

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ความต้องการทางร่างกายของมนุษย์ (Physiological Needs) เป็นความต้องการลำดับแรกตามทฤษฎีของมาสโลว์ (Maslow) ความต้องการ หมายถึง แรงผลักดันทางชีววิทยาพื้นฐาน เช่น ความต้องการอาหาร อากาศ น้ำและที่อยู่อาศัย (สมยศ นาวีการ, 2543 : 298 - 300) โดยที่อยู่อาศัยหมายถึง อาคารบ้านเรือน รวมถึงตึกโรงและแพที่มนุษย์จัดสร้างขึ้น เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยทั้งกลางวัน และกลางคืน ภายในที่อยู่อาศัยประกอบด้วยสิ่งต่างๆ ที่ต้องการ มีทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกความสะดวกสบาย อุปกรณ์และสิ่งใช้สอยที่จำเป็นตามความต้องการทางด้านร่างกาย จิตใจ และความเป็นอยู่ที่ดีงาม ทั้งส่วนตัวและครอบครัวของผู้พักอาศัย (พีไทร ดาทอง, 2542 : 1 - 2)

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีส่วนสำคัญต่อการดำรงชีวิตของมนุษย์ เนื่องจากครอบครัวต้องการมีที่อยู่อาศัย เพื่อเป็นที่ใช้อยู่ร่วมกันของสมาชิกในครอบครัว จึงกล่าวได้ว่า บ้าน เป็นจุดศูนย์รวมของคนทุกคนที่คิดจะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ด้วยเหตุนี้ ธุรกิจบ้านจัดสรรจึงได้เกิดขึ้นและได้รับความนิยมจากประชาชนอย่างกว้างขวางและรวดเร็ว แต่อย่างไรก็ตาม การเลือกซื้อที่อยู่อาศัยจะต้องใช้ความพิถีพิถัน และคิดพิจารณาถึงความพึงพอใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยนั้นๆ (อุบลรัตน์ สุวรรณบริบูรณ์, 2546 : 1)

จากการที่ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้น จึงเกิดธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้นเป็นจำนวนมาก เพื่อตอบสนองความต้องการดังกล่าว แต่เนื่องจากตลาดที่อยู่อาศัยหรือบ้านจัดสรรจะต้องเกี่ยวข้อง กับผู้คนจำนวนมากทำให้มีหลายหน่วยงานของรัฐเข้าไปดูแล โดยมีกฎหมายและข้อบังคับเป็นเครื่องมือในการกำกับดูแลผู้ประกอบการและผู้บริโภค เพื่อให้การประกอบกิจการบ้านจัดสรร เป็นไปอย่างมีจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งผลลัพธ์ของกฎหมายดังกล่าวนี้ ทำให้มีการสร้างบ้านจัดสรร และมีการจัดสรรถี่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ สร้างความเป็นธรรมในการซื้อขาย (นิพนธ์ พัพงศ์ศรีและณรงค์ ชวนใช้, 2542 : ออนไลน์)

ทั้งนี้ ประมาณ เลื่องวัฒนาภิช (2551) กล่าวว่า พระราชบัญญัติบ้านจัดสรร "ได้ระบุไว้ว่า "บ้านจัดสรร" คือ การที่ผู้จัดสรหรือเจ้าของโครงการไปสร้างที่ดินมาจัดแบ่งหรือจัดสร้างหมู่บ้าน แล้วแบ่งขายโดยมีสารบัญปโภคส่วนกลาง เช่น ถนน สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ฯลฯ ที่จะตกเป็นภาระจ่ายมเป็นรายเดือนแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง ซึ่งผู้จัดสรหรือเจ้าของโครงการ มีหน้าที่บำรุงรักษา จัดการดูแลโดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกิจการหรือธุรกิจบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ดำเนินงานโดยเอกชน จึงมักมุ่งหวังผลกำไรสูงสุด และ

พยายามลดต้นทุนในการผลิตให้ต่ำที่สุด ดังนั้น จึงมักพบว่า โครงการบ้านจัดสรรจำนวนมากมีสิ่งอำนวยความสะดวกหรือสาธารณูปโภคที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน ผลิตสินค้าหรือบริการต่ำกว่ามาตรฐานที่รัฐหรือหน่วยงานของรัฐกำหนด เนื่องจาก จังหวัดพิษณุโลกมีโครงการขยายเขตเทศบาลออกไปครอบคลุมพื้นที่บริเวณชุมชนหนาแน่นที่อยู่ติดกับเขตเทศบาล ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องและทันต่อการควบคุมการขยายตัวของเมืองให้เป็นไปตามผังเมืองรวมที่สำนักผังเมืองได้กำหนดเอาไว้ จากการพิจารณาเปรียบเทียบแผนที่การใช้ประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2552 พบว่า ชุมชนเมืองพิษณุโลกมีทิศทางการขยายตัวโดยรอบ (สำนักผังเมืองจังหวัดพิษณุโลก, 2552) ธุรกิจบ้านจัดสรรในจังหวัดพิษณุโลกจึงกำลังเป็นที่น่าสนใจ เนื่องจากการขยายเขตดังกล่าว นอกจากนี้การขยายเขตดังกล่าวยังทำให้มีประชาชนซึ่งกำลังจะตัดสินใจซื้อที่ดินหรือซื้อบ้านพร้อมที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากการขยายเขตเทศบาลเป็นการเพิ่มอาณาเขตเมืองซึ่งเป็นที่รวมของความเจริญในด้านต่างๆ ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว

จังหวัดพิษณุโลกเป็นจังหวัดที่มีกิจการหรือธุรกิจบ้านจัดสรรเกิดขึ้นจำนวนมาก ซึ่งปัญหาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายบ้านจัดสรรมีเกิดขึ้นในจังหวัดพิษณุโลกจำนวนไม่น้อยเช่นกัน ทั้งนี้ มีสาเหตุการณ์ที่เกิดเป็นคดีผู้บริโภคอยู่ในศาลแขวงพิษณุโลก เช่น กรณีไม่ได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน ปัญหาผู้ประกอบกิจการบ้านจัดสรรไม่ก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามสัญญา ปัญหาผู้ประกอบธุรกิจไม่ปฏิบัติตามสัญญาในเรื่องสาธารณูปโภค ปัญหาการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางมากกว่าที่สัญญาระบุไว้และปัญหาน้ำมีความชำรุดบกพร่อง (สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, 2543) จากปัญหาดังๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายบ้านจัดสรร จะเห็นได้ว่าปัญหาระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายบ้านจัดสรดังที่ได้กล่าวมาแล้วนั้นเป็นความขัดแย้งด้านหนึ่งในสังคม อันอาจมาจากการขาดจริยธรรมทางธุรกิจของผู้ประกอบการ ซึ่งจริยธรรมหรือจรรยาบรรณทางธุรกิจได้กล่าวไว้ว่า จรรยาบรรณของผู้ประกอบการ คือ ต้องให้บริการลูกค้าอย่างดีที่สุด ราคายังการบริการ ต้องมีความยุติธรรม ไม่เอารัดเอาเบรียบลูกค้าโดยมุงแต่กำไรเพียงอย่างเดียว (พิรศักดิ์ วิลัยรัตน์, ม.ป.ป.) ดังนั้น สังคมจึงมุ่งหวังความถูกต้องและจริยธรรมทางธุรกิจจากผู้ประกอบการว่าธุรกิจจะมีความยั่งยืนได้ต้องมีจริยธรรม ต้องเป็นธุรกิจที่ตอบสนองความต้องการของมนุษย์ในสังคม

ดังนั้น เพื่อให้ทราบว่าปัญหาด้านใดบ้างที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรพบในปัจจุบัน ผู้วิจัยจึงสนใจศึกษาปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรของผู้ซื้อบ้านจัดสรโดยเลือกศึกษาที่จังหวัดพิษณุโลก ข้อมูลที่ได้จากการวิจัยนี้จะทำให้ทราบว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรอาจต้องประสบปัญหาในการอยู่อาศัยอย่างไร ซึ่งผลการวิจัยจะเป็นสารสนเทศสำหรับทั้งผู้ประกอบการ เจ้าของโครงการบ้านจัดสรและหน่วยงานที่กำกับดูแลกิจการบ้านจัดสร รวมทั้งประชาชนที่มีความต้องการซื้อบ้านจัดสรให้สามารถนำข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจในด้านต่างๆ เกี่ยวกับบ้านจัดสรได้อย่างมีทิศทางมากขึ้น และถูกต้องตามหลักจริยธรรมทางธุรกิจ นอกจากนี้เพื่อให้ปัญหาที่ศึกษาจากการวิจัยนี้ ได้รับการ

แก้ไขได้อย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ การวิจัยนี้จะได้ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาตามความคิดเห็นของผู้เชื้อบ้านจัดสรร เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อผู้ประกอบการบ้านจัดสรร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมบ้านจัดสรรได้สามารถนำข้อมูลที่ได้จากการวิจัยไปเป็นแนวทางในการปรับปรุงการประกอบการหรือการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ เกิดความถูกต้องบนหลักจริยธรรมที่เกิดความเป็นธรรมขึ้นทั้งสองฝ่าย คือ ทั้งฝ่ายผู้เชื้อและฝ่ายผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์การวิจัย

เพื่อศึกษาปัญหาที่เกิดจากการซื้อบ้านจัดสรรของผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จำแนกตามระดับราคาบ้านและประเภทบ้าน

ขอบเขตการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาระนี้เป็นการศึกษาปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

2. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการศึกษาระนี้ ได้แก่ ผู้เชื้อบ้านจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ใน 17 โครงการ 950 ครัวเรือน ตามบัญชีรายชื่อของผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (สำนักงานที่ดิน จังหวัดพิษณุโลก พ.ศ. 2549 - 2554)

กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยนี้ใช้การคำนวนจากสูตรของท่าโภ ยามานេ (พิชิต ฤทธิ์จูญ, 2547 : 120 - 121) การกำหนดขนาดที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % ซึ่งจะได้จำนวนกลุ่มตัวอย่างเป็น 281 ครัวเรือน การเลือกกลุ่มตัวอย่างของผู้เชื้อบ้านจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยใช้วิธีการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้นภูมิ (Proportional Stratified Random Sampling) ตามขนาดของประชากรในแต่ละโครงการ

3. ขอบเขตด้านเวลา

ระยะเวลาเริ่มโครงการ พฤศจิกายน 2555 – สิงหาคม 2558

4. ตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น คือ ระดับราคาและประเภทบ้านจัดสรร ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ตัวแปรตาม คือ ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัยและปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัยของผู้เชื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

นิยามศัพท์เฉพาะ

1. ผู้ซื้อบ้านจัดสรร หมายถึง ผู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินของโครงการบ้านจัดสรรที่อยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากสำนักงานที่ดิน จังหวัดพิษณุโลก จำนวน 17 โครงการ 950 ครัวเรือน

2. ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรร หมายถึง ปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยศึกษาตามกรอบหรือขอบเขตที่ผู้บริโภคได้ร้องเรียนกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ซึ่งธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้รวบรวมไว้ ดังนี้

2.1 ปัญหาที่เกิดก่อนการเข้าอยู่อาศัย หมายถึง ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการชำระเงินให้ผู้ประกอบการแล้วเกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้อบ้านจัดสรรก่อนที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก จะเข้าอยู่อาศัย

2.2 ปัญหาที่เกิดหลังการเข้าอยู่อาศัย หมายถึง ปัญหาที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากบ้านจัดสรรตามเจตนาในการซื้อและไม่ได้รับความเป็นธรรมจากผู้ประกอบการหลังจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก เข้าอยู่อาศัยแล้ว

3. โครงการบ้านจัดสรร หมายถึง การที่ผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการไปสร้างที่ดินมาจัดแบ่งหรือจัดสร้างหมู่บ้านแล้วแบ่งขายที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินจากสำนักงานที่ดิน จังหวัดพิษณุโลก ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2549 - พ.ศ. 2554 จำนวน 17 โครงการและมีสารบารณ์ปีโภค ส่วนกลางซึ่งผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการมีหน้าที่บำรุงรักษา จัดการดูแลโดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

4. ประเภทบ้านจัดสรร หมายถึง รูปแบบบ้านจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรที่ก่อสร้างในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก ได้แก่ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด บ้านแฝด

4.1 บ้านเดี่ยว หมายถึง บ้านที่ปลูกสร้างเพียงหลังเดียวบนเนื้อที่ที่กำหนดไว้ ซึ่งอาจเป็นบ้านชั้นเดี่ยว สองชั้น หรือสามชั้น โดยมีแบบบ้านแตกต่างกันไปในแต่ละโครงการ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

4.2 ทาวน์เฮ้าส์หรือบ้านแฝด หมายถึง บ้านที่สร้างติดกันเป็น对โดยใช้ผนังร่วมกันจะมีพื้นที่ว่างเฉพาะด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น รูปแบบจะดูเหมือนอาคารพาณิชย์ผสมกับบ้านเดี่ยว แต่มีการตกแต่งอาคารให้ดูเหมือนกับบ้านพักอาศัยซึ่งจะมีการใช้ประโยชน์จากพื้นที่อย่างเต็มที่ ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

4.3 บ้านแฝด หมายถึง บ้านที่ปลูกติดกันสองหลังแต่จะมีผนังด้านหนึ่งติดกัน ซึ่งแต่ละหลังจะมีพื้นที่ว่างรอบบ้านเพียง 3 ด้าน ลักษณะคล้ายบ้านเดี่ยว ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

5. ระดับราคาบ้านจัดสรร หมายถึง ราคากิจกรรมที่ผู้ขายหรือเจ้าของกิจการประเมินกำหนดขายโดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ได้สารสนเทศเกี่ยวกับปัญหาของผู้ซื้อบ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก โดยจำแนกตามระดับราคาบ้านและประเภทบ้าน ซึ่งสามารถเป็นประโยชน์ต่อผู้ต้องการซื้อบ้านจัดสรร ผู้ประกอบการหรือเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร หน่วยงานที่ต้องดูแล ให้สามารถนำข้อมูลไปประกอบการตัดสินใจในด้านต่างๆเกี่ยวกับบ้านจัดสรรได้อย่างมีทิศทางมากขึ้นและถูกต้อง ตามหลักจริยธรรมทางธุรกิจ