ คิดเป็นร้อยละ 42.9

ขณะที่สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม มีเหตุผลส่วนใหญ่เป็นเพราะไม่ได้อ่านประกาศของนิติบุคคลอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 100, 83.3 และ 58.8 ตามลำดับ

4) แหล่งที่มาของเงินในการซ่อมแซมอาคารและทรัพย์สินส่วนกลางที่ผ่านมา

ตารางที่ 4.30 แหล่งที่มาของเงินในการซ่อมแซมอาคารในโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน

แหล่งเงิน	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ใช้ค่าส่วนกลางรายเดือน	7	100	20	37			27	37
-ใช้เงินค่าส่วนกลาง+เก็บเพิ่ม			17	31.5			17	23.3
-แชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่ม			17	31.5	6	50	23	31.5
-มาจากแหล่งอื่น					6	50	6	8.2
รวม	7	9.6	54	74	12	16.4	73	100

จากตาราง 4.30 แสดงให้เห็นว่าโครงการที่ไม่มีเงินกองทุน ส่วนใหญ่จะมีการใช้เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางรายเดือนมาซ่อมแซมอาคาร ร้อยละ 37 รองลงมา คือ การแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ร้อยละ 31.5 และใช้เงินที่สะสมไว้และเก็บเพิ่มเติม ร้อยละ 23.3

โครงการพรีเมียร์ และ สายลม มีสัดส่วนของคำตอบว่าใช้ค่าส่วนกลางรายเดือน คิดเป็นร้อยละ 100 และ 37 ทั้งนี้เป็นเพราะถึงแม้ว่าการจัดเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนจะไม่พอกับค่าใช้จ่ายในแต่ละเดือน แต่จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่านิติบุคคลมีเงินสะสมอยู่ อันเนื่องมาจากการเก็บสะสมของเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางส่วนเกินในอดีต และนิติบุคคลอาคารชุดเองก็ยังไม่เคยเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมใดๆ ทางเจ้าของห้องชุดจึงไม่เดือดร้อน และมีความคิดเห็นว่าเป็นที่ทางนิติบุคคลใช้ในการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผ่านมาเป็นเงินค่าส่วนกลางรายเดือน

ส่วนโครงการสยาม คอนโดมีเนียมนั้น เงินค่าส่วนกลางรายเดือนที่จัดเก็บได้ไม่เพียงพอ และทางนิติบุคคลอาคารชุดเองก็ไม่มีเงินสะสมใดๆ ทุกเดือนต้องมีการยืมจากเจ้าของโครงการ อยู่แล้วเดือนละ 40,000-60,000 บาท นอกจากนี้เวลาต้องการซ่อมแซมก็ยืมจากเจ้าของโครงการ เช่นกัน

ตารางที่ 4.31 แหล่งที่มาของเงินในการซ่อมแซมอาคารในโครงการที่มีเงินกองทุน

แหล่งเงิน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
-ใช้เงินกองทุน	4	16.7	2	2.8	6	6.3
-ใช้ค่าส่วนกลางรายเดือน	5	20.8	30	42.2	35	36.8
-ใช้ทั้งเงินกองทุน+ค่า ส่วนกลาง	3	12.5	13	18.3	16	16.8
-ใช้เงินกองทุน+เก็บเพิ่ม	5	20.8	6	8.4	11	11.6
-แชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่ม	7	29.2	15	21.1	22	23.2
-มาจากแหล่งอื่น			5	7.1	5	5.3
รวม	24	25.3	71	74.7	95	100

จากตาราง 4.31 ในกรณีโครงการที่มีเงินกองทุน หากมีการซ่อมแซมขึ้นมา นิติบุคคลก็ยังนำเงินค่าส่วนกลางรายเดือนมาใช้ คิดเป็นร้อยละ 36.8 รองลงมา แชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่ม ร้อยละ 23.2 และใช้ทั้งเงินกองทุนและค่าส่วนกลางรายเดือน ร้อยละ 16.8 ทั้งนี้อาจเป็นเพราะใน 2 โครงการนี้มีเงินค่าส่วนกลางรายเดือนที่จัดเก็บได้มีเหลือ จึงนำมาใช้ซ่อมแซมอะไรเล็กน้อย เป็นการสะดวกเพราะไม่ติดขัดในการขออนุมัติใช้เงินจากที่ประชุมใหญ่ นอกจากนี้แล้วนิติบุคคลอาคารชุดใน 2 โครงการได้สังเกตเห็นอนาคต จึงพยายามที่จะไม่นำเงินกองทุนมาใช้มากนัก แต่ให้เจ้าของห้องชุดจ่ายเพิ่มเติมตามสัดส่วนกรรมสิทธิ์

4.2.4.3 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด

1) การสังเกตความชำรุดของระบบอาคารและทรัพย์สินส่วนกลาง

ตารางที่ 4.32 การสังเกตเห็นความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลาง

การสังเกตเห็น ความชำรุด	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เคย	14	60.9	53	89.8	25	83.3	25	100	53	81.5	170	84.2
ไม่เคย	4	17.4	6	10.2					12	18.5	22	10.9
ไม่ตอบ	5	21.7			5	16.7					10	4.9
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.32 พบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ร้อยละ 84.2 สังเกตเห็นความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลางและระบบภายในของอาคาร ซึ่งเมื่อพิจารณาในแต่ละโครงการ คือ พรีเมียร์ สายลม สยาม แกรนด์วิลล์เฮาส์2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม ก็มีความคิดเห็นเดียวกัน คือ สังเกตเห็นความชำรุดของทรัพย์สินส่วนกลาง คิดเป็นร้อยละ 60.9, 89.8, 83.3, 100 และ 81.5 ตามลำดับ

2) บริเวณที่ชำรุดและต้องการการซ่อมแซม

ตารางที่ 4.33 บริเวณที่ชำรุดและต้องการการซ่อมแซม

บริเวณที่ชำรุด	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สี	9	64.3	16(1)	30.2	14	56	8(1)	32	53	100	118	69.4
ลิฟต์	9	64.3	46(1)	86.8	11	44	16(1)	64	40(1)	75.5	122	71.8
สระว่ายน้ำ	13(1)	92.9					8	32			21	12.4
ระบบระบายอากาศ												
ระบบไฟฟ้า	5	35.7	9	17	3	12	2	8	2	3.8	21	12.4
ระบบประปา	8	57.1	13	24.5	3	12	8(1)	32	12	22.6	44	25.9
ระบบโทรศัพท์	5	35.7	15	28.3	3	12	3	12	2	3.8	28	16.5
ที่ทิ้งขยะ	5	35.7	11	20.8	6	24	10	40	36	67.9	68	40
สวนหย่อม	4	28.6	1	1.9	(1)				2	3.8	7	4.1
อื่นๆ	7	50	6	11.3					9	17	22	12.9
ไม่มีอะไรต้องซ่อม			2	3.8			4	16	5	9.4	11	6.5
N	14(100)		53(100)		25(100)		25(100)		53(100)		170(100)	

หมายเหตุ N=170 ต่อเนื่องมาจากตารางที่ 4.32

() แทนคำตอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากการตารางที่ 4.33 เจ้าของห้องชุดทั้งหมดมีความคิดเห็นว่า บริเวณที่ชำรุดและต้องการการซ่อมแซม อันดับ 1 คือ ลิฟต์ คิดเป็นร้อยละ 71.8 เมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่าง 170 คนที่ตอบคำถามข้อนี้ รองลงมา คือ สีอาคาร และ บริเวณที่ทิ้งขยะ คิดเป็นร้อยละ 69.4 และ 40 เมื่อพิจารณาในแต่ละโครงการก็จะมี ความแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับสภาพการใช้งานและการดูแลที่ผ่านมา คือ ในโครงการพรีเมียร์ คอนโดมิเนียม ต้องการการซ่อมแซมสระว่ายน้ำ ร้อยละ 92.9 เมื่อเทียบกับกลุ่มตัวอย่างในโครงการที่ตอบในข้อนี้ รองลงมา คือ สีอาคารและลิฟต์ ร้อยละ 64.3 เท่ากัน ซึ่งความเห็นเรื่องการซ่อมแซมสระว่ายน้ำสอดคล้องกับของผู้จัดการนิติบุคคลที่ตอนนี้กำลังปิดสระว่ายน้ำเพื่อรออนุมัติเงินมาซ่อมแซม

โครงการสายลม คอนโดมิเนียม ต้องการการซ่อมลิฟต์ คิดเป็นร้อยละ 86.8 และสีอาคาร ร้อยละ 30.2 ซึ่งความคิดเห็นของเจ้าของห้องชุดสอดคล้องกับผู้จัดการนิติฯ ส่วนสยามคอนโดมิเนียม เจ้าของห้องชุดต้องการการซ่อมแซม สีอาคาร ร้อยละ 56 และ ลิฟต์ ร้อยละ 44 ในขณะที่ผู้จัดการนิติฯ มีความเห็นที่จะซ่อมแซมสวนหย่อม

ในขณะที่โครงการแกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 ต้องการการซ่อมแซมลิฟต์ ร้อยละ 64 และที่ทั้งขยะ ร้อยละ 40 ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของผู้จัดการนิติฯ การซ่อมแซมลิฟต์ ส่วนโครงการปทุมวันเพลส ต้องการซ่อมสีอาคาร ร้อยละ 100 และลิฟต์ ร้อยละ 75.5 ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลมีความเห็นเฉพาะการซ่อมลิฟต์

3) ความคิดเห็นเกี่ยวกับการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางและระบบ

ตารางที่ 4.34 ความคิดเห็นเกี่ยวกับการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่ชำรุด

ความเห็น	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เห็นด้วย	17	73.9	56	94.9	30	100	22	88	61	93.8	186	92.1
ไม่เห็นด้วย			3	5.13			3	12	4	6.2	10	4.9
ไม่ตอบ	6	26.1									6	3
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

จากตารางที่ 4.34 แสดงให้เห็นว่า เมื่อทราบว่าทรัพย์สินส่วนกลางและระบบอาคารในโครงการอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ ต้องการการซ่อมแซม เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ เห็นด้วยว่า ควรมีการซ่อมแซม คิดเป็นร้อยละ 92.1 ซึ่งเมื่อพิจารณาแต่ละโครงการ ก็มีความคิดเห็นส่วนใหญ่ที่ต้องการให้มีการซ่อมแซมเช่นเดียวกัน คือ ในโครงการพรีเมียร์, สายลม, สยาม, แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส คอนโดมิเนียม คิดเป็นร้อยละ 73.9, 94.9, 100, 88 และ 93.8 ตามลำดับ

4) เหตุผลที่เห็นด้วยและไม่เห็นด้วยว่าควรมีการซ่อมแซม

ตารางที่ 4.35 เหตุผลที่เห็นด้วยว่าควรมีการซ่อมแซม

เหตุผล	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ปลอดภัยในการใช้งาน	8	47.1	37	66.1	3	10	22	100	41	67.2	111	59.7
ปรับปรุงให้น่าอยู่ขึ้น	17	100	23	41.1	20	66.7	12	54.5	41	67.2	113	60.8
ใช้งานได้นานขึ้น	5	29.4	22	39.3	7	23.3	10	45.5	24	39.3	68	36.6
อื่นๆ							2	9.1	9	14.5	11	5.9
N	17(100)		56(100)		30(100)		22(100)		61(100)		186(100)	

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถามทั้งหมด 186 คน

ตารางที่ 4.36 เหตุผลที่ไม่เห็นด้วยว่าควรมีการซ่อมแซม

เหตุผล	สายลม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่มีความจำเป็น	3	100			2	50	5	50
ยังไม่ถึงเวลาซ่อม	1	33.3	3	100	4	100	8	80
อื่นๆ			2	66.7			2	20
N	3(100)		3(100)		4(100)		10(100)	

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถามทั้งหมด 10 คน

จากตารางที่ 4.35 พบว่าเจ้าของห้องชุดที่ตอบคำถามมี 186 คน ให้เหตุผลประกอบว่า ต้องการให้มีการซ่อมแซมเพื่อจะได้เป็นการปรับปรุงให้มีสภาพที่น่าอยู่มากขึ้น คิดเป็นร้อยละ 60.8 เมื่อเทียบกับจำนวนกลุ่มตัวอย่าง 186 คนในข้อนี้ รองลงมา คือ เพื่อปลอดภัยในการใช้งาน ร้อยละ 59.7 และใช้งานได้นานขึ้น ร้อยละ 36.6 ซึ่งเมื่อพิจารณาดูในแต่ละโครงการก็พบว่าไม่แตกต่างกันมากนัก แต่ขึ้นอยู่กับว่าจะให้ความสำคัญกับเหตุผลใดมากกว่ากัน

ในส่วนของผู้ที่ตอบว่าไม่เห็นด้วยให้มีการซ่อมแซมนั้นมีทั้งหมด 10 คน จากตารางที่ 4.36 พบว่าเจ้าของห้องชุดคิดว่ายังไม่ถึงเวลาต้องซ่อม คิดเป็นร้อยละ 80 เมื่อเทียบกับจำนวนกลุ่มตัวอย่างที่ตอบคำถามข้อนี้ รองลงมา คือ ไม่มีความจำเป็นต้องซ่อมก็ยังสามารถใช้งานได้ ร้อยละ 50 และ อื่นๆ ร้อยละ 20

4.2.5 การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุด ในการจัดการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

เมื่อเจ้าของห้องชุดรับทราบถึงปัญหาที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดและต้องการการซ่อมแซม เนื่องจากระยะเวลาและการใช้งาน แต่ผู้ที่จะมีอำนาจในการตัดสินใจในเรื่องนี้คือ เจ้าของห้องชุดว่าจะต้องการที่จะซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่สึกหรอหรือไม่ ทั้งนี้โดยกลไกของการบริหารอาคารชุด เจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วม มีอำนาจในการบริหารทางอ้อมผ่านการอนุมัติในเรื่องต่างๆที่จะเสนอเข้ามาในที่ประชุมเจ้าของร่วม

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ พบว่า มี 2 โครงการ คือ แกรนด์วิลล์เฮาส์ 2 และปทุมวันเพลส มีเงินกองทุนเพียงพอ ในการซ่อมแซมใหญ่อาคาร และทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนอีก 3 โครงการ คือ พรีเมียร์ สายลม และสยาม ไม่มีเงินกองทุน เพราะไม่เคยมีการจัดเก็บเงินกองทุนนี้มาก่อน

4.2.5.1 กรณีมีเงินกองทุน

ตารางที่ 4.37 แสดงความเห็นของเจ้าของห้องชุดในการอนุมัติเงินกองทุนเพื่อการซ่อมแซม

การขอใช้เงินกองทุนฯ เพื่อซ่อมแซม	แกรนด์วิลล์ จำนวน (ร้อยละ)	ปทุมวัน จำนวน (ร้อยละ)	รวม จำนวน (ร้อยละ)
อนุมัติ	25 (100)	59 (90.8)	84 (93.3)
ไม่อนุมัติ		6 (9.2)	6 (6.7)
รวม	25 (27.8)	65 (72.2)	90 (100)

หมายเหตุ ผู้ที่ตอบคำถามข้อนี้คือกลุ่มตัวอย่างในโครงการที่มีเงินกองทุนเท่านั้น

เมื่อทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบอาคารชำรุดเสื่อมโทรม และต้องการซ่อมแซม ก็จะเป็นหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคล ที่จะต้องเสนอแผนการซ่อมแซม และค่าใช้จ่าย เพื่อขอความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดมีเงินกองทุน ผู้จัดการนิติบุคคลซึ่งทำหน้าที่ดำเนินการนี้ ก็จะต้องเสนอขออนุมัติเงินกองทุน เพื่อมาใช้ซ่อมแซมอาคาร

จากตารางที่ 4.37 พบว่ากลุ่มตัวอย่างใน 2 โครงการ ที่มีเงินกองทุน ร้อยละ 93.3 ให้ความเห็นว่าจะอนุมัติให้มีการขอใช้เงินกองทุน เพื่อซ่อมแซมใหญ่ได้ และร้อยละ 6.7 ไม่อนุมัติ

แต่จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของปทุมวันเพลส มีความเห็นว่าการขออนุมัติใช้เงินกองทุน เพื่อซ่อมแซมอาคาร จะได้รับอนุมัติแน่นอน แต่ผู้จัดการนิติของแกรนด์วิลล์ เฮาส์ 2 ไม่แน่ใจในเรื่องนี้

ความสัมพันธ์ระหว่างการตัดสินใจอนุมัติเงินกองทุนกับปัจจัยอื่น

ตารางที่ 4.38 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด และการอนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

การอนุมัติเงินกองทุน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ
ข้อบังคับอาคารชุด						
เข้าใจ	15(83.3)	-	29(50)	6(10.3)	44(57.9)	6(7.9)
ไม่เข้าใจ	3(16.7)	-	23(39.7)	-	26(34.2)	-
รวม	18(23.7)		58(76.3)		76(100)	

หมายเหตุ มีผู้ตอบคำถามข้อนี้ 76 คน

ตารางที่ 4.39 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างพฤติกรรมการจ่ายเงินของเจ้าของห้องชุด และการอนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

การอนุมัติเงินกองทุน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ
พฤติกรรมการจ่ายเงิน						
- จ่ายทุกเดือนตรงเวลา	21(84)	-	27(41.5)	-	48(53.3)	-
- จ่ายทุกเดือนแต่ไม่ตรงเวลา	4(16)	-	32(49.2)	6(9.2)	36(40)	6(6.7)
รวม	25(27.8)		65(72.2)		90(100)	

ตารางที่ 4.40 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาการอยู่อาศัย และการอนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

การอนุมัติเงินกองทุน	แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ	อนุมัติ	ไม่อนุมัติ
ระยะเวลาอยู่อาศัย						
1 - 2 ปี	-	-	7(10.8)	-	7(7.8)	
3 - 5 ปี	-	-	10(15.4)	-	10(11.1)	
5 - 8 ปี	-	-	2(3.1)	-	2(2.2)	
8 - 10 ปี	2(8)	-	8(12.3)	-	10(11.1)	
> 10 ปี	23(92)	-	32(49.2)	6(9.2)	55(61.1)	6(6.7)
รวม	25(27.8)		65(72.2)		90(100)	

จากตารางที่ 4.38 เมื่อพิจารณาในรายละเอียดของกลุ่มตัวอย่างที่มีความเห็นที่จะอนุมัติเงินกองทุนเพื่อซ่อมแซมอาคาร จำนวน 76 คน พบว่าเป็นผู้ที่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 57.9 และไม่เข้าใจ ร้อยละ 34.2

ซึ่งกลุ่มตัวอย่างที่มีความเห็นที่จะอนุมัติเงินกองทุน จำนวน 90 คน มีพฤติกรรมการจ่ายเงินส่วนกลางตรงเวลาทุกเดือน คิดเป็นร้อยละ 53.3 และจ่ายไม่ตรงเวลา ร้อยละ 40 และเป็นผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดมากกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 61.1 ดังตารางที่ 4.39 และ 4.40

จากตารางที่ 4.38 และ 4.39 พบว่า พฤติกรรมการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง ไม่มีผลกับความเห็นในการอนุมัติเงินกองทุน เพราะกลุ่มตัวอย่างที่อนุมัติเงินกองทุน ร้อยละ 40 จ่ายเงินรายเดือนไม่ตรงเวลา ส่วนกลุ่มตัวอย่างที่อนุมัติเงินกองทุน เป็นผู้ที่ไม่เข้าใจข้อบังคับ คิดเป็นร้อยละ 34.2 และกลุ่มตัวอย่างที่อยู่อาศัยมานานเกิน 10 ปี ไม่อนุมัติเงินกองทุน คิดเป็นร้อยละ 6.7 แสดงว่าความเข้าใจในข้อบังคับอาคารชุดและระยะเวลาการอยู่อาศัย ไม่มีผลกับการอนุมัติเงินกองทุนเช่นกัน

สาเหตุที่เป็นเช่นนี้ สามารถที่จะวิเคราะห์ได้ว่า พฤติกรรมการจ่ายเงินเป็นเรื่องของนิสัยและปัจเจกบุคคล บางคนอาจจะมึนสัยที่จะจ่ายเงินให้ช้าที่สุดเท่าที่จะทำได้ทั้งที่ไม่ได้มีปัญหาการเงินใดแต่อย่างไร ส่วนในเรื่องของระยะเวลาและความเข้าใจในข้อบังคับอาคารชุดก็เช่นเดียวกัน เพราะการที่เจ้าของห้องชุดจะเข้าใจข้อบังคับอาคารชุดหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการรับรู้และสนใจที่จะอ่านทำความเข้าใจมากกว่าไม่ใช่เรื่องของเวลา

4.2.5.2 ทางออกเพื่อให้ได้มีการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลางที่สึกหรอ

1) กรณีไม่มีเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดหรือมีไม่พอ

ในกรณีนี้ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการในเบื้องต้น พบว่า ส่วนใหญ่ใช้วิธีขอให้เจ้าของห้องชุดร่วมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม นอกจากนี้แล้วหากต้องการที่จะวางแผนระยะยาวเผื่อไว้ในอนาคต เมื่อมีการซ่อมแซมใหญ่ขึ้นอีก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 5 โครงการ กล่าวในหลักการว่าควรจะมีการระดมเงินกองทุนเพิ่มเติมอีก

ตารางที่ 4.41 ความเห็นของเจ้าของห้องชุดในการร่วมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

ความเห็น	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ยินยอม	23	100	47	79.7	30	100	25	100	62	95.4	187	96.9
ไม่ยอม			3	5.1					3	4.6	6	3.1
ไม่ตอบ			9	15.3							9	4.5
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

ตารางที่ 4.42 ความเห็นของเจ้าของห้องชุด ต่อการเรียกเก็บเงินกองทุนนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่ม

ความเห็น	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
เห็นด้วย	12	52.2	40	67.8	5	16.7	22	88	46	70.8	125	61.9
ไม่เห็นด้วย	6	26.1	12	20.3			1	4	19	29.2	38	18.8
ไม่ตอบ	5	21.7	7	11.9	25	83.3	2	8			39	19.3
รวม	23	11.4	59	29.2	30	14.9	25	12.4	65	32.2	202	100

เมื่อนำความคิดเห็นของผู้จัดการนิติบุคคลมาสอบถามเจ้าของห้องชุดในโครงการทั้ง 5 พบว่า เจ้าของห้องชุด ส่วนใหญ่เห็นด้วยที่จะแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อซ่อมแซมอาคาร คิดเป็นร้อยละ 96.9 และไม่ยินยอม ร้อยละ 3.1 ดังตารางที่ 4.41

นอกจากนี้แล้วหากจะมีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองไว้ในยามฉุกเฉินนั้น เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ ร้อยละ 61.9 เห็นด้วยต่อการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่มเติม และ ร้อยละ

18.8 ไม่เห็นด้วยในเรื่องนี้ ดังตารางที่ 4.42 โดยในโครงการสยาม มีข้อสังเกต คือ มีผู้ไม่ตอบ ถึงร้อยละ 83.3 ของกลุ่มตัวอย่างทั้งหมดในโครงการนี้ ทั้งนี้อาจจะเป็น เพราะโครงการไม่เคยมีเงินกองทุนมาก่อน การที่จะเรียกเก็บจึงเป็นเรื่องที่แปลกใหม่และเจ้าของห้องชุดอาจจะไม่รู้ถึงความสำคัญของเงินกองทุนมาก่อน

2) การยินยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมกับความเข้าใจข้อบังคับ

ตารางที่ 4.43 ความสัมพันธ์ระหว่างการยินยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมและความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

แชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)	ยินยอม จำนวน (%)	ไม่ยอม จำนวน (%)
- เข้าใจ	4 (30.8)		33 (68.8)		22 (81.5)		15 (83.3)		35 (60.3)		109 (66.5)	
- ไม่เข้าใจ	9 (69.2)		15 (31.3)		5 (18.5)		3 (16.7)		20 (34.5)	3 (5.2)	52 (31.7)	3 (1.8)
รวม	13 (7.9)		48 (29.3)		27 (16.5)		18 (11)		55 (33.5)		164 (100)	

จากตารางที่ 4.43 มีกลุ่มตัวอย่างที่ยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการซ่อมแซมจำนวน 164 คน พบว่าเป็นผู้ที่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 66.5 และไม่เข้าใจข้อบังคับ คิดเป็นร้อยละ 31.7 แต่มีที่สังเกตในโครงการพรีเมียร์ คือ ส่วนใหญ่ของผู้ที่ยอมแชร์ค่าใช้จ่าย และเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เป็นผู้ที่ไม่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด ในขณะที่โครงการอื่นจะมีคำตอบตรงข้าม คือส่วนใหญ่เป็นผู้ที่เข้าใจข้อบังคับ แต่ถ้าวิเคราะห์แล้วจะพบว่าปัจจัยเรื่องความเข้าใจข้อบังคับไม่มีความสัมพันธ์กับการยอมแชร์ค่าใช้จ่ายเพิ่ม

3) การเรียกเก็บเงินกองทุนและความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

ตารางที่ 4.44 ความสัมพันธ์ระหว่างการเรียกเงินกองทุนเพิ่มและความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุด

เรียกเก็บเงิน กองทุนเพิ่ม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์ วิลล์		ปทุมวันเพลส		รวม	
	สมควร	ไม่สม ควร	สมควร	ไม่สม ควร	สมควร	ไม่สม ควร	สมควร	ไม่สม ควร	สมควร	ไม่สม ควร	สมควร	ไม่สม ควร
- เข้าใจ	4 (30.8)		28 (56)	7 (14)			12 (75)	1 (6.3)	29 (50)	6(10.3)	73 (51.4)	14 (9.9)
- ไม่เข้าใจ	7 (53.8)	2 (15.4)	13 (26)	2 (4)	5 (100)		3 (18.3)		10 (17.2)	13 (22.4)	38 (26.8)	17 (12)
รวม	13 (9.2)		50 (35.2)		5 (3.5)		15 (10.6)		39 (27.5)		142 (100)	

จากตารางที่ 4.44 มีจำนวนผู้ที่มีความเห็นให้เรียกระดมเงินกองทุนเพิ่ม 142 คน ซึ่งส่วนใหญ่เข้าใจข้อบังคับอาคารชุด คิดเป็นร้อยละ 51.4 และไม่เข้าใจข้อบังคับ ร้อยละ 26.8 ในขณะที่ผู้ไม่เห็นสมควรให้เรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เป็นผู้ที่ไม่เข้าใจข้อบังคับ ร้อยละ 12 และเข้าใจข้อบังคับ ร้อยละ 9.9 จึงสามารถสรุป ความเข้าใจข้อบังคับอาคารชุดไม่มีความสัมพันธ์กับการอนุมัติให้มีการระดมเงินกองทุนเพิ่ม

4) การเรียกเก็บเงินกองทุนและระยะเวลาการอยู่อาศัย

ตารางที่ 4.45 ความสัมพันธ์ระหว่างการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม และระยะเวลาการอยู่อาศัย

เรียกเก็บเงิน กองทุนเพิ่ม	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์ วิลล์		ปทุมวันเพลส		รวม	
	ยอม	ไม่ยอม	ยอม	ไม่ยอม	ยอม	ไม่ยอม	ยอม	ไม่ยอม	ยอม	ไม่ยอม	ยอม	ไม่ยอม
ระยะเวลาการอยู่ อาศัย												
1 - 2 ปี	4 (23.5)		1 (1.9)	3 (5.7)					7 (10.8)		12 (7.4)	3 (1.8)
3 - 5 ปี			4 (7.5)	6 (11.3)						10 (15.4)	4 (2.5)	16 (9.8)
5 - 8 ปี			5 (9.4)		5 (100)				2 (3.1)		12 (9.8)	
8 - 10 ปี			1 (1.9)	3 (5.7)			2 (8.7)		6 (9.2)	2 (3.1)	9 (5.5)	5 (3.1)
>10 ปี	7 (41.2)	6 (35.5)	30 (56.6)				20 (87)	1 (4.3)	31 (47.7)	7 (10.8)	88 (54)	14 (8.6)
รวม	17(10.4)		53(32.5)		5(3.1)		23(14.1)		65(39.9)		163(100)	

จากตารางที่ 4.45 จำนวนผู้ที่ยอมให้มีการเรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม 163 คน เป็นผู้ที่อยู่อาศัยมากกว่า 10 ปี คิดเป็นร้อยละ 54 รองลงมา คือ 5-8 ปี ร้อยละ 9.8 และ 1-2 ปี ร้อยละ 7.4 ส่วนผู้ที่ไม่ยอมให้เรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม เป็นผู้ที่อยู่อาศัยเป็นระยะเวลา 3-5 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.8 รองลงมา มากกว่า 10 ปี ร้อยละ 8.6 และ 8-10 ปี ร้อยละ 3.1

จะตารางสามารถสรุปได้ว่า ระยะเวลาในการอยู่อาศัยไม่มีความสัมพันธ์หรือแปรผันโดยตรงกับการยินยอมให้เรียกเก็บเงินกองทุนเพิ่ม

4.2.5.3 กรณีที่เจ้าของร่วมมีมติไม่ยอมจ่ายเงินเพื่อการซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

1) สาเหตุที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงิน

ตารางที่ 4.46 แสดงเหตุผลที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงินเพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

เหตุผล	พริเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ไม่ต้องซ่อมก็ยังสามารถใช้			3	42.9	1	25			3	21.4	7	20
ไม่ค่อยได้อยู่ที่ตึก									1	7.1	1	2.9
กลัวคนอื่นไม่จ่าย					3	75					3	8.6
เห็นว่าไม่มีความจำเป็น	3	33.3	4	57.1			1	100	10	71.4	18	51.4
สาเหตุอื่นๆ	6	66.7									6	17.1
N	9(100)		7(100)		4(100)		1(100)		14(100)		35(100)	

หมายเหตุ N=38 จากตารางที่ 4.42 และมีผู้ไม่ตอบ 3 คน

จากตารางที่ 4.46 มีจำนวนผู้ที่ตอบคำถามในข้อนี้ 35 คน และพบว่าเจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงิน เป็นเพราะสาเหตุดังนี้ คือ อันดับ 1 คือ ไม่เห็นความจำเป็น คิดเป็นร้อยละ 51.4 รองลงมา คือ ไม่ต้องซ่อมก็ยังสามารถใช้ ร้อยละ 20 และอื่นๆ ร้อยละ 17.1

2) ทางออกของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงิน

หากเจ้าของร่วมมีมติไม่ยอมจ่ายเงิน ผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องหาวิธีการแก้ไข เพื่อให้มีการซ่อมแซมอาคารให้ได้ ซึ่งวิธีการที่เจ้าของโครงการทั้ง 5 เลือกใช้อันดับ 1 คือ ชี้แจงให้เจ้าของห้องชุดเห็นปัญหา ร้อยละ 57.1 ที่เหลือได้แก่ รอเวลาให้ปัญหาชัดเจนขึ้น และทำประชาสัมพันธ์ ส่วนผู้จัดการนิติบุคคลของสยามคอนโดยังไม่มียุทธวิธีในเรื่องนี้ เหตุผลที่เจ้าของห้องชุดไม่ยอมจ่ายเงินนั้น ได้แก่ ไม่เห็นความจำเป็น ร้อยละ ดูตารางที่ 4.47

ตารางที่ 4.47 วิธีแก้ไขปัญหาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

วิธีการ	พรีเมียร์	สายลม	สยาม	แกรนด์วิลล์	ปทุมวัน
เจรจาขอความร่วมมืออีกครั้ง				X	
ชี้แจงให้เห็นปัญหา	X	X		X	X
รอเวลาให้ปัญหาเห็นชัด					X
ทำประชาสัมพันธ์				X	
ไม่มีข้อสรุป			X		

4.2.5.4 ทางออกของเจ้าของห้องชุดในกรณีที่เจ้าของร่วมส่วนใหญ่ไม่ยอมจ่ายเงิน

ตารางที่ 4.48 ทางออกของเจ้าของห้องชุดกรณีที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติไม่ยอมจ่ายเงิน เพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง

ทางออก	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องคนอื่นอีกครั้ง			31	45.6	18	60	14	37.8	23	33.8	86	39.6
ระงับการใช้พื้นที่			3	4.4			4	10.8	2	2.9	9	4.1
รอเวลาให้ปัญหาเห็นชัด			3	4.4							3	1.4
นิติบุคคลควรมีการชี้แจง	14	100	28	41.2	12	40	19	51.4	41	60.3	114	52.5
อื่นๆ			3	4.4					2	2.9	5	2.3
รวม	14	6.5	68	31.3	30	13.8	37	17.1	68	31.3	217	100

หากเจ้าของห้องชุดมีมติไม่ยอมจ่ายเงิน แต่การซ่อมแซมยังเป็นสิ่งจำเป็น ในกรณีนี้จึงต้องขึ้นอยู่กับสำนักของเจ้าของห้องชุดว่า จะหาทางออกในเรื่องที่เป็นสิ่งจำเป็นนี้ได้อย่างไร จากการสำรวจพบว่า เจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่า นิติบุคคลควรจะมีการชี้แจงเรื่องนี้ เพื่อให้มีการพิจารณาใหม่ ร้อยละ 52.5, ขอความร่วมมือจากเจ้าของห้องคนอื่นอีกครั้ง ร้อยละ 39.6 และระงับใช้พื้นที่ ร้อยละ 4.1

4.2.5.5 กรณีที่ท่านจ่ายแต่มีบางคนไม่จ่ายเงิน

ตารางที่ 4.49 ทางออกในกรณีที่ท่านจ่ายเงินแต่มีบางคนไม่จ่ายเงิน

ทางออก	พรีเมียร์		สายลม		สยาม		แกรนด์วิลล์		ปทุมวัน		รวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
ผู้จัดการนิติฯต้องทวงอย่างเร่งด่วน			14	16.5	12	44.4	10	23.8	28	28	64	25.7
ติดประกาศผู้ไม่จ่ายเงิน			33	38.8			5	11.9	4	5.2	42	16.9
พุดจาโน้มน้าวจิตใจเป็นการส่วนตัว	5	27.8	13	15.3	15	55.6	5	11.9	12	15.6	50	20.1
ไม่ให้ความสะดวกผู้ไม่จ่ายเงิน	3	16.7	7	8.2					4	5.2	14	5.6
ตัดสาธารณูปโภค	6	33.3	6	7.1			10	23.8	6	7.8	28	11.3
ให้ผู้จัดการนิติฯฟ้องร้อง	4	22.2	12	14.1			12	28.6	23	29.9	51	20.5
รวม	18	7.2	85	34.1	27	10.8	42	16.9	77	30.9	249	100

จากการสำรวจเจ้าของห้องชุด ที่ยินยอมจ่ายเงิน แต่มีบางคนไม่จ่ายเงิน ให้ความเห็นในการแก้ไขปัญหาเรื่องนี้ว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องติดตามทวงเงินอย่างเร่งด่วน ร้อยละ 25.7 ให้ผู้จัดการนิติฯคิดดอกเบี้ย และฟ้องร้อง ร้อยละ 20.5 และพุดจาโน้มน้าวจิตใจเป็นการส่วนตัว ร้อยละ 20.1 ในโครงการพรีเมียร์ มีทางออกที่แตกต่างจากโครงการอื่น คือ ให้ตัดสาธารณูปโภค คิดเป็นร้อยละ 33.3 และในสยามคอนโดมิเนียม มีแนวทาง คือ ให้ติดประกาศชื่อผู้ไม่จ่ายเงิน คิดเป็นร้อยละ 38.8