



วารสารบริหารธุรกิจเทคโนโลยีมหานคร

MUT Journal of Business Administration

ปีที่ 20 ฉบับที่ 1 (มกราคม – มิถุนายน 2566)

Volume 20 Number 1 (January – June 2023)

## ปัญหาด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ กรณีศึกษาการพัฒนา โครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร

### Problems Related to Real Estate Law: A case study of the Commercial Buildings in Unallocated Land Project Development

Received: December 25, 2022

Revised: May 7, 2023

Accepted: May 15, 2023

ชลพฤช จันทรจรัสแสง Chonlapeuk Janjaratsang<sup>1</sup>

มงคล อัสวอดิลกฤติ Mongkol Ussavadi lokrit<sup>2,\*</sup>

<sup>1</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท สาขาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บัณฑิตวิทยาลัยการจัดการและนวัตกรรม  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

<sup>2</sup>Ph.D., ผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำสาขาวิชาการจัดการอสังหาริมทรัพย์ บัณฑิตวิทยาลัยการจัดการและนวัตกรรม  
มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

<sup>1</sup>Graduate Student in Real Estate Management Program, Graduate School of Management and Innovation,  
King Mongkut's University of Technology Thonburi, Bangkok, Thailand

<sup>2</sup>Assistant Professor of Real Estate Management Program, Graduate School of Management and Innovation,  
King Mongkut's University of Technology Thonburi, Bangkok, Thailand

---

\* E-mail address: mongkol.uss@kmutt.ac.th

## บทคัดย่อ

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่มีการลงทุนสูง และเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ หากการพัฒนาโครงการเกิดปัญหาขึ้นอาจจะทำให้เกิดความเสียหาย และผลกระทบอย่างมากกับผู้ที่เกี่ยวข้อง งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาด้านกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ รวมไปถึงการวิเคราะห์หาสาเหตุ และเสนอแนะเพื่อแก้ไขหรือป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นสำหรับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการที่ริเริ่มโดยผู้พัฒนาโครงการรายใหม่ที่จะยังไม่มีประสบการณ์มากนัก

งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพที่มีการศึกษาข้อมูลทุติยภูมิที่เกี่ยวกับกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ข้อกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง จากนั้นจึงนำข้อมูลมาจัดทำแบบสัมภาษณ์เชิงลึก เพื่อเก็บข้อมูลเพิ่มเติมจากผู้เชี่ยวชาญที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 12 คน โดยประกอบด้วยผู้พัฒนาโครงการ ผู้รับเหมา ผู้ออกแบบ เจ้าหน้าที่รัฐ และเจ้าหน้าที่สถาบันการเงิน การวิเคราะห์ข้อมูลใช้วิธีการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) และใช้การตรวจสอบสามเส้า (Data Triangulation) เพื่อยืนยันความน่าเชื่อถือของข้อมูล

ผลการวิจัยพบว่า มีปัญหาจากข้อกำหนดของกฎหมายที่แตกต่างกันหลายประเด็น ซึ่งปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อรุนแรงที่สุด ซึ่งอาจจะทำให้โครงการล้มเหลวหรือถูกสั่งรื้อถอนได้ เป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับข้อขัดแย้งกับที่ดินข้างเคียงหรือที่ดินสาธารณะ แบบก่อสร้าง และการก่อสร้าง ทั้งนี้ผู้พัฒนาโครงการควรได้รับรู้และระมัดระวังตั้งแต่ระยะแรก ๆ ของการพัฒนาโครงการ เพื่อหาแนวทางการป้องกัน และแก้ไขปัญหาก่อนที่จะเกิดขึ้น

**คำสำคัญ :** การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตึกแถว การก่อสร้าง ปัญหาด้านกฎหมาย

## ABSTRACT

Residential real estate development is a highly investment-intensive business and involves a number of laws. If there is a problem with the development of the project, it may cause a lot of damage and impact on the people involved. The purpose of this research is to study real estate law problems, including analyzing causes and making suggestions to solve or prevent problems from occurring for commercial building projects that are unallocated projects. Most of which are projects initiated by new project developers who may not have much experience.

This research is qualitative research that studies secondary data related to real estate project development process, legal issues and related research. Then, the data were used to prepare in-depth interviews to collect additional information from 12 experts involved in real

estate project development, including project developers, contractors, designers, government officials and financial institution officials. The data were analyzed using content analysis and triangulation to confirm the reliability of the data.

The results of the research revealed that there were several issues with different legal requirements. The most severe problems that may cause the project to fail or be demolished related to conflicts with neighboring land or public land, construction drawings and construction. Therefore, project developers should be aware and be careful from the early stages of project development in order to find ways to prevent and solve problems that may arise.

**Keywords:** Real-estate development, Commercial buildings, Construction, Legal problems

## บทนำ

การพัฒนาโครงการบ้านพักอาศัยประเภทตึกแถวหรือทาวน์โฮมไม่ได้มีแต่เพียงโครงการหมู่บ้านจัดสรรของผู้ประกอบการรายใหญ่เท่านั้น แต่ยังมีโครงการขนาดเล็กที่มีการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อพัฒนาน้อยกว่า 10 แปลง ซึ่งไม่เข้าข่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน อันมีข้อกำหนดเกี่ยวกับส่วนกลางโครงการ และระบบสาธารณูปโภคที่มีเงื่อนไขหลายประการ อย่างไรก็ตามในการพัฒนาโครงการที่ไม่เข้าข่ายต้องจัดสรรนั้น โครงการส่วนมากเป็นของผู้ประกอบการรายย่อยหรือผู้ประกอบการหน้าใหม่ ซึ่งอาจจะยังขาดประสบการณ์และช่องทางที่จะได้รับข้อมูลที่ถูกต้องในการดำเนินโครงการ (Bangkokbiznews, 2021) เนื่องจากการพัฒนาโครงการด้านอสังหาริมทรัพย์มีกฎหมายที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนหลายฉบับ เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นต้น ความซับซ้อนและข้อกำหนดจำนวนมากของข้อกำหนดอาจสร้างปัญหา และอุปสรรคในการพัฒนาโครงการ ทั้งที่เกี่ยวกับผู้ประกอบการเอง ผู้รับเหมาโครงการ หรือแม้กระทั่งเจ้าหน้าที่ภาครัฐผู้บังคับใช้กฎหมาย ซึ่งจะก่อให้เกิดปัญหาต่อเนื่องถึงผู้บริโภคและสังคมในที่สุด

โดยปัจจุบันโครงการที่ไม่ใช่โครงการจัดสรรมีการกระจายตัวอยู่ทั่วประเทศ ซึ่งเป็นแรงกระตุ้นกำลังซื้อของผู้บริโภคจากตลาดไปส่วนหนึ่ง โดยส่วนใหญ่โครงการเหล่านี้จะอยู่ในบริเวณที่เป็นชุมชนอยู่อาศัยหนาแน่น ซึ่งมีแปลงที่ดินขนาดไม่ใหญ่พอที่จะพัฒนาเป็นโครงการจัดสรร ลักษณะของแปลงที่ดินมีรูปร่างที่พอดีต่อการพัฒนาเป็นตึกแถว ทาวน์โฮมหรือบ้านแฝด และได้กระแสตอบรับจากลูกค้าเฉพาะกลุ่มที่ต้องการจะอยู่อาศัยในทำเลนั้น ๆ หรือผู้ที่มีข้อจำกัดทางด้านการเงินที่แตกต่างจากลูกค้าที่เลือกซื้อหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามโครงการลักษณะนี้โดยมากจะมีราคาต่ำกว่าโครงการจัดสรร เนื่องจากใช้เงินลงทุนที่ต่ำกว่าจากการที่ไม่ต้องจัดสาธารณูปโภค การทำการตลาดที่ไม่ต้องใช้

การโฆษณาประชาสัมพันธ์มากนัก โดยผู้บริโภคต้องแลกกับข้อจำกัดด้านสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ เช่น การรักษาความปลอดภัย และการดูแลรักษาความสะอาดในโครงการ เป็นต้น (Bangkokbiznews, 2021)

ดังที่กล่าวไว้ข้างต้นว่า ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ยังคงต้องเผชิญกับปัญหา และอุปสรรคทางกฎหมาย ตั้งแต่ขั้นตอนริเริ่มโครงการจนไปถึงการส่งมอบ การโอนกรรมสิทธิ์ และบริการหลังการขาย กฎหมายเหล่านี้ประเทศไทยยังไม่ได้รวบรวมและตราเป็นประมวลกฎหมายทำให้หลักเกณฑ์ต่าง ๆ กระจุกกระจายและรวมอยู่ในกฎหมายหลากหลายฉบับ และเมื่อเกิดความไม่ชัดเจนจนต้องตีความ ผู้ประกอบการจะต้องพึ่งพาการใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่รัฐที่เกี่ยวข้อง เหล่านี้เป็นข้อสันนิษฐานปัญหา และอุปสรรคด้านกฎหมายของการโครงการที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษาวิจัยในครั้งนี้คือการเรียนรู้ถึงปัญหาและมีการเสนอแนะวิธีการที่จะแก้ไขปัญหาหรือวิธีการที่จะหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดปัญหานั้น ๆ เกิดขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีแก่ทุกภาคส่วน ตั้งแต่เจ้าของโครงการ เจ้าหน้าที่ของรัฐไปจนถึงลูกค้าที่จะอยู่อาศัยในโครงการต่อไป

## วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาและรวบรวมปัญหาและอุปสรรคจากข้อกำหนดของกฎหมายสำหรับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร
2. เพื่อวิเคราะห์และหาสาเหตุของปัญหาและอุปสรรคดังกล่าว
3. เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาหรือวิธีการที่จะป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้น

## ประโยชน์ที่ได้จากงานวิจัย

1. ผู้ประกอบการโครงการอสังหาริมทรัพย์และผู้เกี่ยวข้องสามารถคาดการณ์ปัญหาด้านกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นได้ล่วงหน้า รวมถึงสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นแล้วได้
2. ภาครัฐสามารถเรียนรู้ถึงปัญหาของภาคเอกชนและนำไปวางแผนเพื่อปรับปรุงหรือนำเสนอมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

## การทบทวนวรรณกรรม

### การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย

อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ มีองค์ประกอบหลักคือ ที่ดินและอาจมีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะติดตตรึงถาวรกับที่ดินนั้น" (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) โดยอาจแบ่งเป็นหลายประเภทตามการใช้งานเช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัย เพื่อการพาณิชย์ เพื่อการอุตสาหกรรม เป็นต้น ขั้นตอนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนั้นจะมีขั้นตอนดังนี้ (Tochaiwat, 2021)

1) การริเริ่มโครงการและศึกษาความเป็นไปได้ การริเริ่มโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้พัฒนาส่วนหนึ่งอาจเริ่มต้นจากความต้องการพัฒนาโครงการรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งโดยเฉพาะ อันเกิดจากความประสงค์ส่วนตัวหรือความชำนาญในการพัฒนาแล้วจึงไปจัดหาที่ดินภายหลัง และผู้พัฒนาอีกส่วนหนึ่งอาจเริ่มต้นจากการที่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือมีแปลงที่ดินที่คาดหมายแล้วจึงวางแผนพัฒนาโครงการที่เหมาะสมกับที่ดินแปลงนั้น ๆ แต่สำหรับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายย่อย การเริ่มต้นจากการกำหนดโครงการแล้วจึงไปสรรหาที่ดินน่าจะเป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุด เนื่องจากจะต้องผ่านขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการระดับหนึ่งก่อน ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้นี้จะรวมถึงการคัดเลือกแปลงที่ดินที่เหมาะสมด้วยการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) สามารถแบ่งขั้นตอนย่อยของการศึกษาด้านต่าง ๆ ได้ ดังนี้

1. การศึกษาความเป็นไปได้อันเป็นการตลาด การศึกษาด้านนี้ครอบคลุมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับโครงการทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม ความต้องการสินค้า และคู่แข่ง ซึ่งส่งผลต่อการขายในอนาคต

2. การศึกษาความเป็นไปได้อันกายภาพและกฎหมาย ในขั้นตอนนี้จะเป็นการตรวจสอบศักยภาพของที่ดิน เช่น ลักษณะ รูปร่าง การเข้าถึง สภาพแวดล้อม ความเหมาะสม และข้อจำกัดด้านกฎหมายต่าง ๆ เช่น กฎหมายผังเมือง และกฎหมายท้องถิ่น เป็นต้น

3. การศึกษาความเป็นไปได้อันการเงินและงบประมาณ ขั้นตอนนี้ประกอบด้วย การประมาณการรายรับ รายจ่ายของโครงการ การประมาณการผลตอบแทนของโครงการ การประมาณการต้นทุนด้านต่าง ๆ เช่น ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด รวมถึงดอกเบี้ย เป็นต้น

2) การจัดหาที่ดิน สัดส่วนของต้นทุนค่าที่ดินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสัดส่วนหนึ่งที่สูงมาก การตัดสินใจซื้อที่ดินจึงเป็นขั้นตอนสำคัญอย่างยิ่งเพราะหากมีความผิดพลาดในขั้นตอนนี้อาจจะส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการ และอาจทำให้ผู้พัฒนาเสียโอกาสในการลงทุนอีกด้วย ดังนั้นจึงต้องมีกระบวนการในการจัดหาที่ดินซึ่งได้แก่ การคัดกรองข้อมูลที่ดิน การสำรวจที่ดิน การวิเคราะห์ศักยภาพของที่ดิน และการเจรจาต่อรองซื้อขายที่ดิน

3) การออกแบบผังจัดสรร การจัดสรรที่ดิน คือการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่หลายแปลงที่ติดต่อกัน โดยการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ หากมีการแบ่งแปลงจนเข้าข่ายดังกล่าวแล้ว จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะมีการกำหนดให้มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตามขนาดของโครงการ จึงทำให้ต้องมีการออกแบบผังจัดสรร เช่น การวางตำแหน่งถนน สวนสาธารณะ และเสาไฟฟ้า เป็นต้น

4) การออกแบบผลิตภัณฑ์ การออกแบบที่อยู่อาศัยลงบนแปลงที่ดินมีสาระสำคัญคือ รูปแบบและพื้นที่ใช้สอยของตัวอาคาร อย่างไรก็ตามในการออกแบบนั้นจะมีข้อกำหนดด้านกฎหมายควบคุมอาคารที่ผู้พัฒนา และผู้ออกแบบจะต้องนำมาปรับใช้เพื่อให้แบบได้รับการอนุมัติจากหน่วยงานราชการ สำหรับโครงการที่เข้าข่ายจัดสรรจะต้องมีการออกแบบสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นที่ส่วนกลาง และสาธารณูปโภคด้วย เช่น พื้นที่สีเขียว สระว่ายน้ำ ในส่วนของตัวผลิตภัณฑ์ ผู้พัฒนาจะต้องกำหนด

ประเภทของบ้านว่าจะเป็นรูปแบบใด เช่น ทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว เป็นต้น รวมถึงต้องกำหนดรูปแบบของตัวอาคาร หลังคา และงานสถาปัตยกรรมภายในอีกด้วย

5) การจัดทำงบประมาณโครงการ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้ประสบความสำเร็จจะต้องมีการวางแผนการพัฒนาในแต่ละขั้นตอนให้รอบครอบ หนึ่งในเครื่องมือสำคัญคือการจัดทำงบประมาณโครงการ

6) การตั้งราคาขาย การแสวงหาผลกำไรถือเป็นเป้าหมายสำคัญของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลกำไรนั้นเกิดจากส่วนต่างระหว่างรายรับ และรายจ่ายของผู้พัฒนาโครงการ การที่จะสามารถตั้งราคาขายได้จึงต้องมีการดำเนินการขั้นต้นก่อนหน้าต่าง ๆ ให้เรียบร้อยเสียก่อน จึงจะสามารถวางกลยุทธ์ในการตั้งราคาได้ ในการกำหนดราคาขายผู้พัฒนาโครงการยังต้องคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมอื่น ๆ เช่น ความต้องการของสินค้าในตลาด (Demand) ราคาของโครงการลักษณะเดียวกันในระแวกใกล้เคียงกันด้วย

7) การติดต่อหน่วยงานของรัฐ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละฉบับจะมีการกำหนดหน้าที่ เงื่อนไขหรือขั้นตอนการปฏิบัติต่างๆให้ผู้พัฒนาต้องปฏิบัติตาม ในบางขั้นตอนจะต้องมีการติดต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อทำการแจ้ง หรือขออนุญาตก่อนการดำเนินการใด ๆ ซึ่งประกอบด้วยหน่วยงานดังตัวอย่างต่อไปนี้

1. สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาที่ดินตั้งอยู่ เพื่อทำการขออนุญาตค่าที่ดิน ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กรณีเป็นการพัฒนาโครงการจัดสรร รวมถึงการขอรังวัดสอบเขต การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ และการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นต้น
2. สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่ที่ดินตั้งอยู่ เพื่อทำการตรวจสอบสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดิน
3. สำนักงานการไฟฟ้า การประปานครหลวงหรือส่วนภูมิภาค
4. สำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ เพื่อการแจ้งหรือขออนุญาตก่อสร้าง
5. หน่วยงานรัฐอื่นๆที่อาจเกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเขตหรืออำเภอ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นต้น

8) การจัดซื้อจัดจ้าง การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นกิจกรรมที่มีมูลค่าการลงทุนที่สูง รวมทั้งมีความซับซ้อนในการบริหารจัดการ ผู้พัฒนาโครงการอาจต้องมีการว่าจ้างบุคคลหรือบริษัทภายนอกมาดำเนินการในขั้นตอนต่าง ๆ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการจึงมีหลายส่วน เช่น ผู้พัฒนาที่ดิน เจ้าของโครงการ ผู้ออกแบบโครงการและอาคาร ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ และสถาบันการเงิน (ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน และผู้พิจารณาสินเชื่อ) เป็นต้น

การพัฒนาโครงการขนาดเล็ก ผู้พัฒนาอาจจะไม่ได้มีการจัดซื้อหรือจัดจ้างบุคคลดังกล่าวครบทุกกระบวนการ บางขั้นต้องผู้พัฒนาอาจใช้ความเชี่ยวชาญหรือมอบหมายให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินการแทน และการจัดหาวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้าง ผู้พัฒนารายย่อยอาจจะมีการจัดหาด้วยตนเองด้วยขั้นตอนที่ไม่ซับซ้อนนัก เช่น การเปรียบเทียบราคาเบื้องต้น และจัดซื้อจากผู้ขายที่อยู่ใกล้กับโครงการ เป็นต้น

9) การก่อสร้าง การก่อสร้างเป็นขั้นตอนที่มีความสำคัญมากในกระบวนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการก่อสร้างเปรียบเสมือนการผลิตสินค้าที่จะต้องนำมาขายให้แก่ผู้บริโภค การควบคุมคุณภาพ และมาตรฐานในการก่อสร้างจึงเป็นสิ่งสำคัญ หากจะพิจารณาระบบในการก่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัยที่ผู้พัฒนานิยมใช้ในปัจจุบัน จะมีดังนี้

1. การก่อสร้างแบบดั้งเดิม (Conventional method) หรือที่เรียกว่า การก่อสร้างแบบก่ออิฐฉาบปูน โดยมีการเทคอนกรีตทำคาน เสา พื้น ทีละชั้นตอน ซึ่งการก่อสร้างระบบนี้ผู้พัฒนาสามารถหาผู้รับเหมาที่มีความชำนาญได้ทั่วไป แต่มักจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างไม่เป็นไปตามแผนของเวลา เนื่องจากขั้นตอนการก่อสร้างที่ใช้ระยะเวลาช้านาน และเน้นฝีมือแรงงาน

2. การก่อสร้างแบบผนังรับน้ำหนักแบบหล่อในที่ (Cast-in) เป็นระบบการก่อสร้างที่พัฒนาจากการก่อสร้างแบบดั้งเดิม โดยทำการก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างเป็นหลัก เช่น การทำแบบผนังรับแรง และเทคอนกรีตเพื่อหล่อผนังในพื้นที่ การก่อสร้างระบบนี้จะสามารถควบคุมแผนงาน และคุณภาพได้ดีกว่าระบบแรก โดยมีระยะเวลาก่อสร้างเฉลี่ยค่อนข้างเร็ว แต่อย่างไรก็ดี ระบบหล่อในที่นี้เหมาะกับโครงการขนาดใหญ่ที่มีแบบบ้านในลักษณะเดียวกันจำนวนมาก

3. การก่อสร้างระบบสำเร็จรูป (Pre-fabrication) คือระบบการก่อสร้างโดยการเตรียมส่วนประกอบของอาคาร เช่น คาน พื้น ผนังที่หล่อสำเร็จรูปจากโรงงานผลิตมาประกอบในพื้นที่ก่อสร้าง โดยชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปนี้เรียกว่า Precast ซึ่งปัจจุบันการใช้ระบบสำเร็จรูปนี้เป็นที่นิยม และสามารถประยุกต์ใช้ได้กับโครงการทุกขนาดอีกด้วย

10) การตลาด กิจกรรมทางการตลาดมีบทบาทสำคัญต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากเป็นช่องทางที่ใช้สื่อสารกับผู้บริโภคซึ่งจะเป็นลูกค้าในอนาคต การสื่อสารทางการตลาดหรือกลยุทธ์ทางการตลาดนั้นมีหลายรูปแบบ ผู้พัฒนาจะต้องเลือกกลยุทธ์ที่เหมาะสมกับโครงการ และงบประมาณที่ได้วางแผนไว้ โดยทฤษฎีการรับรู้ของผู้บริโภคมี 6 ชั้น ดังนี้

1. ชั้นรับรู้ (Awareness) เป็นขั้นตอนที่ผู้บริโภครับรู้การมีอยู่ และข้อมูลเบื้องต้นของโครงการ
2. ชั้นการหาความรู้ (Acknowledge) คือขั้นตอนที่ผู้บริโภคเริ่มค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ
3. ชั้นให้ความสนใจหรือชื่นชอบ (Interest) คือการเริ่มรู้สึกสนใจโครงการ และมีการชื่นชอบในโครงการ
4. ชั้นความชอบมากกว่า (Preference) เป็นขั้นที่มีการชื่นชอบโครงการผ่านการเปรียบเทียบกับโครงการอื่น ๆ
5. ชั้นถูกชักจูง (Conviction) เป็นขั้นที่ผู้บริโภคถูกจูงใจให้ตัดสินใจเลือกซื้อโครงการให้กลายมาเป็นลูกค้า โดยอาจมีการถูกชักจูงผ่านพนักงานขายของโครงการ
6. ชั้นตัดสินใจซื้อ (Purchase) เป็นขั้นที่ลูกค้าตกลงใจซื้อบ้านในโครงการแล้ว แม้จะยังมีการหาข้อมูลหรือเปรียบเทียบกับโครงการอื่นอยู่

การเร่งให้เกิดขั้นตอนการเลือกซื้อตามทฤษฎีข้างต้น ผู้พัฒนาจะต้องสร้างกลยุทธ์ทางการตลาดที่เหมาะสม ซึ่งปัจจุบันมีช่องทางทางการตลาดที่หลากหลาย โดยมีทฤษฎีการตลาดแบบบูรณาการ ดังนี้

1. สื่อโฆษณา (Advertising) เช่น ป้าย โปสเตอร์ การออกบูท สื่อออนไลน์ เป็นต้น
2. การส่งเสริมการขาย (Sale Promotion) เช่น การลดราคา และการให้ของแถม
3. การขายโดยพนักงาน (Personal selling) โดยพนักงานเป็นตัวแทนในการสื่อสารกับลูกค้า ในการนำเสนอโครงการ
4. การประชาสัมพันธ์ (Public Relation) คือการสร้างภาพลักษณ์ ให้ความรู้ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่โครงการ

5. การตลาดทางตรง (Direct Marketing) โดยการมุ่งเสนอขายผลิตภัณฑ์ของโครงการไปยังกลุ่มผู้บริโภคที่ผู้พัฒนามีข้อมูลไว้อยู่แล้ว โดยอาจทำผ่านพนักงานหรือช่องทางออนไลน์

11) การขาย การขายผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นสินค้าที่มีราคาสูง ผู้บริโภคใช้ความระมัดระวังในการซื้อ การขายจึงต้องมีกลยุทธ์ การวางแผน และศิลป์ในการจูงใจโน้มน้าวผู้บริโภค โดยขั้นตอนในการดำเนินการขายนั้น มีดังนี้

1. ขั้นตอนก่อนเปิดการขาย หมายถึงขั้นตอนการเตรียมข้อมูล เอกสาร สถานที่ และช่องทางการขาย ให้มีความเรียบร้อย และความสะดวก
2. ช่วงการขาย คือขั้นตอนตั้งแต่การติดต่อลูกค้า การต้อนรับ การนำเสนอข้อมูล การติดตามการตัดสินใจของลูกค้า
3. ช่วงก่อนโอนกรรมสิทธิ์ คือขั้นตอนหลังจากที่ลูกค้าได้ตัดสินใจซื้อแล้ว โดยจะต้องเตรียมเอกสารการจอง การตกลงเรื่องโปรโมชั่น การทำสัญญาจะซื้อจะขาย และการขอสินเชื่อ
4. ช่วงโอนกรรมสิทธิ์ได้แก่การประสานนัดหมายกันไปโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดิน และการชำระราคา

12) การบริการหลังการขาย การบริการหลังการขายเป็นเครื่องมือที่จะสามารถสร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า และสร้างชื่อเสียงให้กับผู้พัฒนาได้ ปัจจุบันผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เกือบทุกรายให้ความสำคัญกับบริการหลังการขายเพื่อเป็นการรักษาสถานลูกค้า สร้างการจดจำ และบอกต่อ รวมถึงคาดหวังให้เกิดการซื้อซ้ำ โดยการบริการหลังการขายแบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ดังนี้

1. การบริการหลังการขายก่อนส่งมอบ คือการตรวจสอบเพื่อการซ่อมแซมจุดบกพร่องต่าง ๆ ก่อนเข้าอยู่
2. การบริการหลังการขายหลังส่งมอบ เป็นการบริการหลังการขายที่เริ่มจากการประกันคุณภาพได้เริ่มต้น โดยจะมีการปรับปรุง บำรุงรักษา ส่วนที่บกพร่องต่าง ๆ รวมถึงงานบริการอื่น ๆ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น

จากแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยทั้ง 12 ขั้นตอนข้างต้น ผู้วิจัยได้วิเคราะห์และเรียบเรียงขั้นตอนใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับขอบเขต และวัตถุประสงค์ของการศึกษา และเพื่อให้ง่ายต่อความเข้าใจแก่ผู้ให้สัมภาษณ์ในขั้นตอนการสัมภาษณ์เพื่อรวบรวมปัญหาและแนวทางแก้ไข ดังนั้นขั้นตอนในการพัฒนาโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร จึงมีทั้งสิ้น 10 ขั้นตอน ดังนี้

1. ขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ
2. ขั้นตอนการออกแบบโครงการ
3. ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และแบ่งแปลงโฉนด

4. ขั้นตอนการคัดเลือกผู้รับเหมา การเจรจาต่อรอง การเข้าทำสัญญา
5. ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง การขอเลขที่บ้าน ขออนุญาตใช้สาธารณูปโภคชั่วคราว
6. ขั้นตอนการก่อสร้าง
7. ขั้นตอนการขาย การประชาสัมพันธ์โครงการ
8. ขั้นตอนการขอสินเชื่อกับสถาบันทางการเงิน
9. ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า
10. ขั้นตอนการบริการหลังการขาย การซ่อมแซม การดัดแปลง ต่อเติมโดยผู้ซื้อ

### กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้นเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับที่เข้ามาควบคุมในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่นโยบายในการใช้ที่ดินไปจนถึงการคุ้มครองผู้ใช้อาคารหรือผู้บริโภคเมื่อส่งมอบโครงการแล้ว ผู้พัฒนาโครงการ และผู้ที่เกี่ยวข้องควรมีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายเบื้องต้น เพื่อการพัฒนาโครงการอย่างมีคุณภาพและยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วยกฎหมายดังนี้

1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมาย คือ กฎหมายซึ่งรวมบทกฎหมายต่าง ๆ ในเรื่องเดียวกันเข้าไว้ด้วยกัน และได้จัดให้มีการบัญญัติอย่างเป็นระบบ มีการจัดสรรให้เป็นหมวดหมู่ อย่างเรียบร้อย และมีข้อความกล่าวถึงซึ่งกันและกัน เช่น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น

การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นกิจกรรมทางพาณิชย์กรรม จึงเกี่ยวข้องกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในหลายประเด็น ซึ่งสามารถยกตัวอย่างประเด็นสำคัญได้ ดังนี้

1. หลักเกี่ยวกับการจ้างทำของ การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยส่วนมากผู้พัฒนาโครงการจะว่าจ้างบุคคลอื่นให้เป็นผู้ก่อสร้าง ซึ่งมักเรียกว่า “ผู้รับเหมา” แม้ลักษณะในการจ้างจะมีหลายรูปแบบก็ตาม เช่น การจ้างแบบรับเหมาโครงการ และการจ้างแบบคิดราคาต่อหน่วย เป็นต้น การว่าจ้างนี้ตามหลักของกฎหมายเรียกว่า “การจ้างทำของ” ซึ่งเป็นเอกเทศสัญญาแบบหนึ่งที่กฎหมายมีการกำหนดหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขในการทำสัญญาไว้ เช่น การกำหนดความรับผิดชอบที่แตกต่างกัน ระหว่างการจัดหาสัมภาระในงานก่อสร้างโดยผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง การรับผิดชอบการชำรุดบกพร่องของการก่อสร้าง การส่งมอบงาน ความล่าช้าของงาน เป็นต้น ประเด็นเหล่านี้เป็นสิ่งที่กฎหมายได้กำหนดไว้ และในบางเงื่อนไขคู่สัญญาไม่สามารถตกลงให้แตกต่างจากที่ประมวลกฎหมายกำหนดไว้ได้ ปัญหาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายนี้จึงมักเป็นประเด็นความขัดแย้งระหว่างผู้พัฒนาโครงการและผู้รับเหมา เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการใช้วัสดุอุปกรณ์ ความล่าช้าของโครงการ ความชำรุดบกพร่องของการก่อสร้าง เป็นต้น

2. หลักการเกี่ยวกับกฎหมายทรัพย์สิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้วางหลักเกี่ยวกับทรัพย์สินไว้ถึง 137 มาตรา จัดเป็น 1 บรรพ จาก 6 บรรพของทั้งประมวลกฎหมาย ซึ่งมีหลายมาตราได้กำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไว้ เช่น การกำหนดนิยาม หลักเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ และการครอบครอง ส่วนควบของที่ดิน ทรัพย์สินที่ต่าง ๆ เช่น ภาระจำยอม ทางจำเป็น สิทธิเก็บกิน เป็นต้น

ประเด็นปัญหาทางกฎหมายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นนั้นจึงอยู่ในขั้นตอนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ เช่น ปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ปัญหาเกี่ยวกับภาระจำยอม ทางเข้าออกโครงการ ปัญหาเกี่ยวกับการลบล้างที่ดินสาธารณะ เป็นต้น

2) ประมวลกฎหมายที่ดิน ประเด็นเกี่ยวกับที่ดิน และกรรมสิทธิ์เป็นประเด็นที่ซับซ้อน รวมถึงมีขั้นตอนจำนวนมาก ประเทศไทยจึงมีการตราประมวลกฎหมายที่ดินขึ้นเพื่อรวบรวมหลักการ และวิธีปฏิบัติทางราชการไว้ โดยประมวลกฎหมายที่ดินมีประเด็นที่เป็นสาระสำคัญดังตัวอย่าง เช่น การกำหนดประเภทของเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน (โฉนด นส3. สค.1) และขั้นตอนในการออกเอกสารดังกล่าว ขั้นตอนและเงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิในการครอบครองหรือถือกรรมสิทธิ์ของบุคคลธรรมดา นิติบุคคลและคนต่างด้าว รวมถึงขั้นตอนและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการรังวัด การสอบเขตที่ดิน เป็นต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายของประมวลกฎหมายที่ดินจะเกี่ยวข้องกับระเบียบและวิธีที่เกี่ยวกับที่ดินโดยตรง ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอน ดังนี้

1. การจัดทำที่ดิน เช่น การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของที่ดิน การตรวจสอบภาระผูกพันที่ดินติดมากับตัวที่ดิน และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของผู้พัฒนา การรังวัด และแบ่งแปลงที่ดิน เป็นต้น
2. การขาย เช่น ขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อ เป็นต้น

3) พระราชบัญญัติการผังเมืองและกฎกระทรวงให้บังคับใช้ผังเมืองแต่ละท้องที่ ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ประเทศไทยจึงมีการออกกฎหมายเพื่อกำหนดนโยบายในการใช้ที่ดินทั้งของภาครัฐและเอกชน โดยการตราขึ้นเป็นพระราชบัญญัติการผังเมือง และให้อำนาจในการตรากฎกระทรวงผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะของแต่ละท้องที่ โดยสาระสำคัญของการบังคับใช้ผังเมืองคือการกำหนดแนวทางในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของแต่ละพื้นที่ โดยที่กฎหมายผังเมืองแต่ละฉบับจะมีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. การจำแนกสีเพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้ในแต่ละบริเวณ เช่น ที่ดินประเภทเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นสีเขียว ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยกำหนดให้เป็นสีส้ม ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมกำหนดให้เป็นสีแดง และที่ดินประเภทอุตสาหกรรมกำหนดให้เป็นสีม่วง เป็นต้น ซึ่งการกำหนดสีของที่ดินแต่ละประเภทในแต่ละกฎกระทรวงอาจมีความแตกต่างกันออกไป อีกทั้งความเข้มข้นในการบังคับใช้ที่ดินตามประเภทของแต่ละกฎกระทรวงก็อาจมีความแตกต่างกัน ในบางพื้นที่การใช้ที่ดินให้แตกต่างจากประเภทที่กฎหมายผังเมืองกำหนดไว้อาจสามารถทำได้ แต่เพียงต้องแจ้งให้หน่วยงานราชการทราบ แต่ในบางพื้นที่อาจมีการกำหนดสิทธิ์หรือร้อยละในการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่แตกต่างจากประเภทที่กำหนดไว้ เป็นต้น

2. การสร้างเงื่อนไข และข้อกำหนดต่างๆในการก่อสร้าง เช่น การกำหนดร้อยละพื้นที่อาคารต่อขนาดของที่ดิน (Floor Area Ratio: FAR) การกำหนดร้อยละของพื้นที่โล่งต่อพื้นที่ก่อสร้าง (Open Space Ratio: OSR) และการกำหนดไม่ให้สร้างอาคารบางชนิดลงในที่ดินบางพื้นที่ เป็นต้น

ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องศึกษากฎหมายผังเมืองเพื่อตรวจสอบว่าที่ดินซึ่งจะใช้เป็นพื้นที่โครงการมีความสอดคล้องกับกฎหมายผังเมืองที่เกี่ยวข้องหรือไม่ โดยจะต้องศึกษาให้แล้วเสร็จตั้งแต่ขั้นตอนการริเริ่มโครงการ และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

4) พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน แม้ขอบเขตของงานวิจัยนี้จะไม่ได้ศึกษาปัญหาด้านกฎหมายของโครงการที่เป็นโครงการจัดสรร อย่างไรก็ตามก็ตีกฎหมายจัดสรรที่ดินมีความเกี่ยวข้องในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป ดังนั้นจึงต้องกล่าวถึงกฎหมายจัดสรรที่ดินในงานวิจัยนี้ด้วยการจัดสรรที่ดิน หมายถึงการ “การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย”

จากนิยามของการจัดสรรที่ดินดังกล่าว กฎหมายได้กำหนดให้โครงการที่เข้าข่ายจัดสรรที่ดินต้องทำการขออนุญาตก่อนดำเนินการ มีการจำแนกขนาดของโครงการจัดสรรออกเป็น 3 ระดับ ซึ่งผู้พัฒนาต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเช่น การจัดให้มีสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่กฎหมายกำหนด การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน เป็นต้น ซึ่งผู้พัฒนาโครงการจะต้องศึกษากฎหมายนี้ เพื่อตรวจสอบว่าโครงการที่พัฒนาเข้าข่ายต้องขออนุญาตจัดสรรหรือไม่

5) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารมีสาระสำคัญในการควบคุมให้กิจกรรมที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง และรื้อถอนอาคารจะต้องมีการแจ้งหรือขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานก่อนการดำเนินการ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจในการพิจารณาอนุญาต

ดังนั้น การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยจึงจะต้องมีการแจ้งหรือขออนุญาตตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัตินี้ด้วย

นอกจากนี้ พรบ. ควบคุมอาคารยังให้อำนาจให้การออกกฎกระทรวงหรือกฎหมายลูกที่จะกำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ เพื่อให้เกิดมาตรฐาน และความปลอดภัย โดยตัวอย่างกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) ว่าด้วยอาคารควบคุมการใช้บางประเภท เช่น อาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527) ว่าด้วยการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้และพื้นดินที่รองรับอาคาร
3. กฎกระทรวงฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528) ว่าด้วยการขออนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร
4. กฎกระทรวงฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528) ว่าด้วยการกระทำที่ไม่เข้าข่ายดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร

6) กฎหมายอื่น ๆ นอกเหนือจากกฎหมายทั้ง 5 เรื่องที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น ยังมีกฎหมายอื่น ๆ ที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติตาม เช่น พระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่

เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค และเทศบัญญัติของแต่ละพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่ เป็นต้น

### นโยบายทางเศรษฐกิจที่สนับสนุนต่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์นับเป็นภาคส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ ภาครัฐจึงให้ความสำคัญในการนำเครื่องมือต่างๆมากระตุ้นหรือชะลอกิจกรรมทางเศรษฐกิจของประชาชน โดยนโยบายที่สำคัญและส่งผลโดยตรงต่อธุรกิจนี้มีดังนี้

1) นโยบายลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ นโยบายนี้มักถูกเรียกว่า “นโยบายลดภาษีบ้านหลังแรก” มีวัตถุประสงค์ในการลดภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และกระตุ้นกำลังซื้อของประชาชน รวมถึงสนใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ณ ช่วงเวลาใดเวลาหนึ่ง แต่รัฐบาลไม่ได้ออกนโยบายนี้อย่างต่อเนื่องนัก อีกทั้งยังมีกำหนดเพดานราคาของอสังหาริมทรัพย์ และมีระยะเวลาการลดภาษีไม่ยาวนาน

อย่างไรก็ดี นโยบายนี้ส่งผลโดยตรงต่อผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายย่อยที่ราคาขายไม่สูง ผู้พัฒนาจึงควรติดตาม และวางแผนโครงการให้สอดคล้องกับนโยบายนี้เพื่อกลยุทธ์ทางการตลาดและการขาย

2) นโยบายลดหรือยกเว้นค่าโอน ค่าจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ นโยบายนี้ถือเป็นนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ และสนใจประชาชนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญอีกนโยบายหนึ่ง แม้วัตถุประสงค์หลักจะเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชน แต่ทั้งผู้ซื้อและผู้พัฒนาโครงการมักได้รับประโยชน์เป็นตัวเงินด้วยเช่นกัน เนื่องจากธรรมเนียมปฏิบัติในการช่วยกันชำระค่าธรรมเนียมการโอนกันคนละกึ่งหนึ่ง

3) นโยบายกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย Loan to value ratio (LTV) นโยบายนี้เป็นนโยบายทางการเงินการธนาคารที่ออกมาควบคุมการให้สินเชื่อของผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อป้องกันการซื้อเพื่อเก็งกำไรจนเกิดหนี้เสีย ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงมีการกำหนดเกณฑ์ในการวางเงินดาวน์กรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เพื่อควบคุมการให้สินเชื่อของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งนโยบายนี้ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการตลาด และการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆระดับ อย่างไรก็ตามในปัจจุบัน (พ.ศ. 2565) ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ยกเลิกนโยบายนี้แล้ว แต่ผู้พัฒนาโครงการก็ควรติดตามเพื่อทราบความเคลื่อนไหวในกรณีมีการนำนโยบายนี้กลับมาใช้อีก

### การทบทวนวรรณกรรม

Roachanakanan (2015) ได้วิเคราะห์ และวิพากษ์พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 เพื่อศึกษาถึงปัญหา และอุปสรรคของการบังคับใช้กฎหมายผังเมืองในประเทศไทย ด้วยการศึกษจากเอกสารโดยละเอียด กฎหมายผังเมืองทุกฉบับของประเทศไทย ยังคงมีปัญหาด้านการบังคับใช้ซึ่งเป็นปัญหาที่เรื้อรังมาตั้งแต่ก่อนที่จะมีการตรา พระราชบัญญัติการผังเมือง ผู้วิจัยจึงตั้งข้อสมมติฐานว่า ในการใช้งานกฎหมายผังเมืองในปัจจุบันก็อาจจะยังคงเกิดปัญหาในหลายด้าน

Ronghanam (2015) ได้ศึกษาวิวัฒนาการผังเมืองของประเทศไทย เพื่อรวบรวมแนวคิด และปรัชญาเกี่ยวกับการวางผังเมืองตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน ทำให้ได้ทราบถึงที่มาและเจตนารมณ์ของการกำหนดผังเมืองในยุคต่าง ๆ และทราบสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตซึ่งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในตัวกฎหมาย การบังคับใช้ การถ่ายโอนอำนาจระหว่างหน่วยงานราชการ ซึ่งผู้วิจัยนำองค์ความรู้นี้มาประกอบในการจัดทำแบบสัมภาษณ์

Promthongdee and Nuchprayool (2019) ศึกษาปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมออกตามความพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 โดยการศึกษาจากเอกสาร ตำรา บทความ พบว่า มีปัญหาด้านกฎหมายในการบังคับใช้ เช่น การที่ภาครัฐไม่ได้มีการตราผังเมืองเฉพาะของแต่ละพื้นที่ ทำให้ต้องใช้ผังเมืองรวมซึ่งมีข้อกำหนดที่กว้างเกินไป การกำหนดให้ผังเมืองมีอายุทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้เช่นกัน ผู้วิจัยจึงมีสมมติฐานว่า การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการจะยังคงต้องพบปัญหาที่เกิดจากประเด็นเหล่านี้

Suseensumpun and Samart (2020) ศึกษานโยบายรัฐในการควบคุมอาคาร มุมมองด้านกฎหมายเพื่อค้นหาปัญหา และเสนอแนะแนวทางแก้ไขกฎหมาย โดยการศึกษาจากเอกสาร หนังสือ ตำรา พบว่า ประเทศไทยมีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่ครอบคลุมหลายประเด็น เช่น ความปลอดภัย สิ่งแวดล้อม การเมือง สถาปัตยกรรม เป็นต้น แต่กฎหมายเหล่านี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเข้าถึงข้อมูลของประชาชน และประเด็นทางกฎหมายที่อาจจะไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง เช่น การใช้อำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และขาดกลไกการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย ผู้วิจัยจึงคาดว่า ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์น่าจะยังต้องประสบกับปัญหาเหล่านี้ในขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

Hommanee and Pintusonsri (2019) วิจัยข้อสังเกตตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยการรวบรวมกฎหมายอื่นที่มีข้อกำหนดทับซ้อน หรือขัดแย้งกับพรบ.ควบคุมอาคารพบว่า กฎหมายควบคุมอาคารเองมีอยู่หลายฉบับ และมีความซับซ้อน อีกทั้งยังมีกฎหมายอื่น ๆ อีกหลายฉบับที่มีข้อกำหนดลักษณะเดียวกันกับการควบคุมอาคาร และมีการเสนอแนะในการรวบรวมกฎหมาย และตราเป็นประมวลกฎหมาย ผู้วิจัยจึงตั้งข้อสังเกตว่า ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ น่าจะเกิดปัญหาเกี่ยวกับการเข้าถึงกฎหมาย และความสับสนในตัวกฎหมายแต่ละฉบับ

Janyasuthiwong, Pimpoung and Yooyen (2016) วิเคราะห์ความหมายของคำว่า “ที่ว่าง” ในกฎหมายควบคุมอาคาร เนื่องจากเป็นข้อกำหนดที่กระทบต่อการก่อสร้าง และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในวงกว้าง โดยการหารือไปยังกรมโยธาธิการ และผังเมืองเพื่อให้มีการอธิบายขยายความคำว่า “ที่ว่าง” ในแต่ละข้อของกฎหมาย ผู้วิจัยคาดหมายว่า นอกจากประเด็นคำว่าที่ว่างแล้ว ข้อกำหนดอื่น ๆ ในลักษณะเดียวกันเช่น ระยะร่น ความกว้าง ระยะห่าง ที่กำหนดไว้ในกฎหมายก็อาจเกิดปัญหาการตีความได้เช่นกัน

Kotaraphong (2018) ศึกษาประเด็นทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านโดยมุ่งเน้นความรับผิดชอบ และความเป็นมืออาชีพของผู้รับเหมา หรือผู้ก่อสร้าง ที่จะกระทบต่อผู้บริโภค พบว่า การชลพฤษ จันท์จรัสแสง มงคล อัครดิถีฤทธิ์

ว่าจ้างก่อสร้าง ผู้ประกอบการมักประสบปัญหาเกี่ยวกับความรู้ความสามารถ และความซื่อตรงของผู้รับเหมา โดยมีข้อเสนอแนะให้มีการยกระดับใบประกอบวิชาชีพของช่างก่อสร้างให้สูงขึ้น พร้อมทั้งให้มีการกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรมในการประกอบอาชีพ

Intarated and Nimnoi (2016) ศึกษาปัญหา และอุปสรรคทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสุขอนามัยของประชาชน โดยผลการศึกษาพบว่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มีปัญหาด้านการกระจายอำนาจของรัฐ การมีหน่วยงานภาครัฐเกี่ยวข้องหลายส่วนเกินไป และมีข้อเสนอให้มีการกระจาย และรวมศูนย์อำนาจ การจัดให้มีคู่มือปฏิบัติงาน เป็นต้น

Jumroonvong (2015) ศึกษาเกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับการต่อเติมตัดแปลงทาวเฮ้าส์/ทาวโฮม โดยศึกษาด้วยการสำรวจบ้านในย่านลาดพร้าว เพื่อวิเคราะห์ว่าเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ ซึ่งพบว่าการต่อเติมร้อยละ 95 ไม่ถูกต้องตามกฎหมายอันเนื่องมาจาก ความไม่เข้าใจ ความไม่รู้ การเพิกเฉย เป็นต้น

Pancharoen (2018) ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผลต่อผู้บริโภค โดยเน้นที่มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร และกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค พบว่า กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการเกี่ยวกับนิติบุคคลยังมีประเด็นที่ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ และเสนอแนะให้มีการเพิ่มมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคให้มากยิ่งขึ้นทั้งในแง่ของการจัดตั้ง นิติบุคคล และการขายการโฆษณา

จากการทบทวนวรรณกรรม และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้นำองค์ความรู้เกี่ยวกับขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปออกแบบโครงสร้างของคำถามในแบบสัมภาษณ์ เพื่อการเก็บข้อมูลปัญหาที่ได้จากการสัมภาษณ์อย่างครบถ้วนในทุกกระบวนการที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องพบ การศึกษาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องเบื้องต้นรวมถึงนโยบายต่าง ๆ ทำให้ผู้วิจัยเข้าใจขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย และการติดต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง สามารถตั้งคำถามเพิ่มเติมต่อผู้สัมภาษณ์ และสามารถเข้าใจสิ่งที่ผู้สัมภาษณ์สื่อสาร ในส่วนของงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยได้ทราบถึงปัญหาทางกฎหมายเบื้องต้นจากผลการศึกษาในแต่ละงานวิจัย ทำให้สามารถคาดคะเน ตั้งสมมติฐานถึงปัญหาทางกฎหมายก่อนจะเข้าสู่ขั้นตอนการสัมภาษณ์เชิงลึก

## ระเบียบวิธีวิจัย

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาประเด็นปัญหา และอุปสรรคทางกฎหมายในโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร พร้อมทั้งหาแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น โดยเป็นวิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ ( Qualitative Research ) ซึ่งมีวิธีการดำเนินงานวิจัย ดังนี้

## บททวนแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยศึกษาข้อมูลจากตำรา เอกสารทางวิชาการเกี่ยวกับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร และนโยบายของรัฐบาลในการจัดการควบคุมและส่งเสริม รวมถึงกฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยเนื้อหาที่ได้รับจะเป็นแนวทางพื้นฐานในการกำหนดแบบสอบถาม และสัมภาษณ์จากผู้ที่มีประสบการณ์ตรงตลอดจนผู้ที่มีความเกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงปัญหา และอุปสรรคทางกฎหมายอันเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร

## การกำหนดวิธีการเก็บข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากตัวบทกฎหมาย ตำราทางวิชาการ งานวิจัย บทความจากวารสาร หรือนิตยสารทางกฎหมาย สถิติ ข้อมูล (Documentary Research) จากเว็บไซต์ทางอินเทอร์เน็ตเกี่ยวกับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร ของหน่วยงานราชการ และเอกชน รวมทั้ง การสัมภาษณ์แบบเชิงลึก (In-depth Interview) จากการเลือกตัวอย่างแบบเจาะจง ซึ่งได้แก่ นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ตรง ผู้ออกแบบและผู้รับเหมา เจ้าหน้าที่ราชการที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวข้อง และเจ้าหน้าที่ธนาคารที่เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการ

การเลือกกลุ่มตัวอย่าง ผู้วิจัยได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยจาก 2 ทฤษฎี ได้แก่ ทฤษฎีสามเ้า (Triangulation) (Chanthavanich, 1999) เพื่อตรวจสอบความสอดคล้องและสร้างความน่าเชื่อถือของข้อมูล โดยการตรวจสอบแบบสามเ้ามีอยู่หลายรูปแบบ ผู้วิจัยได้ใช้วิธี Interdisciplinary Triangulation หรือการใช้สหวิทยาการ โดยการจัดให้มีกลุ่มตัวอย่างที่มีความหลากหลายด้านอาชีพ เช่น ผู้ประกอบการ ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบ เจ้าหน้าที่ราชการ และเจ้าหน้าที่ธนาคาร เพื่อที่จะสามารถหาข้อค้นพบที่หลากหลายจากแต่ละสาขาอาชีพ

ทฤษฎีของ Boddy, C.R. (2016) ซึ่งเสนอจำนวนตัวอย่างประมาณ 12 ตัวอย่างที่จะทำให้เกิดความอิ่มตัวทางทฤษฎี (Theoretical Saturation) สำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยกลุ่มตัวอย่างของการวิจัยนี้ได้แก่ นักพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ตรง ผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ออกแบบ เจ้าหน้าที่ราชการ และเจ้าหน้าที่ธนาคาร ทั้งนี้ กลุ่มตัวอย่างข้างต้นต้องมีประสบการณ์เกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับงานวิจัยไม่น้อยกว่า 3 โครงการ เพื่อให้ทราบถึงความรู้ความเข้าใจ แนวความคิด ทิศนะทางด้านธุรกิจ และการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับโครงการ โดยแบ่งผู้ให้สัมภาษณ์เป็น 4 กลุ่ม รวม 12 ราย ดังนี้

กลุ่มที่ 1 นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร 4 ราย  
 กลุ่มที่ 2 ผู้ออกแบบและผู้รับเหมาก่อสร้าง แบ่งเป็น ผู้ออกแบบ 1 ราย และผู้รับเหมาก่อสร้าง 2 ราย  
 กลุ่มที่ 3 เจ้าหน้าที่ราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาต และการกำกับดูแลโครงการ แบ่งเป็น เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ฝ่ายทะเบียน 1 ราย เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ฝ่ายรังวัด 1 ราย และวิศวกรฝ่ายกองช่าง องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น 1 ราย กลุ่มที่ 4 เจ้าหน้าที่ธนาคาร แบ่งเป็น ฝ่ายประเมินอสังหาริมทรัพย์ 1 ราย และฝ่ายวิเคราะห์สินเชื่อ 1 ราย

## การออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การวิจัยนี้ เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยมีการสัมภาษณ์เชิงลึก และได้มีการออกแบบคำถามเชิงบรรยาย ที่มีลักษณะปลายเปิด คำถามมีความยืดหยุ่นเพื่อให้สอดคล้องกับผู้ให้สัมภาษณ์ ที่มาของคำถามแต่ละข้อเรียงเรียงตามขั้นตอนของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์สามารถลำดับปัญหาได้ง่าย ผู้วิจัยยังมีการตั้งคำถามเพิ่มเติมในระหว่างการสัมภาษณ์โดยอาศัยความรู้จากการศึกษาทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

การกำหนดโครงสร้างของคำถามสำหรับนำไปใช้ในกระบวนการสัมภาษณ์เชิงลึกนั้น ผู้วิจัยแบ่งคำถามออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 แนวคำถามข้อมูลส่วนตัวของผู้ให้สัมภาษณ์ ได้แก่ ชื่อ - สกุล ความเกี่ยวข้องกับโครงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และประสบการณ์ ส่วนที่ 2 แนวคำถามคัดกรองเกี่ยวกับความรู้ และความเข้าใจในกฎหมาย และการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่ 3 แนวคำถามเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และแนวทางการแก้ไขปัญหาในการพัฒนาโครงการ

ผู้วิจัยได้นำข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์มาเป็นกรอบคำถามในการสัมภาษณ์ แล้วนำไปปรึกษากับผู้เชี่ยวชาญเพื่อตรวจสอบความถูกต้อง และความตรงเชิงเนื้อหา ก่อน โดยผู้วิจัยจะดำเนินการเก็บข้อมูลด้วยวิธีการสัมภาษณ์รายบุคคล สำหรับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่กำหนดไว้ นั้น ผู้วิจัยใช้วิธีเลือกกลุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจง เน้นผู้ที่มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในงานอสังหาริมทรัพย์โดยก่อนการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยจะทำการนัดหมายผู้เชี่ยวชาญและส่งกรอบคำถามให้พิจารณาส่งหน้าเพื่อให้ผู้เชี่ยวชาญประเมินความพร้อมของตนเองในระดับหนึ่ง ผู้วิจัยยังได้เตรียมคำถามคัดกรองเพื่อทดสอบความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หากผู้รับการสัมภาษณ์ไม่สามารถให้ข้อมูลที่ถูกต้องได้ ผู้วิจัยจะยุติการสัมภาษณ์ และคัดเลือกผู้เข้ารับการสัมภาษณ์ใหม่

## การเก็บและรวบรวมข้อมูล

ก่อนเริ่มการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยอธิบายวัตถุประสงค์การวิจัยเพื่อให้ผู้ถูกสัมภาษณ์เข้าใจถึงความสำคัญของการสัมภาษณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งขออนุญาตผู้ให้สัมภาษณ์ในการบันทึกเสียงตลอดการสัมภาษณ์ จากนั้น ทำการบันทึกข้อมูลเนื้อหาโดยเรียงเรียงจากการถอดเทปการสัมภาษณ์ โดยจะสัมภาษณ์จนได้ทราบประเด็นปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา การสัมภาษณ์ต่อครั้งใช้เวลาประมาณ 30 – 45 นาที โดยสัมภาษณ์เพียง 1 ครั้งต่อผู้รับการสัมภาษณ์ 1 ท่าน เนื่องด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัส Covid-19 จะทำการสัมภาษณ์ผ่านแอปพลิเคชันประชุมออนไลน์ เช่น Line, Microsoft-teams, Zoom เป็นต้น

## การวิเคราะห์ข้อมูลและสรุปผลการวิจัย

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาสาระของข้อมูล (Content Analysis) โดยใช้การถอดรหัสข้อมูล จากนั้นนำความรู้จากการศึกษาหลักเกณฑ์กฎหมายเป็นฐานความคิดในการวิเคราะห์ข้อมูล และนำหลักการตรวจสอบแบบสามเส้า

(Triangulation) เป็นหลักเกณฑ์ในการวิเคราะห์ปัญหาด้านกฎหมายที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึกมาสรุปผล เพื่อตรวจสอบความสอดคล้องและสร้างความน่าเชื่อถือของข้อมูล โดยมีวิธีการดังนี้

1. การตรวจสอบสามเส้าด้านวิธีรวบรวมข้อมูล (Methodology Triangulation) ด้วยการใช้วิธีเก็บรวบรวมข้อมูลต่างๆ กัน เพื่อรวบรวมข้อมูลเรื่องเดียวกัน เช่น ใช้วิธีการสังเกตควบคู่กับการซักถามพร้อมกัน เป็นต้น

2. การตรวจสอบแบบสามเส้าด้วยการใช้สหวิทยาการ (Interdisciplinary Triangulation) โดยการจัดให้มีกลุ่มตัวอย่างที่มีความหลากหลายด้านอาชีพ

เมื่อได้รายการปัญหาต่างๆ จากผลการสัมภาษณ์เชิงลึกแล้ว จะทำการวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ปัญหาแบบแผนผังก้างปลา (Fishbone Diagram) ซึ่งเป็นแผนผังที่จะแสดงความเชื่อมโยงระหว่างปัญหา และอุปสรรค ที่เกิดขึ้น (Problem and Obstacle) กับสาเหตุทั้งหมดที่เป็นไปได้ (Possible Cause) ในการแบ่งประเภทของสาเหตุเพื่อหาแนวทางแก้ไขที่เหมาะสม และใช้หลัก 4P ในการแบ่งประเภทของสาเหตุของปัญหาเพื่อการจัดหมวดหมู่ ซึ่งหลัก 4P ได้แก่

1. สถานที่ (Place) หมายถึง สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับตัวสถานที่ ทำเลที่ตั้ง ทางสาธารณะ อาคาร วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง

2. กระบวนการ (Procedure) หมายถึง สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับ ขั้นตอน กระบวนการ การวางแผน เอกสารหลักฐานต่างๆ ที่ใช้ในการพัฒนาโครงการ

3. คน (People) หมายถึง สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับบุคคล เช่น ความรู้ความสามารถ การตัดสินใจของ ผู้พัฒนาโครงการ เจ้าหน้าที่ราชการ และผู้ที่เกี่ยวข้อง

4. นโยบาย (Policy) หมายถึง สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย นโยบาย ระเบียบคำสั่ง แนวทางการปฏิบัติงานของหน่วยงานราชการ และสถาบันการเงิน

สุดท้ายนี้ ภายหลังจากได้ข้อมูลผลการวิจัยแล้วนั้น จึงได้มีการสรุปผล อภิปรายผล และเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาหรือวิธีการที่จะป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้นต่อไป

## ผลการวิจัย

### 1. สรุปรายการปัญหาจากการสัมภาษณ์เชิงลึก

รายการของปัญหาดังต่อไปนี้รวบรวมมาจากการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยการบันทึกทุกปัญหาที่ผู้ให้สัมภาษณ์ได้ให้ข้อมูล จากนั้นจึงนำมานับความถี่ของการกล่าวถึงปัญหา และกำหนดรหัสของปัญหาไว้เพื่อการอ้างอิงในขั้นตอนการวิเคราะห์แนวทางการแก้ไขปัญหา ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1: ข้อมูลปัญหาของกลุ่มตัวอย่าง

ที่	ปัญหา	รหัส ปัญหา	ผู้เชี่ยวชาญคนที่												รวม		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
1	สาธารณูปโภคพื้นฐานไม่ เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาโครงการ	P1	✓						✓		✓						3
2	ข้อขัดแย้งในแนวเขตที่ดินกับ เจ้าของที่ดินข้างเคียงและทาง สาธารณะ	P2		✓		✓						✓					3
3	ข้อกำหนดของผังเมืองไม่ สอดคล้องกับแผนในการพัฒนา โครงการ	P3	✓														1
4	โครงการขาดคุณสมบัติตาม เงื่อนไขของบริษัทประเมิน เช่น สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ สอดคล้องกับกฎหมาย	P4													✓		1
5	การไม่ได้รับความยินยอมจาก เจ้าของที่ดินข้างเคียง	P5							✓	✓							2
6	การออกแบบที่ไม่สอดคล้องกับ เทศบัญญัติและกฎหมายท้องถิ่น	P6		✓								✓					2
7	ระยะร่นตามกฎหมายกระทบกับ การออกแบบ	P7			✓				✓	✓							3
8	ข้อกล่าวหาเกี่ยวกับหลักเสี่ยงการ จัดสรร	P8	✓	✓	✓							✓	✓				5
9	การทิ้งงานและผิดสัญญาของ ผู้รับเหมา	P9	✓	✓		✓				✓	✓						5
10	การใช้แรงงานต่างด้าวผิด กฎหมายของผู้รับเหมา	P10			✓												1
11	ข้อขัดแย้งเรื่องแบบและ งบประมาณในการก่อสร้าง	P11							✓		✓						2
12	การแก้ไขแบบซึ่งทำให้งานล่าช้า	P12	✓	✓				✓			✓		✓				5
13	ความยากลำบากในการขอ สาธารณูปโภคชั่วคราว	P13	✓														1
14	ปัญหามลภาวะ แร่สั่นสะเทือน ฝุ่น เสี่ยงรบกวนพื้นที่รอบข้าง	P14	✓		✓			✓	✓				✓				5
15	การละเลยมาตรการด้านความ ปลอดภัยของผู้รับเหมา	P15		✓								✓					2
16	การก่อสร้างที่แตกต่างไปจาก แบบที่ได้รับอนุมัติ	P16								✓							1
17	การถูกรื้อถอนป้ายประชาสัมพันธ์ ในที่สาธารณะ	P17	✓	✓	✓							✓					4



4) ระยะของพื้นที่ต่าง ๆ ไม่เพียงพอต่อการขออนุญาตให้ถูกกฎหมาย	4) การละเลยการถอดแบบราคา
5) หลักหมุดคดเคลื่อน สูญหาย	5) การก่อสร้างไม่รองรับแผนงานต่อเติม
6) แบบอาคารไม่สอดคล้องกับการใช้งานของลูกค้า	6) การขาดการตรวจสอบข้อมูลเอกสาร
7) ที่ตั้งของโครงการที่อยู่ห่างจากแนวสาธารณูปโภคเดิม	7) ขาดการตกลงในเรื่องไขของสัญญา
8) การก่อสร้างที่รुकล้ำทางสาธารณะ	8) การวางแผนที่ผิดพลาดของผู้พัฒนา
9) โครงการมีมูลค่าที่สูงเกินกว่าศักยภาพของผู้ซื้อ	9) การขาดการสอบประวัติและผลงานของผู้รับเหมา
10) สภาพของที่ดิน หรือสภาพแวดล้อมที่ไม่เอื้ออำนวย	10) การวางแผนที่ผิดพลาดของผู้รับเหมา
11) ที่ดินเคยถูกแบ่งแปลงมาก่อนการพัฒนา	11) การขาดการอบรม พัฒนาความรู้
12) ความกว้างของทางสาธารณะไม่ตรงกับเอกสาร	12) การละเลยการตรวจสอบประวัติของลูกค้า
13) คุณภาพวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง	13) การขาดการสื่อสารกับชุมชนข้างเคียง
<b>คน (People)</b>	<b>นโยบาย (Policy)</b>
1) การขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมายหรือขั้นตอน	1) กฎหมายที่เคร่งครัด แต่ไม่สามารถปฏิบัติได้จริง
2) การตั้งใจทำงาน ของผู้รับเหมา	2) นโยบายผังเมืองไม่สอดคล้องกับสภาพเมือง
3) การตั้งใจหลีกเลี่ยงกฎหมาย	3) หน่วยงานที่รับผิดชอบไม่ชัดเจน
4) การเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมแบบระหว่างก่อสร้างของผู้พัฒนา	4) หน่วยงานที่กำกับดูแลกฎหมายขาดการสื่อสารกับประชาชน
5) การละเลยมาตรการด้านความปลอดภัยและสิ่งแวดล้อมของผู้รับเหมา	5) การบังคับใช้กฎหมายที่หละหลวม
6) ผู้พัฒนาขาดการสื่อสารกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง	6) นโยบาย กฎหมายที่ไม่ชัดเจนต้องตีความ
7) ผู้พัฒนาขาดการสำรวจที่รอบคอบ	7) แนวปฏิบัติ ดุลยพินิจ การประเมินภาษีที่ไม่ชัดเจน
8) ลูกค้าปกปิดประวัติทางการเงิน	8) นโยบายการออกเอกสารสิทธิ์ที่ล่าช้า
9) ผู้พัฒนาขาดการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่โครงการ	9) ระยะเวลาการออกการปิดประกาศตามกฎหมาย
10) ผู้รับเหมาเสนอราคาที่ต่ำกว่าราคาตลาดเกินจริง	10) การเวนคืนที่ดิน
11) การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ล่าช้า	
12) การร้องเรียนที่มุ่งหาผลประโยชน์ของชุมชน	
13) การโฆษณาเกินจริง	
14) คุณสมบัติทางการเงินของลูกค้า	

### 3. วิเคราะห์แนวทางแก้ไขปัญหาหรือวิธีการที่จะป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ

หัวข้อนี้จะเป็นการนำผลที่ได้จากการวิเคราะห์สาเหตุมาจัดทำข้อเสนอแนะ แนวทางแก้ไข ปัญหาหรือวิธีการที่จะป้องกันไม่ให้เกิดซ้ำ โดยจะแบ่งเป็นหมวดหมู่ตามประเภทของปัญหาที่กำหนดไว้ด้วยหลัก 4P ซึ่งมีดังนี้

### 1. แนวทางการแก้ไขหรือป้องกันจากสาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ (Place)

ปัญหาในหมวดหมู่นี้มักเกิดจากปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ เช่นสภาพของที่ดิน การดำเนินการที่ผ่านมาแล้วของเจ้าของที่ดินเดิม ซึ่งผู้พัฒนาอาจจะไม่ได้รับรู้ข้อจำกัด อาจก่อให้เกิดปัญหาด้านกฎหมายตามมา หากไม่ได้วางแผนโครงการให้สอดคล้องกับสภาพปัญหา ดังนั้น แนวทางการแก้ไขหรือป้องกันการเกิดปัญหา ได้แก่ การสำรวจ ตรวจสอบ และเก็บข้อมูลที่ถี่ถ้วน การขอสอบทานคัดลอกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการ เช่น การคัดระวางที่ดิน การขอตรวจสอบข้อมูลการแบ่งแปลงที่ดิน เป็นต้น ในกรณีที่ยังเกิดความไม่ชัดเจนหรือไม่แน่ใจ ควรทำหนังสือสอบถามเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการใด ๆ ควรได้รับหนังสือตอบกลับว่าสามารถดำเนินการได้ และในแง่ของสถาบันการเงิน ผู้พัฒนาโครงการสามารถขอคำปรึกษาปัญหาต่างๆต่อเจ้าหน้าที่ทั้งในด้านสินเชื่อ และการประเมิน โดยไม่ว่าจะอยู่ในขั้นตอนใด รหัสปัญหาที่เกี่ยวข้องคือ P1, P8, P26

### 2. แนวทางการแก้ไขหรือป้องกันจากสาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการ (Procedure)

การแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการ ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการวางแผนงานที่ผิดพลาด ดังนั้น แนวทางการแก้ไขจึงเป็นการสร้างแผนงานที่ชัดเจนรัดกุม ในการตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ เช่น คุณสมบัติของที่ดิน ลูกค้ำ ควรจัดทำรายการตรวจสอบ (Check list) ส่วนการทำสัญญากับผู้ออกแบบ และผู้รับเหมา ควรใช้แบบสัญญาที่เป็นมาตรฐาน มีข้อกำหนดที่ครอบคลุมถึงสิทธิ และหน้าที่ของคู่สัญญา อีกทั้งขั้นตอนการออกแบบควรมีการยืนยันถึงความสอดคล้องของงบประมาณในการก่อสร้าง ไม่เน้นเพิ่มพื้นที่หรือจำนวนหน่วยขายมากเกินไปจนขัดต่อกฎหมาย รวมถึงควรมีการสืบประวัติผู้รับเหมา ถอดแบบราคา และการจัดทำบัญชีแสดงปริมาณและราคาวัสดุก่อสร้าง (Bill of Quantities: BOQ) ที่ละเอียดพร้อมผนวกเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

การดำเนินการก่อสร้าง ควรมีการสื่อสารกับชุมชนข้างเคียงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม พร้อมมอบมาตรการความปลอดภัยให้แก่ผู้ปฏิบัติงาน ในแง่ของบริการหลังการขายควรกำหนดเงื่อนไขในการรับประกันให้ชัดเจนทั้งระหว่างผู้พัฒนากับลูกค้ำ และผู้พัฒนากับผู้รับเหมาก่อสร้าง หากเป็นไปได้ การออกแบบ และก่อสร้างอาคารควรรองรับการต่อเติมดัดแปลงในอนาคต ทั้งหมดนี้เพื่อการสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่โครงการเพื่อสิทธิประโยชน์กับสถาบันการเงิน เช่น การได้รับอัตราดอกเบี้ย และช่องทางการบริการที่ทัดเทียมกับผู้ประกอบการจัดสรร รหัสปัญหาที่เกี่ยวข้องคือ P4, P7, P16-P19, P22-P25, P27-P28, P30-P31

### 3. แนวทางการแก้ไขหรือป้องกันจากสาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับคน (People)

เนื่องจากสาเหตุของปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากความรู้ความเข้าใจในกฎหมายที่ไม่เพียงพอของผู้ที่รับผิดชอบในส่วนงานต่าง ๆ หรือความจงใจ ในการละเลยที่จะปฏิบัติตามกฎหมายเสียเอง ดังนั้น วิธีการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากสาเหตุนี้จึงเป็นการสร้างความรู้ความเข้าใจในกฎหมายที่ถูกต้องให้แก่ผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการ ผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา หรือแม้กระทั่งลูกค้ำเอง ในแง่ของเจ้าหน้าที่รัฐ ควรมีการสื่อสาร การชี้ให้เห็นถึงผลกระทบหรือโทษในกรณีละเลยหรือฝ่าฝืน ส่วนสถาบันการเงินมีส่วน

ช่วยในการให้ความรู้ และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องในด้านการประเมินราคา และสินเชื่อ รหัสปัญหาที่เกี่ยวข้องคือ P2, P5, P9, P10-P11, P14-P15, P20-P21, P29

#### 4. แนวทางการแก้ไขหรือป้องกันจากสาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับนโยบาย (Policy)

สาเหตุที่เกี่ยวกับนโยบาย และกฎหมายเป็นปัจจัยที่ควบคุมยาก แก้ได้ยาก ต้องใช้วิธีการของทั้ง 3 หมวดหมู่ข้างต้นมาผสมผสาน เช่น ในส่วนของภาคเอกชนต้องทำความเข้าใจ ศึกษาหาความรู้ และหากเกิดความไม่แน่ใจควรสอบถามไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ ในแง่ของเจ้าหน้าที่ราชการควรมีการสื่อสาร จัดทำคู่มือ แนวปฏิบัติ และมีการบังคับใช้ที่จริงจังเพื่อให้เกิดความศักดิ์สิทธิ์ของกฎหมาย รหัสปัญหาที่เกี่ยวข้องคือ P3, P12-P13

## สรุปผล อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ

### 1. สรุปผล

ปัญหาและอุปสรรคจากข้อกำหนดของกฎหมายสำหรับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร มีจำนวน 31 ปัญหา ซึ่งได้รวบรวมมาจากการสัมภาษณ์ อย่างไรก็ตาม ผู้วิจัยขอสรุปปัญหาในแง่ต่าง ๆ ดังนี้

ปัญหาที่ผู้เชี่ยวชาญกล่าวถึงในการสัมภาษณ์เชิงลึกมากที่สุด 3 อันดับ ได้แก่ ข้อกล่าวหาเกี่ยวกับหลีกเลี่ยงการจัดสรร การทำงานของผู้รับเหมาและการแก้ไขแบบซึ่งทำให้งานล่าช้า

ปัญหาซึ่งมีผลกระทบรุนแรงถึงขั้นโครงการล้มเหลวหรือต้องถูกรื้อถอน 3 อันดับ ได้แก่ ข้อขัดแย้งในแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง และทางสาธารณะ โครงการขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขของบริษัทประเมิน เช่น สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่สอดคล้องกับกฎหมาย และการไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง (กรณีเว้นระยะน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด)

วิเคราะห์และหาสาเหตุของปัญหาและอุปสรรค การวิเคราะห์ปัญหาผู้วิจัยได้ใช้วิธีหาสาเหตุของปัญหาโดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์ปัญหาแบบแผนผังก้างปลา (Fishbone Diagram) และใช้หลักการของ 4P ได้แก่ Place, Procedure, People และ Policy สามารถสรุปได้ดังนี้

สถานที่ (Place) สาเหตุเกิดจากปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้ เช่น สภาพของสถานที่ และปัญหาที่มีมาก่อนได้รับการอนุมัติ กระบวนการ (Procedure) ส่วนใหญ่เกิดจากการวางแผนที่ผิดพลาด ความละเอียดรอบคอบด้านเอกสารหลักฐานต่าง ๆ คน (People) สาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากความขาดความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย และส่วนหนึ่งเกิดจากความจงใจที่จะละเลยหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย และนโยบาย (Policy) สาเหตุที่เกี่ยวกับนโยบายมีหลากหลาย ทั้งปัญหาการบังคับใช้กฎหมาย การใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ ความไม่ชัดเจนของกฎหมาย เป็นต้น

แนวทางแก้ไขปัญหาหรือวิธีการที่จะป้องกันไม่ให้เกิดขึ้นนั้นขึ้นอยู่กับประเภทของสาเหตุที่ทำให้ปัญหาเกิดขึ้น ดังนี้ สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับสถานที่ (Place) มีแนวทางการป้องกัน และแก้ไข เช่น การสำรวจ ตรวจสอบ และเก็บข้อมูลที่ถี่ถ้วน การขอสอบถาม คัดลอกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ จากหน่วยงานราชการ การทำหนังสือสอบถามเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังหน่วยงาน

ราชการที่ ขอคำปรึกษาปัญหาต่าง ๆ ต่อเจ้าหน้าที่ทั้งในด้านสินเชื่อ และการประเมิน ปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการ (Procedure) มีแนวทางการป้องกัน และแก้ไข เช่น การสร้างแผนงานที่ชัดเจนรัดกุม การจัดทำรายการตรวจสอบ (Check-list) การใช้แบบสัญญาที่เป็นมาตรฐาน โดยภาครัฐอาจพิจารณาแยกสัญญาว่าจ้างก่อสร้างออกจากเอกเทศสัญญาจ้างทำของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้มีข้อกำหนดที่เฉพาะและมีประสิทธิภาพมากขึ้น ผู้ประกอบการควรสืบประวัติผู้รับเหมา ถอดแบบราคา และให้มีการจัดทำบัญชีแสดงปริมาณและราคาวัสดุก่อสร้าง (Bill of Quantities: BOQ) รวมถึงมีการสื่อสารกับชุมชนข้างเคียงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับคน (People) มีแนวทางการป้องกัน และแก้ไข เช่น การสร้างความรู้ความเข้าใจในกฎหมายที่ถูกต้อง การสื่อสาร การชี้ให้เห็นถึงผลกระทบหรือโทษในกรณีละเลย หรือฝ่าฝืน การให้ความรู้และแนวปฏิบัติที่ถูกต้องในด้านการประเมินราคา และสินเชื่อ เป็นต้น สาเหตุของปัญหาที่เกี่ยวข้องกับนโยบาย (Policy) มีแนวทางการป้องกัน และแก้ไข เช่น การทำความเข้าใจ ศึกษาหาความรู้ การสอบถามไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นทางการ การสื่อสาร จัดทำคู่มือ แนวปฏิบัติ และมีการบังคับใช้กฎหมาย เป็นต้น

## 2. อภิปรายผล

ปัญหาจากข้อกำหนดของกฎหมายสำหรับโครงการตึกแถวที่ไม่ใช่โครงการจัดสรร ใน การศึกษาคั้งนี้ประกอบด้วยปัญหาหลากหลายประเด็น อาทิ ผู้พัฒนาโครงการขาดความรู้ด้านกฎหมาย และการวางแผนพัฒนาโครงการที่ถูกต้อง ส่งผลให้เกิดอุปสรรคในขั้นตอนการออกแบบโครงการ ซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ Promthongdee and Nuchprayool (2019) ที่ศึกษาปัญหาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมออกตามความพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ที่พบว่า มีปัญหาด้านกฎหมายในการบังคับใช้ เช่น การที่ภาครัฐไม่ให้ความสำคัญในการตราผังเมืองเฉพาะของแต่ละพื้นที่ ทำให้ต้องใช้ผังเมืองรวมซึ่งมีข้อกำหนดที่กว้างเกินไป การคัดค้านหรือร้องเรียนกันจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ส่งผลต่อระยะเวลาในการดำเนินการ บางกรณีอาจเข้าสู่กระบวนการฟ้องร้องอาจทำให้การก่อสร้างโครงการเกิดหยุดชะงักได้

ปัญหาการเจรจาต่อรอง ปัญหาการทำสัญญาของผู้พัฒนาโครงการ การขาดแนวทางในการคัดเลือกผู้รับเหมา การใช้สัญญาจ้างที่มีมาตรฐาน ส่วนใหญ่เป็นไปในลักษณะของการพิจารณาจากราคาเป็นหลัก รวมไปถึงขาดการจัดทำกระบวนการถอดแบบ และสัญญาระหว่างผู้รับเหมาไม่ครอบคลุม และไม่มีมาตรฐาน เช่นเดียวกับการศึกษาของ Kotaraphong (2018) ที่ได้ศึกษาประเด็นทางกฎหมายเกี่ยวกับการก่อสร้างบ้านโดยมุ่งเน้นความรับผิดชอบ และความเป็นมืออาชีพของผู้รับเหมาพบว่า ในการว่าจ้างก่อสร้าง ผู้ประกอบการมักประสบปัญหาเกี่ยวกับความรู้ความสามารถ และความซื่อตรงของผู้รับเหมา

ปัญหาการดำเนินการโครงการไม่เป็นไปตามระเบียบหรือข้อกำหนดที่มีการบังคับไว้ส่งผลให้ ต้องมีการเปลี่ยนแปลงแบบเพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย การขาดการสร้างความรู้ความเข้าใจกับคนในพื้นที่เกี่ยวกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งถือเป็นต้นทุนในการก่อสร้าง ส่งผลให้ในการดำเนินก่อสร้าง ชลพฤกษ์ จันท์จรัสแสง มงคล อัครดิลลฤทธิ

มักจะไม่มีผลการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าว แม้กฎหมายจะมีการเขียนหรือบัญญัติไว้อย่างชัดเจน และรัดกุม ปัญหาเกี่ยวกับป้ายโฆษณาโครงการ รวมไปถึงไม่ได้ดำเนินการขออนุญาตในส่วนงานที่เกี่ยวข้อง สอดคล้องกับงานวิจัยของ Pancharoen (2018) ที่ได้ศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรรที่มีผลต่อผู้บริโภค พบว่ากฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการเกี่ยวกับนิติบุคคลยังมีประเด็นที่ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติ

ปัญหาการดัดแปลง ต่อเติมโดยผู้ซื้อ ขาดการระบุเงื่อนไขในการรับประกัน และขาดแนวทางหรือกลไกในการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารที่ครอบคลุมโดยการทำลักษณะดังกล่าวถือว่าผิดกฎหมาย สอดคล้องกับงานวิจัยของ Suseensumpun and Samart (2020) ที่ได้ศึกษานโยบายรัฐในการควบคุมอาคาร มุมมองด้านกฎหมายเพื่อค้นหาปัญหา และเสนอแนะแนวทางแก้ไขกฎหมาย พบว่า ประเทศไทยมีกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารที่ครอบคลุมหลายประเด็น แต่กฎหมายเหล่านี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการเข้าถึงข้อมูลของประชาชน และประเด็นทางกฎหมายที่ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง และขาดกลไกการตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย และยังสอดคล้องกับงานวิจัยของ Jumroonvong (2015) ที่ได้ศึกษาเกี่ยวกับข้อกำหนดของกฎหมายเกี่ยวกับการต่อเติมดัดแปลงทาวเฮ้าส์/ทาวโฮม พบว่า การต่อเติมร้อยละ 95 ไม่ถูกต้องตามกฎหมายอันเนื่องมาจาก ความไม่เข้าใจ ความไม่รู้ การเพิกเฉย เป็นต้น

### 3. ข้อเสนอแนะ

จากผลการวิจัย และการวิเคราะห์สาเหตุของปัญหาพบปัญหาที่เกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย และการวางแผนงานที่ผิดพลาดเสียเป็นส่วนใหญ่ จึงมีข้อเสนอแนะดังนี้

- 1) ผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการจำเป็นต้องศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้เกิดความเข้าใจอย่างแท้จริง
- 2) ผู้พัฒนาโครงการต้องมีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติ ผังขั้นตอนการปฏิบัติงาน วิธีการปฏิบัติงาน ที่ชัดเจน และผู้ประกอบการหรือผู้พัฒนาโครงการต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- 3) ภาครัฐควรมีการประชาสัมพันธ์กฎหมายที่รับผิดชอบ ทั้งในส่วนหลักการ เปิดเผยวิธีการปฏิบัติ ขั้นตอนการปฏิบัติ บทลงโทษ อย่างชัดเจนและต่อเนื่อง เช่น การแจกเอกสารแผ่นพับใบปลิว คู่มือ เพื่อให้ประชาชนเกิดความตื่นตัวและปฏิบัติตาม
- 4) ภาครัฐควรส่งเสริมสนับสนุนให้ผู้ประกอบการ และประชาชนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อกฎหมาย ระเบียบหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคาร โดยอาจพิจารณาหลักสูตรอบรมที่เกี่ยวกับระเบียบข้อกฎหมายที่พึงรู้พึงปฏิบัติในการก่อสร้างอาคาร หรือจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่พร้อมให้คำปรึกษาแก่ประชาชนทั่วไปในทุกท้องถิ่น รวมถึงส่งเสริมผู้ประกอบการและผู้รับเหมาโครงการที่มีธรรมาภิบาลที่ดี มีจรรยาบรรณ ให้ได้รับความสะดวกและสิทธิประโยชน์เพื่อจูงใจให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้องยิ่งขึ้น

## รายการอ้างอิง/ References

- Bangkokbiznews. 2021. **Un-subdividing project development phenomenon**. Retrieved March 14, 2022 from <https://www.bangkokbiznews.com/business/943318>
- Boddy, C. R. 2016. Sample Size for Qualitative Research. **Qualitative Market Research: An International Journal**. 19. 426 – 432.
- Chanthavanich, S. 1999. **Qualitative research**. Chulalongkorn university press. Bangkok.
- Hommanee, S. and Pintusonsri, K. 2019. Notice According to Building Control Act. **Sripatum Chonburi Journal**. 15 (3). 42 – 53.
- Intarated, P. and Nimnoi, S. 2016. Legal Problems and Obstacles on the Impact of Building Construction on the Environment and Public Health. **Journal of Southern Technology**. 8 (1). 17 – 26.
- Janyasuthiwong, P., Pimpoung, K. and Yooyen, W. 2016. The word “Space” and its meaning in the Building control law. **Journal of The Faculty of Architecture King Mongkut’s Institute of Technology Ladkrabang**. 22 (1). 40 – 55.
- Jumroonvong, P. 2015. Modification or Expansion of Town House/Home. **Panyapiwat Journal**. 7 (2). 135 – 145.
- Kotaraphong, D. 2018. Legal Issues on Home Builder: Focusing on Home Improvement in Consumer Aspect. **Thammasat Business Law Journal**. 5 (1). 92 – 102.
- Pancharoen, K. 2018. Legal Problems Relating to Housing Business Affecting Consumers. **Huachiew Chalermprakiet Law Journal**. 8 (2). 1 – 13.
- Promthongdee, K. and Nuchprayool, B. 2019. Legal Problem on Land Use with a Minister Regulation enforcing a comprehensive Plan Legislative Act B.E. 2518. **Rajapark Journal**. 13 (2). 113 – 127.
- Roachanakanan, T. 2015. Analysis and Argument on the Town and Country Planning Act B.E. 2518. **Ramkhamhaeng Law Journal**. 4 (1). 1 – 15.
- Ronghanam, P. 2015. Evolution of Urban Planning of Thailand. **NAJUA: History of Architecture and Thai Architecture**. 12 (1). 250 – 271.
- Suseensumpun, P. and Samart, P. 2020. Government Policy on Building Control: Legal Aspect. **The academic journal Faculty of Humanities and Social Sciences: Nakhon Sawan Rajabhat University**. 7 (2). 46 – 49.
- Tochaiwat, K. 2021. **Housing development**. Rangsit university printing house. Pathumthani. 20 - 175.