

ปัจจัยที่ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างตรวจบ้านก่อนรับโอน
A Study of Factors Causing the Dispute between Construction Contractor and Home
Inspector Before Signed House Transfer Document

ณภัท สุวรรณโชติ¹ ณัฐภัทร เจริญเมธากุล² และ รศ.ดร. ธนิต ธงทอง³

^{1,2,3}ภาควิชาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จ.กรุงเทพฯ

บทคัดย่อ

ในปี 2562 ได้มีการเผยแพร่คลิปวิดีโอที่มีการถกเถียงกันระหว่างผู้รับจ้างตรวจและผู้รับจ้างก่อสร้าง เรื่องมาตรฐานในการตรวจของผู้รับจ้างตรวจนั้นมีความละเอียดที่สูงเกินไป และในส่วนสำคัญที่จำเป็นต้องมีการตรวจกลับไม่ได้ทำการตรวจสอบ จึงเป็นที่มาของงานวิจัยฉบับนี้ซึ่งมีจุดประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาที่พบได้มากในการตรวจรับบ้าน และมาตรฐานที่แต่ละฝ่ายใช้ในการตรวจรับนั้นมีที่มาอย่างไร

โดยขั้นตอนวิธีการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการศึกษาเชิงปริมาณ ด้วยวิธีการเก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยมีการเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ซึ่งนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์วิเคราะห์ประเด็นปัญหาพร้อมหาสาเหตุที่เกิดปัญหาในส่วนนั้นขึ้น และศึกษามาตรฐานการตรวจรับของต่างประเทศเพื่อเปรียบเทียบกับมาตรฐานการตรวจรับของประเทศไทย

จากผลการศึกษาจากการสัมภาษณ์ผู้มีความรู้ในสายงานทั้งในฝ่ายรับเหมาก่อสร้างและฝ่ายผู้ตรวจรับบ้าน เพื่อวิเคราะห์หาที่พบได้มากในส่วนนี้ ประเด็นปัญหาส่วนมากคือในส่วนองงานที่ไม่ได้มีการกำหนดมาตรฐานอย่างเจาะจง ยกตัวอย่างเช่น ร่องรอยลูกคลื่นบนผนังฉาบปูน เป็นต้น ซึ่งในส่วนนี้ทำให้เกิดปัญหาในการตรวจรับได้ และศึกษาจากเอกสารต่างๆในด้านมาตรฐานการตรวจรับงานในไทยนำมาเปรียบเทียบกับมาตรฐานของต่างประเทศ โดยอ้างอิงมาตรฐาน CONQUAS ของประเทศสิงคโปร์และมาตรฐาน QLASSIC ของประเทศมาเลเซีย เพื่อนำมาวิเคราะห์หาวิธีการพัฒนาปรับแก้มาตรฐานของไทย

โดยสรุป งานวิจัยนี้เป็นการศึกษาเพื่อหาความแตกต่างมาตรฐานการตรวจรับบ้านในไทยกับมาตรฐานของต่างประเทศ พร้อม

นำมาวิเคราะห์กับปัญหาที่พบในการตรวจรับบ้านทั้งทางผู้รับเหมาและผู้ตรวจรับบ้าน เพื่อวิเคราะห์หาสาเหตุของปัญหาที่เกิดขึ้น และนำมาสรุปผล อภิปราย เสนอแนะวิธีการทำการวิจัยในการต่อไป

คำสำคัญ มาตรฐาน, การควบคุมงานก่อสร้าง, การตรวจสอบงาน

Abstract

In 2019 there is a video published online about the house inspector arguing with the house constructor about the standard that the inspector using is too precise and did not inspect the main point that should inspect, this leading to propose this thesis to study the conflict between constructors and house inspectors including about the origin of the standard that the inspector use.

This thesis is a quantitative study by collecting data from in-depth interviews of specific sampling. Key information from interviews and Thailand's house inspection standards along with other countries' standards are used to analyze the factors that can lead to conflict and root causes of problems.

In conclusion, the results of the study show that Thailand's home inspection standards play an important role in leading to conflicts between construction and home inspections because architectural standards are not clear and inadequate. As a result, the home inspection industry diversified in many ways. Aspects such as

inspection methods or equipment, which make it difficult for the construction contractor to follow.

Keyword: Standards, Construction Supervision, Inspection

1. บทนำ

1.1. ความเป็นมาและความสำคัญ

ในปีพ.ศ.2562 เกิดการเผยแพร่วิดีโอที่มีชื่อเรื่องว่า” คลิปคำบุพการีวิศวกรตรวจคอนกรีต” เป็นวิดีโอเกี่ยวข้องกับการทะเลาะกันระหว่างฝ่ายผู้รับจ้างตรวจและฝ่ายผู้รับจ้างก่อสร้าง เรื่องมาตรฐานในการตรวจงานของผู้รับจ้างตรวจนั้นมีความละเอียดที่สูงเกินความจำเป็นจนทำให้ผู้รับจ้างก่อสร้างคิดว่าเป็นการกลั่นแกล้งกัน ทำให้เกิดข้อสงสัยขึ้นว่ามาตรฐานที่ผู้รับจ้างก่อสร้างใช้ในการทำงานกับมาตรฐานที่ผู้รับจ้างตรวจบ้านใช้ในการตรวจมีใช่มาตรฐานเดียวกันหรือไม่? แล้วมาตรฐานของแต่ละฝ่ายใช้ในการทำงานนั้นมาจากไหน? เกิดจากการใช้ประสบการณ์กำหนดเองขึ้นมาหรือสร้างจากหน่วยงานที่มีความน่าเชื่อถือ? ดังนั้นปัญหาดังกล่าวจึงมีความน่าสนใจในการศึกษา มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย อีกทั้งปัจจัยที่อาจนำไปสู่ความขัดแย้งระหว่างผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างตรวจบ้าน เพื่อเป็นประโยชน์ต่อการสร้างมาตรฐานที่เป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป และครอบคลุมทุกหมวดงานที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัย

1.2. วัตถุประสงค์

- 1.2.1. เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์และมาตรฐานการตรวจบ้านในเชิงวิศวกรรมของประเทศไทยและต่างประเทศ
- 1.2.2. เพื่อศึกษากระบวนการตรวจ เครื่องมือ และมาตรฐานที่ใช้ในการตรวจบ้านของผู้รับจ้างตรวจบ้าน
- 1.2.3. เพื่อเปรียบเทียบมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจบ้านของประเทศไทยกับต่างประเทศ
- 1.2.4. เพื่อวิเคราะห์สาเหตุที่ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างตรวจบ้าน

1.3. ขอบเขตการวิจัย

ในการจัดทำงานวิจัยครั้งนี้ได้วางขอบเขตการวิจัยโดยแบ่งเป็นหัวข้อได้แก่ เนื้อหาที่ศึกษา เป็นมาตรฐานและวิธีการตรวจสอบบ้านเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น ไม่รวมถึงมาตรฐานที่ใช้ในการเปิดใช้อาคาร และหัวข้อกลุ่มตัวอย่าง เป็นผู้รับจ้างก่อสร้างที่มีประสบการณ์การ

ก่อสร้างบ้านไม่น้อยกว่า 3 ปีและผู้รับจ้างตรวจบ้านที่มีประสบการณ์ตรวจบ้านไม่น้อยกว่า 3 ปีเช่นเดียวกัน

1.4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 1.4.1. การวิจัยช่วยให้เข้าใจถึงข้อจำกัดของมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบบ้านในประเทศไทย
- 1.4.2. การวิจัยสามารถทราบถึงปัญหาและข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างตรวจบ้าน
- 1.4.3. เป็นแนวทางในการพัฒนามาตรฐานในการตรวจสอบบ้านของประเทศไทยเพื่อลดข้อพิพาทระหว่างผู้รับจ้างก่อสร้าง และผู้รับจ้างตรวจบ้าน

2. ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.1. มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการตรวจบ้านของประเทศไทยและต่างประเทศ

- 2.1.1. มาตรฐานงานคอนกรีตและคอนกรีตเสริมเหล็ก (มยผ. 1101-64)
- 2.1.2. คู่มือเทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย 2551
- 2.1.3. Construction Quality Assessment System (CONQUAS), Singapore
- 2.1.4. Quality Assessment System in Construction (QLASSIC), Malaysia

2.2. หนังสือที่เกี่ยวข้องกับการตรวจรับบ้าน

- 2.2.1. คู่มือตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้

3. วิธีการดำเนินการวิจัย

งานวิจัยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำการศึกษเกี่ยวกับ ”ปัจจัยที่ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ตรวจงานและผู้รับเหมาในโครงการก่อสร้างที่พักอาศัย” เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยวิทำการศึกษาค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากคลิปวิดีโอและเอกสารที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาตั้งเป็นคำถามในการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interviews) และนำข้อมูลสำคัญ (Key informants) มาวิเคราะห์เขียนสรุป และนำเสนอข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Research)

ในแต่ละประเด็นตามวัตถุประสงค์ในการวิจัยที่ตั้งไว้ ซึ่งผู้วิจัยขอ
นำเสนอวิธีการศึกษาตามหัวข้อดังต่อไปนี้

3.1. กลุ่มตัวอย่าง

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ ผู้รับจ้างก่อสร้างจาก
คณะกรรมการสมาคมสร้างบ้าน จำนวน 4 คน และผู้รับจ้างตรวจบ้าน
ก่อนรับโอน จำนวน 4 คน ซึ่งได้มาโดยวิธีการสุ่มแบบเจาะจง
(Purposive sampling) ซึ่งเป็นการเลือกกลุ่มตัวอย่างโดยพิจารณาจาก
การตัดสินใจของผู้วิจัยเอง โดยที่กลุ่มตัวอย่างที่สุ่มต้องมีประสบการณ์
การสร้างบ้านหรือการตรวจบ้านไม่น้อยกว่า 3 ปี

3.2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้การเก็บรวบรวมข้อมูล เป็นคำถามเกี่ยวกับการ
ตรวจรับบ้านก่อนรับโอน ที่ผู้วิจัยสร้างขึ้น จำนวน 2 ฉบับคือฉบับของ
ผู้รับจ้างก่อสร้างและฉบับของผู้รับจ้างตรวจบ้านก่อนรับโอนคำถาม
ดังนี้

3.2.1. ฉบับที่ 1 สำหรับผู้รับจ้างก่อสร้าง

คำถามที่ 1 ปัญหาที่ผู้รับจ้างก่อสร้างที่มักโดนผู้รับตรวจบ้าน
ก่อนรับโอนร้องเรียนแก้ไข โดยแบ่งเป็นหมวดงานได้แก่ งานพื้น งาน
ผนังกำแพง งานวัสดุปูพื้นและกำแพง งานประตูและหน้าต่าง งานฝ้า
เพดาน งานทาสี และงานระบบ

คำถามที่ 2 วิธีการแก้ไขงานที่มีปัญหาและความเสี่ยงหรือข้อ
ระวังในการแก้ไขงาน

คำถามที่ 3 ปัญหาที่ผู้รับจ้างก่อสร้างโดนผู้รับตรวจบ้านก่อน
รับโอนร้องเรียนแก้ไขที่ผู้รับจ้างก่อสร้างคิดว่าไม่เห็นด้วยหรือไม่
เหมาะสม ตามหมวดงานที่ได้กล่าวมาในคำถามข้อที่ 1

3.2.2. ฉบับที่ 2 สำหรับผู้รับจ้างตรวจรับบ้านโอนก่อน

คำถามที่ 1 วิธีและขั้นตอนการตรวจรับบ้านของผู้ตรวจบ้าน
ก่อนรับโอนรวมถึงอุปกรณ์ที่ใช้ในการตรวจ

คำถามที่ 2 ราคา, ขอบเขตงาน, และขนาดของอาคารที่ตรวจ

คำถามที่ 3 วิธีการแก้ไขงานที่มีปัญหาและความเสี่ยงหรือข้อ
ระวังในการแก้ไขงาน

คำถามที่ 4 รายการปัญหาที่ผู้รับจ้างก่อสร้างไม่ยอมแก้ไขงาน
ให้หรือไม่เห็นด้วยกับรายการปัญหา

3.3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้แบ่งวิธีการเก็บข้อมูลเป็น 2 ประเภท
คือ

3.3.1. ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก

การกำหนดประเด็นคำถามเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการ
สัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) โดยผู้วิจัยเลือกใช้การ
สัมภาษณ์แบบไม่เป็นทางการโดยการเตรียมแนวคำถามการสัมภาษณ์
ไว้ล่วงหน้า ทำให้สามารถยืดหยุ่น และกระทำได้ง่าย และมีความ
ต่อเนื่องของคำถาม สามารถ เจาะลึก การตั้งแนวคำถามหลักไว้ก่อน
ล่วงหน้าเป็นแบบกว้าง ๆ เพื่อให้มีจุดยืนและประเด็นที่ต้องสัมภาษณ์
ใช้ลักษณะคำถามแบบปลายเปิด โดยมีการเรียงลำดับประเด็นปัญหา
เพื่อให้ผู้ถูกสัมภาษณ์ได้แลกเปลี่ยนประสบการณ์ที่ได้พบเจอมา และ
การกำหนดหัวข้อประเด็นปัญหาช่วยให้ผู้ถูกสัมภาษณ์นึกถึงปัญหา ที่
เคยพบเจอมาได้ง่ายขึ้น

3.3.2. การเก็บข้อมูลจากเอกสาร บทความ และ อินเทอร์เน็ต

ผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลจากเอกสารต่างๆ จากในประเทศ
และต่างประเทศ โดยใช้สื่ออินเทอร์เน็ตเป็นหลัก ในการหาข้อมูลต่างๆ

3.4. การวิเคราะห์และตรวจสอบข้อมูล

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลวิธีการเชิงคุณภาพ
โดยเป็นการวิเคราะห์ ข้อมูลแบบบรรยายและพรรณนา (Descriptive
Research) เครื่องมือเก็บข้อมูลใช้แนวคำถามซึ่งผู้วิจัย ได้กำหนด
ดำเนินการวิเคราะห์ข้อมูล

เมื่อผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งจากการสัมภาษณ์ การได้ลง
พื้นที่ทำงานจริง และข้อมูลต่างๆจากการค้นคว้าผ่านอินเทอร์เน็ตได้
เพียงพอต่อการศึกษาตาม วัตถุประสงค์บ้างแล้ว ผู้วิจัยได้ทำการ
วิเคราะห์ข้อมูลขั้นต้น โดยนำมาจัดหมวดหมู่ให้เป็นระเบียบ ตามเค้า
โครงเรื่องแล้วสรุปออกมา เพื่อเป็นแนวทางในการวิเคราะห์และหา
ข้อมูลเพิ่มเติมต่อไป หลังจากนั้นมีการเก็บรวบรวมข้อมูลเพิ่มเติมใน
ส่วนที่ยังไม่สมบูรณ์โดยการสัมภาษณ์ซ้ำใน บางประเด็นที่เป็น
ประโยชน์ต่อการวิเคราะห์ข้อมูลมากขึ้น และทำการวิเคราะห์ข้อมูลอีก
ครั้งหนึ่ง

4. ผลวิเคราะห์ข้อมูล

จากการเก็บข้อมูลด้วยการสัมภาษณ์ตัวแทนสมาคมรับสร้างบ้าน และผู้รับจ้างตรวจรับบ้าน รวมถึงการสืบค้นข้อมูลจากเอกสารต่างๆ ในอินเทอร์เน็ต จึงได้แบ่งหัวข้อเพื่อศึกษาปัจจัยข้อพิพาทได้เป็นดังต่อไปนี้

4.1. ความหลากหลายของราคาสำหรับการจ้างผู้รับจ้างตรวจบ้านรับบ้านก่อนโอน

สำหรับในด้านราคา ราคาจะแบ่งตามประเภทของโครงการที่เข้าไปทำการตรวจและพื้นที่ใช้สอยของโครงการซึ่งการแบ่งตามประเภทของโครงการนั้น และการว่าจ้างวิศวกรส่วนตัวกับการจ้างผ่านบริษัทตรวจรับบ้านถือเป็นปัจจัยที่ทำให้เกิดความแตกต่างด้านราคาด้วยเช่นกัน

4.2. สัญญาระหว่างผู้จ้างและผู้ตรวจรับบ้าน

สัญญาโดยทั่วไปจะมีการเข้ามาทำการตรวจรับบ้านทั้งหมด 2 ครั้ง ถ้าหากต้องการให้มีการเข้ามาตรวจครั้งที่ 3 หรือครั้งต่อไป จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม ทำให้พบปัญหาที่ผู้รับเหมาบางกลุ่มทำการแก้ไขงานในบางจุดหรือแก้งานแบบไม่มีคุณภาพหลังจากมีการตรวจรับในครั้งที่ 2 เนื่องจากทราบว่าการตรวจครั้งหน้าจะไม่มีวิศวกรตรวจรับมืออาชีพเข้ามาทำการตรวจ

4.3. ขั้นตอนการตรวจรับบ้านก่อนโอน

ในส่วนขั้นตอนการตรวจรับบ้านนั้นมีความแตกต่างไปตามผู้ตรวจรับว่าต้องการตรวจภายนอกหรือภายในบ้านก่อน โดยการตรวจภายในบ้านมีรายละเอียดที่ต้องทำการตรวจจำนวนมาก ตัวอย่างขั้นตอนการตรวจรับจะเริ่มจากประตูหน้าเข้าสู่บ้าน ไปยังห้องนั่งเล่น ห้องรับแขก ห้องน้ำ บันได ในชั้นที่ 1 ก่อน จากนั้นจึงขึ้นตรวจในชั้นถัดไป ห้องนอน ระเบียง ห้องน้ำชั้นบน ตามลำดับ จากนั้นจึงออกมาทำการตรวจสอบบริเวณภายนอกบ้าน เริ่มต้นจากรั้วรอบบ้าน ลานจอดรถ สีของผนัง ระบบน้ำเสีย ตามลำดับ

จำนวนคนในการตรวจรับก็ถือเป็นสิ่งสำคัญ โดยส่วนมากการตรวจรับบ้านจะใช้วิศวกรในการตรวจประมาณ 2 คน ส่วนการตรวจคอนกรีตนิยมจะใช้วิศวกรเพียงคนเดียว เนื่องจากรายละเอียดในการตรวจน้อยกว่าการตรวจรับบ้าน บุคคลในฝ่ายอื่นๆก็มีความสำคัญในการตรวจด้วยเช่นกัน การที่มีตัวแทนจากฝ่ายเจ้าของบ้านและฝ่ายผู้รับเหมาเข้ามาเข้าร่วมการตรวจรับบ้านจะช่วยให้การตรวจกระทำ

รวดเร็วยิ่งขึ้นและช่วยลดปริมาณจุดตำหนิที่ต้องการแก้ไขด้วยเช่นกัน

4.4. ปัญหาที่มักพบ วิธีการตรวจสอบ และเครื่องมือ

จากการสืบค้นข้อมูลจากการสัมภาษณ์และอินเทอร์เน็ต พบว่าปัญหาที่ผู้รับจ้างให้ความสำคัญในการตรวจที่มักทำให้เกิดข้อพิพาทกับผู้รับจ้างก่อสร้างคือเรื่องของความสวยงามหรืองานด้านสถาปัตยกรรมเนื่องจากผู้รับจ้างก่อสร้างไม่มีมาตรฐานกลางในการตรวจสอบงานของตนนั้นผ่านหรือไม่ อีกทั้งแต่ละเจ้าของผู้รับจ้างตรวจบ้านก่อนรับโอนจะมีรายการปัญหา วิธีการตรวจ และความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้ ที่ตนกำหนดขึ้นมาเองไม่เหมือนกัน ซึ่งงานที่มักทำให้ผู้รับจ้างก่อสร้างและผู้รับจ้างตรวจบ้านมีดังนี้ 1.งานพื้น 2.งานผนัง งานกำแพง 3.วัสดุปูพื้นและผนัง 4.งานฝ้าเพดาน 5.งานทาสี 6.งานประตูหน้าต่าง 7.งานระบบ

จากงานที่กล่าวมาจะพบว่าปัญหาที่กล่าวมานั้นส่วนใหญ่มักกล่าวเพียงแค่ว่าปัญหาที่มักก่อให้เกิดข้อพิพาทแต่ไม่ได้กล่าวถึงวิธีการตรวจ ความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้ หรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องเลย เนื่องจากผู้รับจ้างตรวจบ้านแต่ละเจ้ามีวิธีการตรวจและเครื่องมือการตรวจที่ไม่เหมือนกัน อีกทั้งวิธีการตรวจและความคลาดเคลื่อนที่ยอมให้ นั้นผู้รับจ้างตรวจไม่สามารถเปิดเผยออกมาได้เนื่องจากเป็นสิ่งที่ผู้รับจ้างตรวจบ้านใช้ในการแข่งขันกัน

4.5. มาตรฐาน

จากที่ได้ศึกษามาตรฐานของประเทศไทยและต่างประเทศแล้วนั้น ได้นำมาทำการเปรียบเทียบ โดยหลักอ้างอิงของประเทศไทยนั้นมาจาก มาตรฐาน มยผ 1101-52 และจากคู่มือตรวจรับบ้านก่อนโอนแบบผู้ไม่รู้ ในส่วนมาตรฐานต่างประเทศนั้นอ้างอิงมาจากมาตรฐาน QLASSIC ของประเทศมาเลเซีย และ มาตรฐาน CONQUAS จากประเทศสิงคโปร์ โดยการเปรียบเทียบนั้นได้แบ่งตามประเภทงานต่างๆ ดังต่อไปนี้ 1.ผนัง 2.พื้น 3.เพดาน 4.ประตู/หน้าต่าง 5.หลังคา 6.สุขาภิบาล

จากการเปรียบเทียบกับมาตรฐานและแนวทางการตรวจรับของไทยกับต่างประเทศแล้ว จึงเห็นได้ว่า การตรวจสอบตรวจรับบ้าน ของประเทศไทยนั้น ไม่ได้มีการแจกแจงรายละเอียด การตรวจสอบงานที่ละเอียด เท่ากับของต่างประเทศ ซึ่งได้บ่งบอกถึงรายละเอียดต่างๆ ที่จำเป็นในการตรวจรวมถึงอุปกรณ์ที่ใช้ในการตรวจ และสำหรับ มาตรฐานมยผ. ในประเทศไทยนั้นไม่ได้การตรวจสอบ ใน

ด้านความสวยงาม แต่จะเป็นการตรวจสอบทางด้าน การใช้งาน และ ความปลอดภัยเป็นส่วนสำคัญ ในการ ตรวจสอบทางด้านความสวยงามนั้นได้อ้างอิงมาจากหนังสือคู่มือตรวจรับบ้านก่อนโอนฉบับผู้ไม่รู้ซึ่งไม่ได้เป็นมาตรฐานกลางแต่อย่างใด เป็นเพียงแค่หนังสือคู่มือ การตรวจรับบ้านเพียงเท่านั้น และอีกทั้งในมาตรฐาน ของต่างประเทศ นั้นได้มีการจัดทำคะแนนของการตรวจรับสิ่งก่อสร้าง ทำให้สามารถ นำรายการตรวจสอบ มาวิเคราะห์แบ่งสัดส่วนคะแนนตามประเภท ของโครงสร้าง เพื่อที่จะสามารถเปรียบเทียบคุณภาพของโครงการ ที่ก่อสร้างโดยผู้รับเหมาต่างๆ อีกทั้งยังช่วยให้ผู้บริโภคสามารถ ใช้คะแนนในส่วนนี้ช่วยตัดสินใจในการจ้าง ผู้รับเหมาในการก่อสร้างได้

5. สรุปผลวิจัย อภิปรายผล ข้อจำกัดและเสนอแนะ

5.1. สรุปผลวิจัย

5.1.1. ความหลากหลายด้านราคา และสัญญาการว่าจ้าง

จากการศึกษาปัญหาในด้านความหลากหลายของราคา พบว่าความหลากหลายของราคาดังกล่าวมีการแปรผันประเภทของโครงการ และพื้นที่ใช้สอยเป็นหลัก นอกจากนี้ยังมีการแปรผันตามชื่อเสียงและเครื่องมือในการตรวจสอบ เนื่องจากบริษัทหรือบุคคลที่มีประสบการณ์ในการตรวจรับจะมีการพัฒนารายการตรวจสอบเพื่อให้มีคุณภาพที่สูงขึ้น

5.1.2. สัญญาระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้างตรวจรับบ้านก่อนโอน

จากการศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดประเด็นปัญหาในด้านสัญญา พบว่าปัญหาส่วนมากที่พบคือหลังจากสัญญาว่าจ้างและผู้รับจ้างตรวจรับหมดลง ทำให้ผู้รับเหมาไม่ได้ทำการแก้ไขงานในบางจุดหรือมีการตั้งสติ๊กเกอร์ที่ขบ่งบอกจุดตำหนิออก เนื่องจากในการตรวจรับครั้งถัดไปเจ้าของบ้านจะเข้ามาทำการตรวจด้วยตนเอง และไม่ได้มีความรู้ในการตรวจรับที่เพียงพอ

5.1.3. ขั้นตอนการตรวจบ้านก่อนโอน

ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดปัญหาในส่วนขั้นตอนการตรวจรับนั้นมีในเรื่องบุคลากรที่มาร่วมการตรวจรับ ซึ่งในบางโครงการไม่ต้องการให้ช่างหรือผู้รับเหมาเข้าร่วมการตรวจรับด้วย เพราะเห็นว่าเป็นการเสียเวลา แต่ในทางที่ตั้นนั้นควรจะมีทั้งตัวแทนจากฝ่ายเจ้าของบ้านและฝ่ายผู้รับเหมาเข้าร่วมด้วย เพื่อที่จะสามารถลดเวลาในการตรวจสอบรวมถึงพูดคุยถึงปัญหาที่เกิดขึ้น และสามารถลดจำนวนจุดตำหนิที่ต้องทำการแก้ไขเวลาต่อไป

5.1.4. วิธีการตรวจสอบและเครื่องมือ

ปัจจัยที่ส่งผลอย่างมากที่ก่อให้เกิดปัญหาในด้านวิธีการตรวจสอบและเครื่องมือ คือ การตรวจสอบบ้านที่มีความหลากหลายในด้านวิธีการและเครื่องมือในการตรวจสอบไปตามแต่ละบริษัทกำหนด ทำให้สามารถนำมาเปรียบเทียบได้ยากระหว่างแต่ละบริษัทว่าบริษัทใดมีคุณภาพในการตรวจสอบที่ดีกว่า

5.1.5. มาตรฐานการตรวจรับ

ในด้านมาตรฐานการตรวจรับ ถือว่าเป็นประเด็นหลักของงานวิจัยนี้ เนื่องจากมาตรฐานที่ออกมารองรับในด้านของการตรวจรับบ้านในประเทศไทยนั้น ยังถือว่าไม่มีมาตรฐานที่สามารถนำมาอ้างอิงได้ทั้งหมด ยกตัวอย่างเช่น มาตรฐาน มยผ ซึ่งจะเป็นการตรวจสอบด้านความแข็งแรง ความปลอดภัย ของโครงสร้างมากกว่าเป็นการตรวจสอบด้านความสวยงาม ทางบริษัทเอกชนหรือวิศวกรตรวจรับบ้านจึงจำเป็นต้องอาศัยมาตรฐานการตรวจรับบ้านจากต่างประเทศหรือจากสถิตการตรวจรับบ้าน มาปรับปรุงมาตรฐานและ Checklist ของตนเอง เพื่อให้งานตรวจสอบมีคุณภาพสูงขึ้น

5.2. อภิปรายผลการวิจัย

จากการได้ศึกษาประเด็นปัญหาในหัวข้อต่างๆ เพื่อหาความเชื่อมโยงของแต่ละหมวดหมู่ปัญหา โดยปัญหาสำคัญคือในส่วนของมาตรฐานของประเทศไทยซึ่งครอบคลุมในส่วนของความแข็งแรงและความปลอดภัยของโครงสร้างเป็นหลัก รวมถึงการใช้งานของส่วนต่างๆ ภายในบ้าน จากมาตรฐาน วสท. และมาตรฐาน มยผ. ไม่ได้มีการบัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรในการตรวจสอบความสวยงามของงานก่อสร้าง ดังเช่นมาตรฐานของประเทศสิงคโปร์และมาเลเซียซึ่งได้มีบัญญัติพร้อมมีหน่วยงานในด้านนี้ควบคุมโดยเฉพาะ ซึ่งได้มีการลงรายละเอียดด้านความสวยงามของงานก่อสร้าง รวมถึงการจัดสัดส่วนคะแนนให้หมวดหมู่ต่างๆและให้คะแนนแก่ผู้รับเหมา ทำให้สามารถเปรียบเทียบคุณภาพของงานก่อสร้างแต่ละบริษัทรับเหมาก่อสร้างได้

ในส่วนนี้จึงส่งผลต่อในด้านอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นการพัฒนารายการตรวจสอบงาน รวมถึงเครื่องมือ วิธีการตรวจสอบและคุณภาพของบุคลากรที่ทำงานในสายงานนี้ และส่งผลต่อเนื่องถึงราคาค่าจ้างในการตรวจรับบ้าน และทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้นในธุรกิจประเภทนี้

5.3. ข้อจำกัดและเสนอแนะ

เนื่องด้วยสถานการณ์ COVID-19 ที่เกิดขึ้นในประเทศไทย ทำให้งานวิจัยในครั้งนี้มีข้อมูลขาดหายในบางส่วน ได้แก่ การที่กลุ่มสัมภาษณ์ขาดความหลากหลาย จึงทำให้ขาดความเห็นที่หลากหลายจากผู้เกี่ยวข้องในสายงาน และไม่ได้มีการลงศึกษาพื้นที่ที่ทำงานจริง ทำให้ขาดรายละเอียดและตัวอย่างของการทำงานและจุดดำหนที่เกิเกิดขึ้น การศึกษามาตรฐานการตรวจสอบงานของต่างประเทศที่มีอ้างอิงแค่จากประเทศในกลุ่มเอเชียตะวันออกเฉียงใต้เพียงเท่านั้น

ดังนั้นข้อเสนอแนะในการทำวิจัยในครั้งถัดไปคือ การเพิ่มกลุ่มตัวอย่างสัมภาษณ์ การลงพื้นที่ที่ทำงานจริง การศึกษาจากเอกสารของประเทศอื่นๆ การศึกษาด้านวิธีการแก้ปัญหา เพื่อให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์มากขึ้น

6. อ้างอิง

วิญญู วาณิชศิริโรจน์. การตรวจรับบ้านก่อนโอนสำหรับผู้ไม่รู้. กรุงเทพมหานคร: (ม.ป.ท.). 2550

วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์. คู่มือเทคนิคการตรวจสอบอาคารเพื่อความปลอดภัย. กรุงเทพมหานคร: โกลบอลกราฟฟิค. 2551

กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. มาตรฐานกำหนดคุณลักษณะเฉพาะของวัสดุใช้ในงานโครงสร้างอาคาร มยผ. 1101-64 ถึง 1106-64. กรุงเทพมหานคร: สำนักควบคุมอาคารและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง. 2564

Building and Construction Authority. CONQUAS The BCA Construction Quality Assessment System. 9th Edition. Singapore: (n.p.). 2563

Construction Industry Development Board Malaysia. Quality Assessment System for Building Construction Work. 2nd Edition. Malaysia: (n.p.). 2557