

ชื่อวิทยานิพนธ์ การศึกษาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่คำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมและแบบ

ABC : กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ผู้วิจัย นางสาวนันทิรา เหลืองประเสริฐ ปริญญา บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

อาจารย์ที่ปรึกษา (1) รองศาสตราจารย์สุภา สิริทธิเลิศประสิทธิ์ (2) ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อมรรัตน์ ภิญโญนนต
พงษ์ ปีการศึกษา 2549

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาสภาพทั่วไปของโครงการ และสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง (2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC (3) เพื่อศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการและการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของโครงการบ้านจัดสรร อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง (4) เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ประชากรที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร 32 โครงการในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยได้แก่ โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น (Questionnaire) สำหรับตั้งประเด็นปัญหา และบ้านจัดสรรที่ใช้สำหรับการทดลอง โดยมีแบบตรวจสอบรายการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และแบบ ABC สำหรับรวบรวมข้อมูลต้นทุนการก่อสร้าง โดยการดำเนินการทดลองก่อสร้างบ้าน 2 หลัง เป็นแบบการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และแบบคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ผลการวิจัยพบว่า โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่มีขนาดโครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรรไม่เกิน 80 หลัง ส่วนมากเป็นโครงการบ้านเดี่ยว โดยเจ้าของโครงการส่วนมากเป็นเพศชาย มีอายุ 41 ปีขึ้นไป การ ศึกษาต่ำกว่า ม.6 / ปวช. - ปวส. และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรร 11-20 ปี ผลการทดลองสำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่สามารถระบุค่าแรงงานในการก่อสร้างได้อย่างแน่นอน อีกทั้งค่าวัสดุก่อสร้างก็มีมูลค่าสูง สำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบ ABC พบว่าต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าวัสดุก่อสร้างมีมูลค่าต่ำ และต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าแรงงานก็สามารถระบุได้ชัดเจนในแต่ละกิจกรรม อีกทั้งต้นทุนในการก่อสร้างรวมก็มีมูลค่าต่ำกว่า ทำให้การคำนวณต้นทุนแบบ ABC ทราบต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้นที่เป็นต้นทุนก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด ในส่วนของปัญหา และอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC พบว่า เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรโดยส่วนมากไม่รู้จักร และไม่ทราบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ว่าคืออะไร และมีประโยชน์อย่างไรกับโครงการบ้านจัดสรร

คำสำคัญ การศึกษาเปรียบเทียบ ต้นทุนแบบดั้งเดิม ต้นทุนแบบ ABC

Thesis title: The study of Housing Estate comparing of Traditional Costing System and Activity Based Costing System : Case Study of Engmuang Village Amphur Banchang Rayong Province

Researcher: Ms.Nantira Luangprasert **Degree:** Master of Business Administration Degree

Thesis advisors: (1) Suna Sithilertprasit, Associate Professor (2) Phd.Amornrat Pinyo-anantapong, Assistant Professor **Academic year:** 2006

ABSTRACT

This research is having the propose for (1) Study the general condition and accounting information of housing estate at Amphur Banchang, Rayong Province (2) To study the problems and the risks when the housing estate owner does not use the accounting information for calculation of Activity Based Costing System (3) Study the estimate cost of housing estate, Traditional Costing System, Activity Based Costing System of housing estate in Amphur Banchang, Rayong Province (4) To compare the estimate cost of housing estate, Traditional costing System and Activity Based Costing System.

The population for this research is the 32 housing estate projects in Bangchang area, Rayong Province. The sample for this research is the questionnaire for all problems issue and the sample choosing houses that having inspection items, calculation of Traditional costing and Activity Based Costing System. Those questionnaires are for collecting of all construction cost information by using 2 construction houses to calculate Traditional costing and Activity Based Costing System.

The results of this research is the housing estate in Banchang, Rayong Province are having the houses inside not are than 80 houses. Normally, there are almost the stand alone house and the owners are almost male which is over than 41 years, graduated vocational school and having experience 11-20 years for sample choosing house can not specify the wages for the construction after record of the Traditional costing. And also the construction material prices are high. For the house that have record of Activity Based Costing Systems, found that the construction costs in term of materials are low and the calculation cost in term of wages can specify clearly in each activities. Also the total construction cost is lower that will make the calculation of Activity Based Costing System know the construction cost which is nearly the actual cost. In term of problem and risks that the housing estate owner does not use the accounting information, have been found that almost the housing estate owner do not know about the meaning of the calculation of Activity Based Costing System and also has benefit from this costing to use in the housing estate.

Keywords: The study of comparing, Housing Estate Cost, Traditional Costing System, Activity Based Costing System

กิตติกรรมประกาศ

การทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์อย่างยิ่งจาก รองศาสตราจารย์
สุนา สิทธิเลิศประสิทธิ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและติดตามการทำ
วิทยานิพนธ์นี้อย่างใกล้ชิดเสมอมา นับตั้งแต่เริ่มต้นจนสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้ง
และขอบพระคุณในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ คุณกิจจา เหลืองประเสริฐ เจ้าของโครงการบ้านอิงเมือง
อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่ได้กรุณาอนุเคราะห์ข้อมูลการประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการ
และบ้านจัดสรรจำนวน 2 หลัง เพื่อเป็นกลุ่มตัวอย่างในการทดลองครั้งนี้ ตลอดจนขอขอบพระคุณ
เจ้าของโครงการ หรือผู้รับเหมาของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ที่ได้
กรุณาตอบแบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น เพื่อให้ผลงานวิจัยสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

ผู้วิจัยขอขอบคุณเพื่อนนักศึกษาปริญญาโท สาขาวิทยาการจัดการ MBA 4 ทุกคน เพื่อน
สนิทของผู้วิจัยที่ให้การสนับสนุน คอยช่วยเหลือ และเป็นกำลังใจให้ผู้วิจัยเสมอมา ซึ่งผู้วิจัยถือว่า
เป็นสิ่งที่มีคุณค่าสำหรับผู้วิจัย

สุดท้ายด้วยความเคารพสูงสุด ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณบิดา มารดา และน้องสาว ของ
ผู้วิจัยที่ได้ให้การสนับสนุนและเป็นกำลังใจด้วยดีตลอดมา จนสำเร็จการศึกษา

ประโยชน์ที่จะได้รับจากการวิจัยนี้ ผู้วิจัยขอมอบให้ผู้สนใจในการศึกษา หากมีส่วนใดที่
บกพร่อง ผู้วิจัยขอน้อมรับแต่เพียงผู้เดียว

นันทิรา เหลืองประเสริฐ

กันยายน 2549

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ฉ
บทที่ 1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย	3
สมมติฐานการวิจัย	3
กรอบแนวคิดการวิจัย	4
ขอบเขตการวิจัย	6
นิยามศัพท์เฉพาะ	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
บทที่ 2 วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง	9
ความรู้ทั่วไปด้านงานก่อสร้าง	10
การบัญชี	20
การบัญชีต้นทุน	24
บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย	33
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	33
เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	34
การเก็บรวบรวมข้อมูล	35
การวิเคราะห์ข้อมูล	36
บทที่ 4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล	37
ร้อยละของการศึกษาสภาพทั่วไปของโครงการ สภาพแวดล้อมทางการบัญชี	39
ร้อยละของปัญหา และอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของประชากร	44

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านอิงเมือง และข้อมูลของแบบบ้านที่ใช้ในการทดลองของกลุ่มตัวอย่าง	45
ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างบ้านที่ไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง	53
ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้างบ้านที่มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุดิบ การบันทึกวัสดุดิบ การทำงานของ ผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จของกลุ่มตัวอย่าง	61
การเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุน แบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ของกลุ่มตัวอย่าง	82
บทที่ 5 สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ	88
สรุปการวิจัย	88
อภิปรายผล	94
ข้อเสนอแนะ	97
บรรณานุกรม	99
ภาคผนวก	101
ก แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย	102
ข สรุปสาระกฎหมายที่เกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร	104
ค ภาพแสดงกิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC	109
ประวัติผู้วิจัย	117

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 4.1	จำนวนและร้อยละของข้อมูลทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร 39
ตารางที่ 4.2	จำนวนและร้อยละของข้อมูลประมาณการค่าก่อสร้าง 41
ตารางที่ 4.3	จำนวนและร้อยละของข้อมูลประเด็นปัญหา 42
ตารางที่ 4.4	จำนวนและร้อยละของข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี 42
ตารางที่ 4.5	แสดงปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัด ระยองไม่ใช้ข้อมูลทาง บัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC 44
ตารางที่ 4.6	ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ (ค่าวัสดุ) 46
ตารางที่ 4.7	ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ (ค่าแรงงาน) 49
ตารางที่ 4.8	ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองซึ่งเป็นการก่อสร้างปกติของโครงการ ไม่มีการควบคุมใด ๆ (ค่าวัสดุ) 53
ตารางที่ 4.9	ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองซึ่งเป็นการก่อสร้างปกติของโครงการ ไม่มีการควบคุมใด ๆ (ค่าแรงงาน) 60
ตารางที่ 4.10	ข้อมูลรายละเอียดของกิจกรรม โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC 63
ตารางที่ 4.11	ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าวัสดุ) 65
ตารางที่ 4.12	ข้อมูลสรุปจำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างตามกิจกรรมการก่อสร้าง สำหรับจัดสรร ต้นทุนเข้าตามกิจกรรม โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC 75
ตารางที่ 4.13	ข้อมูลการวิเคราะห์กิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร และรายละเอียดของ กิจกรรมโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC 76
ตารางที่ 4.14	ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าแรงงาน) 77

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.15 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-ค่าน้ำประปา)	78
ตารางที่ 4.16 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-ค่าไฟฟ้า).....	80
ตารางที่ 4.17 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-เงินเดือนพนักงานสโตร์)....	81
ตารางที่ 4.18 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมและการบันทึกต้นทุนแบบ ABC	82
ตารางที่ 4.19 แสดงงบต้นทุนการผลิตเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC	87

ฉ

สารบัญภาพ

ภาพที่ 4.1	แสดงการวิเคราะห์กิจกรรมการก่อสร้าง โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC	หน้า 62
------------	---	---------

บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา

“บ้าน คือ วิมานของเรา” คำ ๆ นี้เป็นคำที่หลาย ๆ คนคิดปาก และคุ้นเคยกันมานาน ตั้งแต่สมัยบรรพบุรุษ จนถึงปัจจุบัน ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า “บ้าน” ได้เป็นต้นกำเนิดของธุรกิจอีกรูปแบบหนึ่งซึ่งมีนักลงทุนมากมายสนใจที่จะลงทุน เนื่องจาก “บ้าน” คือ หนึ่งในปัจจัยสี่ของชีวิตมนุษย์

“ธุรกิจบ้านจัดสรร” นับเป็นธุรกิจที่มีการเจริญเติบโตไปพร้อม ๆ กับสภาพเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงของสังคมไทย ซึ่งนับว่ามีความท้าทายเป็นอย่างยิ่งสำหรับนักลงทุนที่ต้องการสร้าง “ผลกำไร” ให้เกิดกับโครงการของตัวเองให้มากที่สุด ในสภาพการแข่งขันที่มีขึ้นตลอดเวลา

“ทำอย่างไร” จึงจะมีลูกค้า “ทำอย่างไร” จึงจะขายบ้านหมด “ทำอย่างไร” ถึงจะมีกำไรมากที่สุด “ทำอย่างไร” จึงจะลดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนในการก่อสร้างได้ และ “ทำอย่างไร” เราจึงจะสร้างโครงการใหม่ที่ไม่ขาดทุน นี่คือ คำถามทั่วไป ที่ผู้ทำโครงการบ้านจัดสรรจะต้องตอบคำถามตัวเองให้ได้ทั้งหมดก่อนเริ่มทำโครงการ ขณะทำโครงการ และหลังปิดโครงการ ซึ่งจากคำถามดังกล่าว ทำให้เราทราบว่า โครงการบ้านจัดสรร “ต้องเพิ่มรายได้ของโครงการให้มากที่สุด และลดต้นทุนของโครงการให้เสียน้อยที่สุด อีกทั้งต้องสร้างภาพลักษณ์ที่ดีเพื่อเป็นฐานในการทำโครงการต่อไป” จะทำอย่างไรดี? จึงจะตอบคำถามเหล่านี้ได้ และบรรลุวัตถุประสงค์ตามที่โครงการตั้งไว้ จากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ผู้วิจัยจึงได้พิจารณาถึงการ “คำนวณต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด” ให้กับโครงการบ้านจัดสรร โดยแบ่งเป็นประเด็นปัญหาที่ควรพิจารณา 4 ด้าน ดังนี้

1.1 ด้านเอกสาร และการบันทึกบัญชี ได้แก่ ความไม่ชัดเจน ความไม่ครบถ้วน และความไม่ถูกต้องของเอกสารที่นำมาบันทึกบัญชี เช่น กิจการโครงการบ้านจัดสรรโดยส่วนมากมักจะใช้บิลเงินสด หรือใบส่งของ แทนการใช้ใบกำกับภาษี หรือใบเสร็จรับเงิน ในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง โดยเจ้าของโครงการส่วนมากมีความเข้าใจว่า การซื้อวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างที่ไม่มีภาษีซื้อจะช่วยลดต้นทุนในการก่อสร้างได้ ซึ่งส่งผลให้การบันทึกบัญชีไม่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริง

1.2 ด้านการควบคุมวัตถุดิบ ได้แก่ วัสดุ และอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งปัญหาในด้านนี้ มักจะเกิดกับหลาย ๆ โครงการ ไม่ว่าจะเป็น การเบิกจ่ายวัตถุดิบในการก่อสร้างไม่ตรงกับความเป็นจริง เช่น เบิกของบ้านหลัง A แต่ในความเป็นจริงมีการยืมใช้กันระหว่างผู้รับเหมาไปให้

บ้านหลัง B หรือกรณีโครงการบ้านจัดสรรที่ทำการจ้างผู้รับเหมาแบบเหมาค่าแรงเพียงอย่างเดียว ซึ่งผู้รับเหมาจะต้องเบิกวัสดุคิบบจากเจ้าของโครงการ และมักจะมีการเบิกใช้โดยที่ไม่มีมีการควบคุมเท่าที่ควร อีกทั้งวัสดุบางอย่างเป็นวัสดุสิ้นเปลืองที่ยากแก่การควบคุม เช่น ตะปู ลวดค้ำ กระดาษทราย สายไฟ ทรายละเอียด เป็นต้น

1.3 ด้านการคำนวณต้นทุนการก่อสร้าง ได้แก่ การไม่ทราบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงของบ้านแต่ละหลัง ซึ่งโดยส่วนมากจะเป็นการประมาณราคาค่าก่อสร้าง อีกทั้งไม่มีการจดบันทึก และจัดเก็บข้อมูลต้นทุนในการก่อสร้างบ้านแต่ละหลัง ส่งผลให้กิจการกำหนดราคาขายไม่เหมาะสมเท่าที่ควร ซึ่งถ้ากำหนดราคาต่ำไปก็จะทำให้ได้กำไรน้อยลง แต่ถ้ากำหนดราคาสูงไปก็จะเป็นการยากในการแข่งขันกับคู่แข่ง และก็จะทำให้ลูกค้าโครงการน้อยลง ส่งผลให้ขายบ้านได้ยากมากยิ่งขึ้น

1.4 ด้านการวางแผนการดำเนินงาน และการลงทุน ได้แก่ ผลจากการบันทึกบัญชีที่ไม่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริง การควบคุมวัสดุคิบบที่ไม่มีมีการควบคุมที่ดีเท่าที่ควร การไม่ทราบต้นทุนที่แท้จริง และการกำหนดราคาขายที่ไม่เหมาะสม ส่งผลให้การวางแผนการดำเนินงาน และการลงทุนไม่ได้ประสิทธิภาพเท่าที่ควร หรือสร้างผลกำไรได้น้อยลงกว่าที่เจ้าของโครงการได้ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลให้การลงทุนในโครงการครั้งต่อไปไม่ดีเท่าที่ควรเช่นเดียวกัน

จากประเด็นปัญหาดังกล่าวจะเห็นได้ว่า “งานบัญชี และระบบบัญชีที่ถูกต้องนั้นมาจากความครบถ้วน ถูกต้องของเอกสารและการบันทึกบัญชี การควบคุมการเบิกใช้วัสดุคิบบต่างๆ ซึ่งทั้งหมดเป็นพื้นฐานในการทราบถึงต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง” ทำให้ผู้บริหารสามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาใช้ในการตัดสินใจเกี่ยวกับการกำหนดราคาขายที่เหมาะสม การจัดโปรโมชั่นเพื่อการแข่งขันทางการตลาด (เช่น การโฆษณา การให้ของแถมหรือส่วนลด) การวางแผนการใช้งบประมาณในการก่อสร้าง การวางแผนด้านเงินลงทุน เพราะเนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรเป็นงานที่มีลักษณะเป็นงานจ้างเหมา หรืองานรับเหมา ซึ่งงานรับเหมาดังกล่าวมีทั้งงานรับเหมาค่าแรงเพียงอย่างเดียว หรืองานรับเหมาที่รับเหมาทั้งค่าแรงและค่าวัสดุ ซึ่งนับว่าเป็นการยากในการควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างให้เป็นไปตามที่เจ้าของโครงการกำหนด โดยโครงการบ้านจัดสรรนั้นมีกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินงานของโครงการด้วยกลุ่มบุคคลหลัก ๆ 3 กลุ่ม คือ กลุ่มเจ้าของโครงการ กลุ่มออกแบบ และกลุ่มผู้ดำเนินงานในการก่อสร้าง โดยงานที่กลุ่มออกแบบ และกลุ่มผู้ดำเนินงานในการก่อสร้าง รับงานจากกลุ่มเจ้าของโครงการล้วนเป็นงานจ้างเหมา หรืองานรับเหมาเกือบทั้งสิ้น

ดังนั้น จึงกล่าวได้ว่า “โครงการบ้านจัดสรร เป็นโครงการที่เป็นศูนย์รวมของงานรับเหมา ซึ่งนับได้ว่าเป็นโครงการที่ยากแก่การดำเนินการ และการควบคุมงานด้านการบัญชีและต้นทุนการดำเนินงาน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเข้าใจและทราบถึงต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงใน

การก่อสร้าง เพื่อที่เจ้าของโครงการจะได้นำข้อมูลต้นทุนดังกล่าว มาใช้ในการวางแผนการดำเนินงานและกำหนดราคาขายที่เหมาะสม การจัดโปรแกรมชั้นเพื่อการแข่งขันทางการตลาด (เช่น การโฆษณา การให้ของแถมหรือส่วนลด) การวางแผนการใช้งบประมาณในการก่อสร้าง การวางแผนด้านเงินลงทุน”

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

2.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไป และสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรรอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

2.2 เพื่อศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

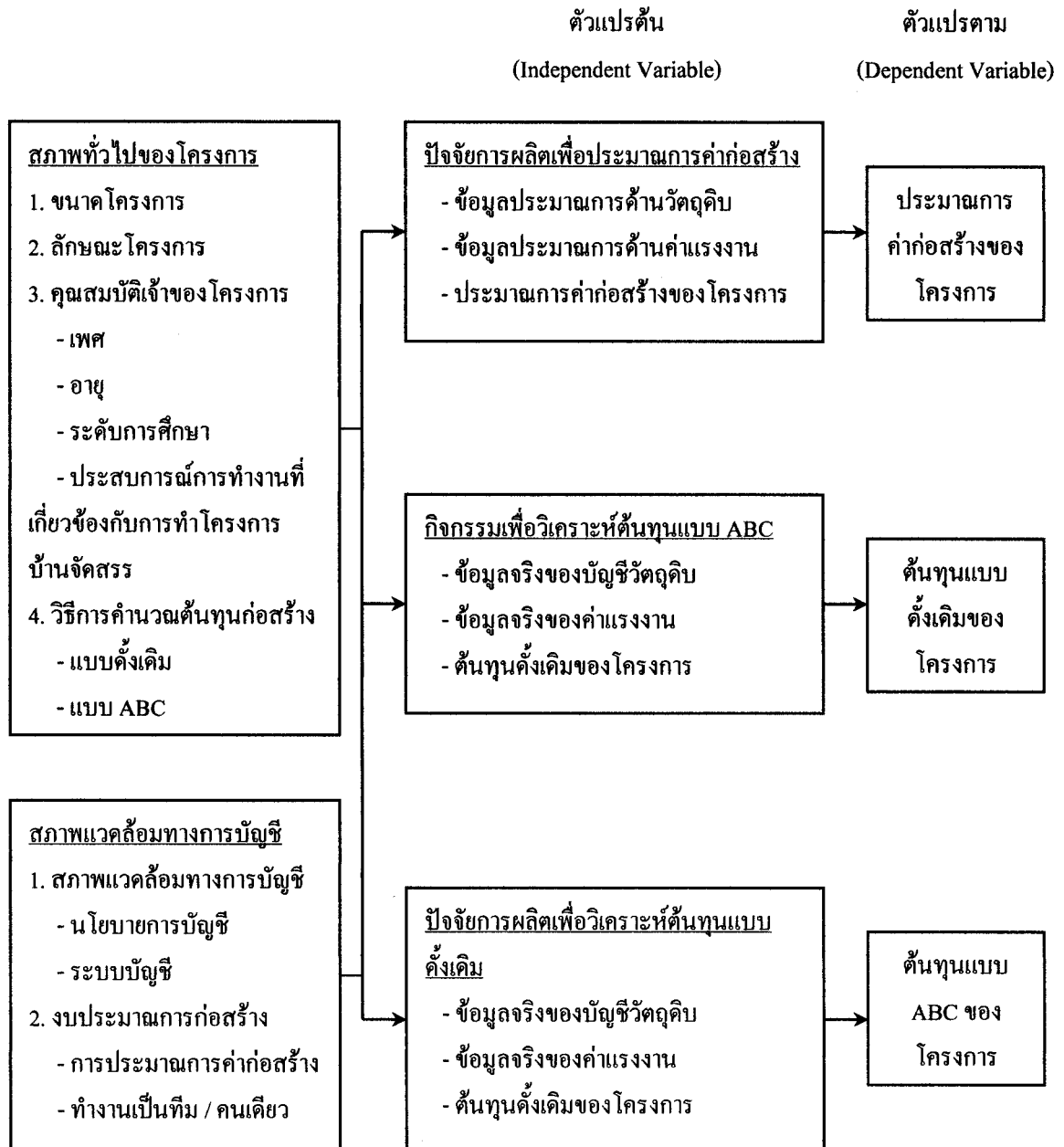
2.3 เพื่อศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ และการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของโครงการบ้านจัดสรร อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

2.4 เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

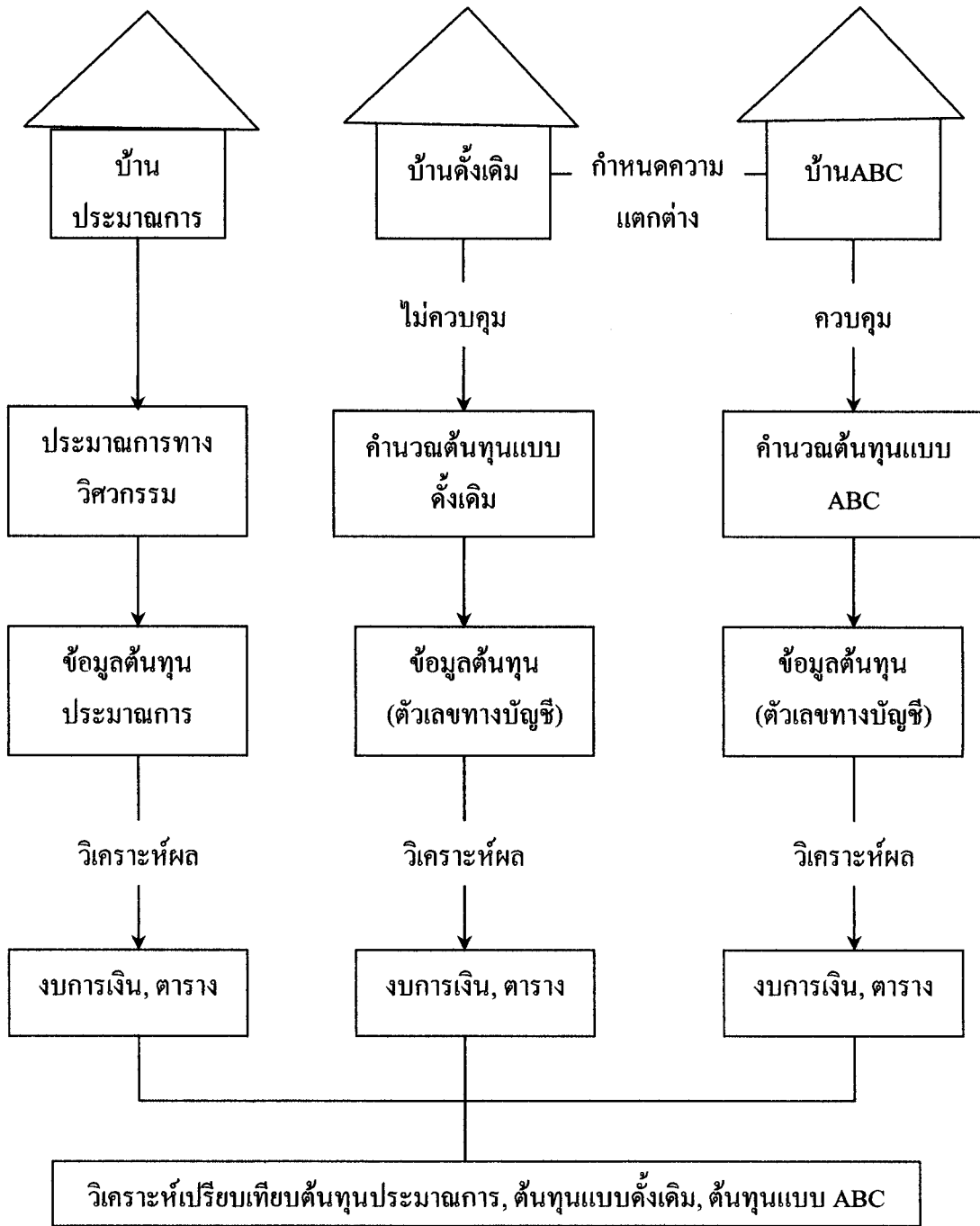
3. สมมติฐานการวิจัย

บ้านจัดสรรที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC จะสามารถคำนวณต้นทุนการก่อสร้างได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากกว่าบ้านจัดสรรที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม

4. กรอบแนวคิดการวิจัย



ภาพที่ 1.1 กรอบแนวคิดการวิจัยเรื่อง “การศึกษาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่คำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมและแบบ ABC : กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง”



ภาพที่ 1.2 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ข้อมูลระหว่างต้นทุนการประมาณการ ต้นทุนแบบดั้งเดิมและต้นทุนแบบ ABC

5. ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยในครั้งนี้ มีขอบเขตการวิจัยดังนี้

5.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา (Content) ที่เน้นถึงความรู้ความเข้าใจและการนำระบบบัญชีเข้ามาใช้ในโครงการบ้านจัดสรรในทุกกระบวนการก่อสร้างตั้งแต่เริ่มโครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการ ซึ่งจะทำให้เจ้าของโครงการทราบถึงต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงของบ้านที่ก่อสร้าง

5.2 ขอบเขตด้านประชากร (Population) คือ

5.2.1) เก็บข้อมูลจากการออกแบบสัมภาษณ์ เพื่อนำมาตั้งเป็นประเด็นปัญหาจากโครงการหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง จำนวน 32 โครงการ โดยประเด็นปัญหาที่ทำมาทำการวิจัยในครั้งนี้ คือ “คุณใช้วิธีคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างแบบใด ระหว่างแบบดั้งเดิมกับแบบ ABC” โดยระบุเหตุผลประกอบการเลือกใช้วิธีดังกล่าว

5.2.2) เมื่อได้ประเด็นปัญหาแล้วจึงนำประเด็นปัญหามาวิเคราะห์ โดยการก่อสร้างบ้าน 2 หลัง เพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลต้นทุน และนำมาเปรียบเทียบกันระหว่างแบบดั้งเดิม และแบบ ABC ที่โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

5.2.3) ควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงานบันทึกต้นทุน (พนักงานสโตร์) และผู้รับ เหมายในการก่อสร้างบ้านทั้งสองหลังในทุกขั้นตอนการก่อสร้าง

5.3 ขอบเขตด้านระยะเวลา ระยะเวลาที่ใช้ในการศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูล คือ ตั้งแต่วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2549

5.4 ขอบเขตด้านสถานที่ (Placement) คือโครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

6. นิยามศัพท์เฉพาะ

6.1 สภาพทั่วไปของโครงการ คือ ลักษณะโดยทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรรในด้านของขนาดโครงการว่ามีขนาดโครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรรจำนวนกี่หลัง มีลักษณะของโครงการเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว บ้านเดี่ยวสองชั้น หรือทาวเฮ้าส์ มีคุณสมบัติของเจ้าของโครงการเป็นอย่างไร เช่น เพศ อายุ ระดับการศึกษา ประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรรว่ามีระยะเวลาที่ปี

6.2 สภาพแวดล้อมทางการบัญชี คือ ข้อมูลสภาพแวดล้อมในด้านของนโยบายการบัญชี ระบบบัญชี ในส่วนของบุคลากร วิธีการบันทึกบัญชี เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีทางด้าน วัตถุดิบ แรงงาน ค่าใช้จ่ายโรงงาน เครื่องมือและอุปกรณ์

6.3 ต้นทุน หมายถึง จำนวนเงินที่สามารถวัดได้ โดยการจ่ายเป็นเงินสด หรือสินทรัพย์ โดยการออกทุนเรือนหุ้น โดยการให้บริการ หรือโดยการก่อหนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการ

6.4 การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม คือ การคำนวณต้นทุนโดยรวบรวมข้อมูลตามบัญชีค่า วัตถุดิบทางตรง ค่าแรงงานทางตรง และค่าใช้จ่ายการผลิต โดยในส่วนของค่าใช้จ่ายการผลิตนั้นให้ ป็นส่วนเข้ากลุ่มต้นทุนต่าง ๆ (Cost Pools) และนำค่าใช้จ่ายในการผลิตที่สะสมอยู่ตามกลุ่มต้นทุน ต่าง ๆ ไปปันส่วนให้กับผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ โดยใช้สิ่งที่มีความสัมพันธ์กับปริมาณการผลิตเป็นเกณฑ์ ในการปันส่วน ซึ่งเป็นการเน้นที่ตัวผลิตภัณฑ์และปริมาณการผลิตเป็นสำคัญ (ผลิตมากต้นทุนต่อ หน่วยต่ำ)

6.5 การคำนวณต้นทุนแบบ ABC คือ วิธีการหาต้นทุน ซึ่งใช้หลักการของกิจกรรมที่เกิดขึ้น โดยรวบรวมต้นทุนตามกิจกรรมตามระบบงานในองค์กร แล้วหาตัวทำให้เกิดต้นทุน คือ “ตัว ผลักดันต้นทุน” (Cost Driver) เพื่อแบ่งต้นทุนนั้น โดยการแบ่งต้นทุนตามกิจกรรม เป็นการแบ่ง ต้นทุนค่าใช้จ่ายการผลิตออกเป็น 2 ชั้น ให้กับผลิตภัณฑ์หรือบริการ คือ ชั้นที่หนึ่ง รวบรวมต้นทุน ค่าใช้จ่ายการผลิตที่มีกิจกรรมคล้ายคลึงกันเข้าด้วยกันเรียกว่า “กลุ่มต้นทุนตามกิจกรรม (Activity Cost Pools)” โดยมีสาเหตุที่ทำให้เกิดต้นทุนเหมือน ๆ กัน เช่น เป็นต้นทุนแปรตามหน่วยของ ผลิตภัณฑ์ หรือเป็นต้นทุนที่แปรตามจำนวนครั้ง เป็นต้น ชั้นที่สอง ต้นทุนค่าใช้จ่ายการผลิตที่รวบรวม มาเป็นกลุ่มต้นทุนตามกิจกรรมนี้จะถูกแบ่งปันตามกิจกรรมที่ทำให้เกิดต้นทุน (Activity Base or Cost Driver)

6.6 ต้นทุนงานสั่งทำ (Job Order Cost) เป็นวิธีการบันทึกบัญชีที่เน้นการรวบรวมหรือ สะสมต้นทุนของงานแต่ละกลุ่ม หรือแต่ละรุ่นของผลิตภัณฑ์ โดยมีองค์ประกอบของต้นทุนอยู่ 3 ชนิด คือ วัตถุดิบทางตรง แรงงานทางตรง และค่าใช้จ่ายการผลิต ในส่วนของค่าใช้จ่ายการขายและ ค่าใช้จ่ายการบริหารจะไม่รวมเป็นต้นทุนการผลิต

6.7 โครงการบ้านจัดสรร หรือหมู่บ้านจัดสรร คือ ที่ดิน หรือแปลงที่ดินพร้อมบ้านที่ผู้ จัดสรรที่ดินได้จัดเตรียมไว้ และมีการสร้างระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไว้พร้อม

6.8 ผู้รับเหมา หมายความว่า ผู้ซึ่งตกลงทำสัญญารับดำเนินงานก่อสร้างทั้งหมด หรือแต่ บางส่วนของงานใดจนสำเร็จประโยชน์ของผู้ว่าจ้าง

7. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

7.1 ธุรกิจก่อสร้างมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC และมีการนำมาประยุกต์ใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับธุรกิจของตน

7.2 กิจการบ้านจัดสรร มีการเก็บรวบรวมเอกสารทางการบัญชี และบันทึกบัญชีอย่างถูกต้องครบถ้วน เพื่อประโยชน์ในการคำนวณต้นทุนให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง ส่งผลให้กิจการบ้านจัดสรรเข้าสู่ระบบงานบัญชีมากขึ้น และมีการจัดทำบัญชีอย่างถูกต้อง

7.3 เพิ่มทักษะและความรู้ความเข้าใจให้กับผู้สนใจจะดำเนินธุรกิจ หรือผู้สนใจทั่วไปเกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร ตั้งแต่เริ่มต้น โครงการจนถึงสิ้นสุดโครงการในทุกขั้นตอนการก่อสร้าง และสามารถนำงานบัญชีเข้ามาประยุกต์ใช้ได้อย่างถูกต้องเหมาะสม

บทที่ 2

วรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

ในการวิจัยเกี่ยวกับ “การศึกษาเปรียบเทียบการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมกับแบบ ABC เพื่อทราบต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริง : กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง” ทางผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเอกสาร และข้อมูลทางด้านวิชาการ รวมทั้งผลงานวิจัยที่มีส่วนเกี่ยวข้องเพื่อใช้เป็นฐานข้อมูล และแนวความคิดในการทำวิจัยในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดต่อไปนี้

1. ความรู้ทั่วไปด้านงานก่อสร้าง
2. การบัญชี
3. การบัญชีต้นทุน

ในส่วนของเอกสารและข้อมูลทางด้านวิชาการดังกล่าว ผู้วิจัยได้นำมาใช้เป็นฐานข้อมูลในการวิจัย คือ การทำความเข้าใจและทำความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจ เพื่อประโยชน์ในการวิเคราะห์การคำนวณต้นทุนของกิจการ ว่าควรจะคำนวณต้นทุนโดยใช้วิธีใด ประยุกต์ใช้กับกิจการอย่างไรจึงจะเหมาะสม ทำให้ผู้วิจัยจะต้องทราบเกี่ยวกับความรู้ทั่วไปด้านงานก่อสร้าง เพื่อเป็นพื้นฐานความรู้เกี่ยวกับธุรกิจบ้านจัดสรร หลังจากนั้นจำเป็นต้องทราบและเข้าใจเกี่ยวกับการบัญชี และกระบวนการบัญชี เพื่อนำมาใช้ในธุรกิจ และกระบวนการดำเนินงานได้อย่างถูกต้องตามหลักการบัญชี มีความเข้าใจเกี่ยวกับต้นทุน และวิธีการคำนวณต้นทุนเพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในกิจการได้อย่างเหมาะสม

1. ความรู้ทั่วไปด้านงานก่อสร้าง

1.1 การจัดการบริหารงานก่อสร้าง

การจัดการที่ถูกต้อง และเหมาะสมนับว่าเป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งที่จะนำความสำเร็จมาสู่กิจการ ถึงแม้ว่าจะกำหนดแบบแผนไว้อย่างดีแล้วก็ตาม ถ้าผู้จัดการไม่สามารถจะวางรูปงานให้สัมพันธ์และต่อเนื่องกัน แผนการนั้นก็ไร้ผล วิธีที่ทำให้บังเกิดผลนั้น ผู้จัดการต้องรู้สายการเดินทางของงานแต่ละหน่วย รู้วิธีปฏิบัติ และการควบคุมงาน เพื่อให้งานสัมพันธ์และต่อเนื่องกัน การจัดการจึงเป็นเรื่องสำคัญของนักบริหารหรือผู้จัดการ ถ้าไม่มีการจัดตั้งองค์การขึ้นแล้ว ผู้จัดการหรือหัวหน้างานก็ไม่สามารถจะปฏิบัติหน้าที่ของตนได้ การจัดการจึงเป็นการช่วยให้การรวบรวมทรัพยากรต่าง ๆ ที่จำเป็นต้องใช้เป็นไปอย่างมีระเบียบมีเหตุผล การจัดการจึงก่อให้เกิดรูปแบบหรือโครงสร้าง (Structure) ที่เหมาะสม ทำให้เกิดการประหยัด เพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และนำไปสู่เป้าหมายของการดำเนินงานด้วยความราบรื่นเรียบร้อยทุกประการ ซึ่งมีข้อพิจารณาในการจัดการบริหารงานก่อสร้างดังนี้

1.1.1 วิธีจัดการ ในการจัดการเพื่อดำเนินงานก่อสร้างนั้น ต้องกระทำเป็นลำดับขั้น ดังนี้

- 1) กำหนดหน้าที่ที่จะทำ (Functional Departmentation) โดยแยกให้ชัดเจนระหว่างหน้าที่ใดเป็นหน้าที่หลัก (Line Agency) หน้าที่เป็นหน้าที่ช่วยงานหลัก (Staff Agency)
- 2) กำหนดงานตามสายงานหรือตามหน้าที่นั้น ๆ โดยจำแนกเป็นส่วน ๆ ให้มาก
- 3) รวมงานที่มีลักษณะอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันเข้าเป็นหน่วยงานเดียวกันเป็นหมวด หรือเป็นแผนกเดียวกันแล้วแต่กรณี
- 4) รวมหน่วยงานที่ลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือสัมพันธ์กันเข้าเป็นหน่วยงานใหญ่เช่น รวมหน่วยการเงิน บัญชี พัสดุ เข้าเป็นกองคลัง หรือรวมช่างไม้ ช่างปูน ช่างไฟฟ้า ช่างประปา เข้าเป็นกองช่าง เป็นต้น
- 5) กำหนดอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานแต่ละแผนกให้ชัดเจน เพื่อให้การทำงานไม่ซับซ้อน ก้าวก้ำกัยกัน และให้ประสานงานกันด้วยดี
- 6) กำหนดคุณสมบัติของบุคคลตามหน้าที่ความรับผิดชอบนั้น
- 7) กำหนดจำนวนคนที่ต้องการของแต่ละหน่วยงาน
- 8) มอบหมายงานให้แก่ผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามความต้องการ

1.1.2 การจัดสำนักงาน (Office Lay Out) ควรคำนึงถึงสิ่งต่อไปนี้

- 1) ให้การไหลของงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- 2) จัดพื้นที่ในสำนักงานให้เป็นประโยชน์และมีประสิทธิภาพมากที่สุด
- 3) จัดวางเครื่องมือ อุปกรณ์ และของใช้สำนักงานให้เหมาะสม และ สะดวก
- 4) ให้ผู้ปฏิบัติงานมีความสะดวก และพอใจ
- 5) ให้เกิดความประทับใจแก่ผู้มาติดต่อ
- 6) ให้การปกครองบังคับบัญชาและการนิเทศงานง่ายขึ้น
- 7) ให้มีความยืดหยุ่น และสามารถขยายได้ตามความจำเป็นในอนาคต

1.1.3 งานของผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นงานหลายด้าน ซึ่งจะต้องเกี่ยวข้องกับงานต่อไปนี้

1) งานจัดการทั่วไป (General Management) งานของผู้จัดการโดยทั่วไปจะขึ้นตรงกับคณะกรรมการอำนวยการซึ่งรับผิดชอบโครงการทั่วไป ควบคุมดูแลบังคับบัญชา เพื่อให้ได้ผลงานตามเป้าหมาย นับว่าเป็นงานที่หนักมาก ต้องวางแผนงานอย่างรอบคอบรัดกุม จัดสรรปัจจัยต่าง ๆ ให้สัมพันธ์และสอดคล้องกับเวลาที่กำหนดไว้ ต้องแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า ตัดสินใจเท่าทันเหตุการณ์ และบังเกิดผลดีกับองค์กรมากที่สุด

2) งานประมาณการ (Estimating) งานประมาณการเป็นงานสำคัญมากประการหนึ่ง เพราะองค์การจะประสบความสำเร็จหรือไม่ขึ้นอยู่กับการประมาณการ ผู้ประมาณการจึงต้องมีความเชี่ยวชาญในการคิดแยกวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง ค่าแรง ค่าภาษี ค่าไร ค่าเสื่อมราคาของเครื่องมือเครื่องจักร ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกจากนั้นต้องเสนอราคาได้ต่ำกว่าบริษัทคู่แข่งอื่น ๆ และสามารถดำเนินการโดยมีผลกำไรคุ้มกับงานที่รับเหมาก่อสร้างแต่ละงาน

3) งานด้านบัญชี-การเงิน (Fiscal) จะต้องควบคุมการใช้จ่ายเงินตามเหตุผล สามารถตรวจสอบได้ว่าฐานะการเงินแต่ละช่วงเป็นอย่างไร กิจกรรมใดสมควรจะจ่ายเงินหรือไม่เพียงใด การรับและการจ่ายเงินเป็นไปตามที่กำหนดไว้หรือไม่ ตลอดจนเป็นผู้คาดคะเนแนวโน้มของราคาค่าก่อสร้าง ดังนั้น การคำนวณราคาต่อหน่วยจึงถูกกำหนดขึ้นจากหน่วยงานนี้

4) งานเกี่ยวกับการจัดซื้อ (Purchasing) ผู้รับเหมาจำเป็นจะต้องทราบความเคลื่อนไหว ของราคาสินค้า แหล่งผลิต และแหล่งจำหน่ายอีกด้วย ต้องวางแผนการซื้อวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ ให้สัมพันธ์กับงานและเวลาโดยต้องพิจารณาให้สอดคล้องกันด้วยดี อีกทั้งควรวางแผนเรื่องการสต็อก วัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างตามสถานะตลาดอีกด้วย

5) งานทางด้านวิศวกรรม (Engineering) ผู้รับเหมาต้องมีความรู้หรือมีประสบการณ์ทางด้านงานก่อสร้างพอสมควร เป็นต้นว่า วัสดุประเภทใดจะนำไปใช้กับงานใด จริงอยู่

ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้ดำเนินงานตามรูปแบบรายการและตามสัญญาการก่อสร้างที่ได้กำหนดไว้ แต่ถ้าไม่มีความรู้หรือไม่มีประสบการณ์มาก่อน จะไม่สามารถวินิจฉัยได้ว่าอะไรควรจะเป็นอะไร ดังนี้เป็นต้น

6) *การหางานหรือการขาย (Sales)* เมื่อก่อตั้งบริษัทรับเหมาก่อสร้างขึ้นมาแล้ว จำเป็นต้องหางานป้อนบริษัท มิฉะนั้นองค์กรจะไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เรื่องนี้จึงเป็นเรื่องสำคัญและเป็นงานหลักขององค์กรต้องสืบเสาะหางาน สร้างงาน หรือประชาสัมพันธ์ให้บริษัทเป็นที่รู้จักและเชื่อถือ การกิจในเรื่องการหาลูกค้าหรือการหางานนี้จึงเป็นเรื่องสำคัญและมีความหมายต่อองค์กรก่อสร้างเป็นอย่างยิ่ง บริษัทรับเหมาก่อสร้างบางบริษัทอาจจัดตั้งขึ้นมาเพื่อดำเนินการบางอย่าง เช่น การสร้างหมู่บ้านจัดสรร การจัดสร้างตลาด การสร้างอาคารพาณิชย์ ฯลฯ

7) *งานเกี่ยวกับการก่อสร้าง (Construction)* หน้าที่ในข้อนี้ถือว่าเป็นหน้าที่หลักของผู้รับเหมาก่อสร้าง การดำเนินการต่าง ๆ ต่อไปนี้ เช่น การกำหนดเวลาทำงาน การจัดลำดับขั้นตอนทำงาน คุณสมบัติของแรงงาน ค่าแรงงาน ปริมาณของแรงงาน และปัจจัยต่าง ๆ ตลอดจนการควบคุมงานและการคิดหาวิธีการทำงานเหล่านี้ วัตถุประสงค์เพื่อประสิทธิภาพของงานเป็นสำคัญ โดยให้งานมีประสิทธิภาพสูงสุดเสียค่าใช้จ่ายน้อยที่สุด จึงถือเป็นเรื่องสำหรับผู้รับเหมาก่อสร้างต้องระมัดระวังอย่างยิ่ง เพราะถ้าเกิดความผิดพลาดขึ้นแม้แต่น้อย อาจจะต้องถึงกับขาดทุนอย่างมากก็ได้

1.2 การกำหนดโครงการก่อสร้าง (Project Identification)

โครงการก่อสร้างขนาดใหญ่ที่ใช้งบประมาณก่อสร้างนับพันล้านบาท ก่อนที่ผู้ลงทุนจะตัดสินใจทำโครงการขึ้นมานั้น คงจะต้องทบทวนพิจารณาเปรียบเทียบว่าจะทำโครงการอะไรจึงจะเหมาะสม มีผลประโยชน์ตอบแทนอย่างไร คำนวณค่ากับการลงทุนหรือไม่ ฯลฯ ผู้ลงทุนบางรายไม่สามารถจะพิจารณาตัดสินใจด้วยตนเองได้ จึงต้องนำข้อเสนอไปขอความคิดเห็นกับบริษัทที่ปรึกษา เพื่อจะได้มีความเชื่อมั่นว่าจะทำโครงการอะไรจึงจะเหมาะสม ได้ผลประโยชน์ตอบแทนอย่างไร จะใช้เวลาคิ่ลงทุนนานเท่าใด ดังนี้เป็นต้น

ดังนั้น การพิจารณากำหนดเป็นโครงการขึ้น ในเบื้องต้นจึงต้องศึกษาสภาพโดยทั่วไปกว้าง ๆ ก่อน เช่น แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ การช่วยเหลือจากต่างประเทศ กฎหมายและระเบียบข้อบังคับเสถียรภาพทางการเมืองของประเทศ ตลอดจนแผนนโยบายของรัฐ ฯลฯ เหล่านี้เป็นองค์ประกอบสำคัญที่จะบ่งชี้ถึงบรรยากาศในการลงทุน ถ้าพิจารณาว่ามีบรรยากาศในการลงทุน ขึ้นต่อไปจึงจะพิจารณาว่าจะกำหนดเป็นโครงการอะไร เช่น สมมติว่าในแผนพัฒนาประเทศฉบับต่อไป รัฐกำหนดเป็นแผนเพื่อมุ่งส่งเสริมการท่องเที่ยว ฉะนั้นโครงการที่กำหนดขึ้นมา ก็จะต้องกำหนดให้รองรับกับแผนนโยบายดังกล่าว เป็นต้นว่าจะสร้าง โรงแรม สนามกอล์ฟ หรือ สถานที่ตากอากาศชายทะเล (Seaside Resort) และถ้าเลือกทำเพียงโครงการเดียวจะพิจารณาเลือก

โครงการใด ซึ่งสถานที่ตั้งของโครงการก็เป็นส่วนสำคัญอย่างยิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาประกอบอย่างรอบคอบเช่นเดียวกัน และจะต้องทำการศึกษา “ความเป็นไปได้เบื้องต้น” (Pre-Feasibility Study) ก่อน เพื่อจะพิจารณาว่ามีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงไร การศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น มีสิ่งที่จะต้องพิจารณาถึง ดังต่อไปนี้

1. ความต้องการโดยทั่วไปของสังคม
2. ทรัพยากรที่ใช้ดำเนินการ
3. ค่าใช้จ่าย
4. รายได้
5. ความเสี่ยง

ความต้องการโดยทั่วไปของสังคม หมายถึงว่า เมื่อกำหนดโครงการขึ้นมาแล้ว คาดว่าจะมีผู้มาใช้บริการมากน้อยเพียงไร ต้องมีความเชื่อมั่นว่าโครงการที่สร้างขึ้นมานี้จะเป็นที่ต้องการของประชาชน ในเรื่องของทรัพยากรที่ใช้ดำเนินการ เป็นต้นว่า เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ไม่น่าจะมีปัญหามากนัก เพราะสามารถระดมทุนจัดหาได้ แต่ส่วนตัวบุคคลที่จะเข้ามาดำเนินงานต่าง ๆ นั้น มักมีปัญหาอยู่เสมอ จะใช้คนท้องถิ่นหรือคนจากถิ่นอื่น และผู้ที่มีความชำนาญงานเฉพาะอย่างจะหาได้จากที่ไหน ต้องกำหนดเงื่อนไขอย่างไรจึงจะดึงดูดให้อยู่ทำงานร่วมกันไปนาน ๆ ได้ เหล่านี้เป็นต้น สำหรับค่าใช้จ่ายของโครงการควรจะเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้ คือ

1. ค่าวิจัยและพัฒนา (Research and Development Cost)
2. ค่าดำเนินการ (Operating Cost)
3. ค่าการลงทุน (Investment Cost)
4. ค่าใช้จ่ายทางตรง (Direct Cost)
5. ค่าใช้จ่ายทางอ้อม (Indirect Cost)
6. ค่าบำรุงรักษา (Maintenance Cost)
7. ค่าเสียโอกาส (Opportunity Cost)

เรื่องรายได้กับความเสี่ยงของโครงการจะมีส่วนสัมพันธ์กันอยู่มากกล่าวคือ ในช่วงระยะเวลาเดียวกัน ถ้าโครงการใดมีรายได้เท่ากับรายจ่าย ถึงแม้ว่าจะไม่ขาดทุนแต่ก็มีเปอร์เซ็นต์ที่เสี่ยงสูงมาก ฉะนั้นรายได้ของโครงการต้องมากกว่ารายจ่ายของโครงการรวมกันทั้งหมด (คิดรวมดอกเบี้ยเงินกู้จากธนาคารด้วย) จึงจะถือว่าเป็นการลงทุนที่คุ้มทุน

เมื่อศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นเห็นว่าโครงการที่ศึกษามีความเป็นไปได้สามารถจะลงทุนทำโครงการดังกล่าวได้ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นมากยิ่งขึ้น ไม่เสี่ยงต่อการขาดทุน ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนคุ้มค่าในระยะเวลาที่เหมาะสม และสามารถจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ด้วยความ

ราบรื่น จึงต้องทำการศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียด หรือที่เรียกว่า “Feasibility Study” การศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียด จะต้องวิเคราะห์ถึงผลกระทบทุกด้าน เพื่อให้แน่ใจว่าไม่มีอุปสรรคปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นระหว่างดำเนินงานตามโครงการนั้น ๆ การศึกษาความเป็นไปได้ จึงเกี่ยวข้องกับเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.2.1 การวิเคราะห์ทางด้านบริหาร (Administration Analysis) เป็นการวิเคราะห์โครงสร้างทางการบริหารว่ามีการจัดองค์การอย่างไร ลักษณะการทำงานมีระบบอย่างไร มีลักษณะการทำงานแบบครอบครัวหรือไม่ การจัดสรรบุคลากรเข้ามาดำเนินงานใช้วิธีการคัดเลือกอย่างไร ซึ่งจะต้องคำนึงถึงความรู้ความสามารถมากกว่าระบบเครือข่าย การมอบหมายงาน และการควบคุมงาน กระทำได้มีประสิทธิภาพเพียงใด ตลอดจนพิจารณาถึงผู้บริหารสูงสุด ต้องได้บุคคลที่มีศักยภาพเพียงพอ เพราะผู้บริหารสูงสุดเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวขององค์การ

1.2.2 การวิเคราะห์ทางด้านเทคนิค (Technical Analysis) เป็นการวิเคราะห์ถึงวิธีการทำงาน มีลักษณะใช้วิทยาการสมัยใหม่มากน้อยเพียงไร เช่น อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักรกล ตลอดจนเครื่องอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งสำคัญนอกจากจะช่วยให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพอย่างยิ่งแล้ว ยังส่งผลให้โครงการไปสู่ความสำเร็จอย่างราบรื่น และสามารถลดค่าใช้จ่ายของโครงการลงได้อีกด้วย

1.2.3 การวิเคราะห์ทางด้านเทคโนโลยีการเปลี่ยนแปลงทางวิชาการ (Technology Analysis) การเปลี่ยนแปลงทางด้านวิชาการอาจจะส่งผลทำให้เกิดการคิดค้นวิธีการทำงาน เครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักรกลใหม่ ๆ ขึ้นมา ซึ่งผลของการคิดค้นสิ่งใหม่ ๆ ขึ้นมานั้น จะส่งผลต่อการดำเนินการอยู่มีใช้น้อย เช่น การปรับโครงสร้างทางการบริหารหรือที่เรียกว่า “Re-engineering” (การรื้อปรับระบบ) จะส่งผลให้การดำเนินงานของโครงการมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น นอกจากนี้บรรดาเครื่องมือ เครื่องใช้ และเครื่องจักรกลต่าง ๆ ต้องพิจารณาถึงความเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ เช่น ระบบการทำงาน การสิ้นเปลืองน้ำมันเชื้อเพลิง เหล่านี้มาประกอบการพิจารณาการดำเนินงานของโครงการด้วย

1.2.4 การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจ (Economic Analysis) การวิเคราะห์ทางด้านเศรษฐกิจก็คล้าย ๆ กันกับการวิเคราะห์ทางด้านการเงิน กล่าวคือ พิจารณาถึงประโยชน์ตอบแทนที่จะได้รับเป็นประการสำคัญ แต่ผลประโยชน์ตอบแทนทางดานเศรษฐกิจต่างกับผลตอบแทนทางการเงินก็คือ ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นตัวเงินไม่ถือเป็นเรื่องสำคัญนักสำหรับทางด้านเศรษฐกิจส่วนมากจะมุ่งพิจารณาถึงผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นภาพรวม ส่งผลคือระบบเศรษฐกิจโดยรวม เช่น โครงการก่อสร้างทางด่วน รถไฟฟ้ามหานคร รถไฟฟ้าใต้ดิน ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นผลประโยชน์ตอบแทนสามารถจะวิเคราะห์ให้เห็นชัดเจนว่าจะได้รับผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินปีละเท่าไร แต่ผลประโยชน์ตอบแทนอีกส่วนหนึ่งที่ส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม ก็คือ การ

เดินทางที่สะดวกขึ้น ใช้เวลาถึงที่นัดหมายได้ตามคาดหมาย การสิ้นเปลืองน้ำมันเชื้อเพลิงน้อยลง มลภาวะน้อยลง อารมณ์หรือความพึงพอใจของประชาชนดีขึ้น ฯลฯ เหล่านี้ นับว่าเป็นประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมทั้งสิ้น ซึ่งเป็นผลประโยชน์ตอบแทนที่ไม่สามารถจะประเมินเป็นตัวเลขได้ (Intangible Benefit)

1.2.5 การวิเคราะห์ทางด้านตลาด (Market Analysis) คือ การวิเคราะห์ถึงความเป็นไปได้ที่โครงการจะดำเนินไปด้วยความราบรื่น เช่น การสร้างบ้านพักอาศัยชายทะเล (Seaside Resort) ต้องมีความมั่นใจว่าจะต้องมีผู้มาใช้บริการอย่างเพียงพอ หรือการตั้งโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้างก็เช่นเดียวกัน ต้องมีความเชื่อมั่นว่าวัสดุก่อสร้างที่ผลิตขึ้นมานี้ จะต้องเป็นที่ยอมรับของตลาดจึงจะสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปด้วยความราบรื่น

1.2.6 การวิเคราะห์ทางด้านสังคม (Social Analysis) เรื่องนี้นับว่าเป็นเรื่องสำคัญอย่างมากเรื่องหนึ่ง ต้องศึกษาวิเคราะห์จนเป็นที่แน่ใจว่าจะไม่มีอุปสรรคปัญหาที่เป็นผลกระทบกับโครงการเป็นอันขาด ต้องสลับรับฟังความรู้สึกนึกคิดความรู้สึกรู้ใจของประชาชนว่ามีการต่อต้านหรือไม่ เป็นการฟังเสียงมหาชนหรือที่เรียกว่า “Public Hearing” (ประชาพิจารณ์) และต้องประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเข้าใจแจ่มแจ้งถึงเหตุผลและความจำเป็น ตลอดจนผลกระทบที่จะเกิดขึ้นกับชุมชนนั้น ๆ อย่างตรงไปตรงมา ซึ่งพอจะมีตัวอย่างให้เห็นว่า โครงการบางโครงการของรัฐมีประชาชนออกมาคัดค้านและขัดขวางเป็นจำนวนมาก ทั้ง ๆ ที่บางโครงการก็เริ่มดำเนินการไปบ้างแล้ว เช่น การสร้างเขื่อนปากมูล การสร้างทางด่วนผ่านชุมชนบ้านครัว เป็นต้น ดังนั้น จึงต้องสร้างความรู้สึกรู้ใจให้ประชาชนยอมรับ และพึงพอใจกับผลประโยชน์ที่ชัดเจนให้กับชุมชนนั้น ๆ ต้องเปลี่ยนท่าทีที่ต่อต้านให้กลับมาประสานประโยชน์และสนับสนุนโครงการให้จงได้

1.2.7 การวิเคราะห์ทางการเงิน (Financial Analysis) การวิเคราะห์ทางการเงิน เป็นปัจจัยหลักที่ผู้ลงทุนต้องคำนึงถึงมากกว่าปัจจัยอื่น เพราะโครงการจะดำเนินต่อไปได้ราบรื่นนั้น ต้องวิเคราะห์ผลประโยชน์ตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับเป็นตัวเงินเมื่อเทียบกับค่าใช้จ่าย ดังนั้น ถ้าผู้ลงทุนใช้เงินกู้ดำเนินการเองทั้งหมด อย่างน้อยผลประโยชน์ตอบแทนที่ได้กลับคืนมาเป็นตัวเงินเมื่อหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดแล้ว (รวมดอกเบี้ยเงินกู้ด้วย) ต้องมากกว่าค่าใช้จ่าย ผลประโยชน์ตอบแทนที่กลับคืนมานี้เป็นเกณฑ์พิจารณาโครงการ ว่าจะมีความเหมาะสมมากน้อยเพียงใด เกณฑ์ที่ใช้พิจารณามีหลายวิธี จะกล่าวถึงเพียง 3 วิธี ดังนี้ คือ

1) อัตราผลตอบแทนในการลงทุน (ROI. = Rate of Return on Investment) ซึ่งการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนในการลงทุนเป็นการนำกำไรเฉลี่ยทั้งก่อนหักภาษีและหลังหัก ภาษีมาหารด้วยเงินลงทุนทั้งหมด ซึ่งจะได้เป็น Gross ROI. และ Net ROI. ตามลำดับ

2) วิธีระยะเวลาคืนทุน (Pay – Back Period Method) คือระยะเวลาที่บริษัทจะได้รับกระแสเงินสดสุทธิกลับคืนมาเท่ากับจำนวนเงินที่ลงทุน

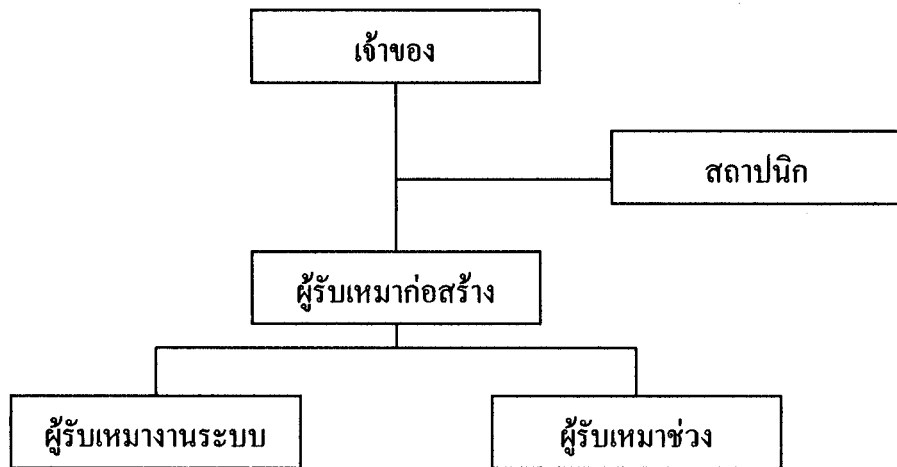
3) วิธีลดค่ากระแสเงินสด (Discount Cash – Flow Technique) แบ่งออกเป็น 3 วิธี คือ วิธีค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value Method = NPV.) วิธีอัตราผลตอบแทนภายในโครงการ (Internal Rate of Return Method = IRR.) วิธีอัตราส่วนระหว่างผลประโยชน์กับค่าใช้จ่าย (Discount Benefit Cost Ratio Method = B/C Ratio)

เมื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยวิเคราะห์ทุกด้านดังกล่าวแล้ว เห็นว่าโครงการนั้น ๆ สามารถที่จะดำเนินการได้ ขั้นต่อไปก็จัดทำเอกสารแสดงรายละเอียดต่าง ๆ เสนอผู้ลงทุนเพื่อพิจารณาตัดสินใจ โดยเอกสารที่นำเสนอผู้ลงทุนนั้นอย่างน้อยต้องมีสาระดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของโครงการ
2. ลักษณะ และขอบเขตของโครงการ
3. ระยะเวลาดำเนินงาน
4. แนวทางดำเนินงาน
5. ค่าใช้จ่าย และรายได้ของโครงการ
6. ผลประโยชน์ตอบแทนโครงการ (วิเคราะห์โครงการ)
7. สรุปโครงการ

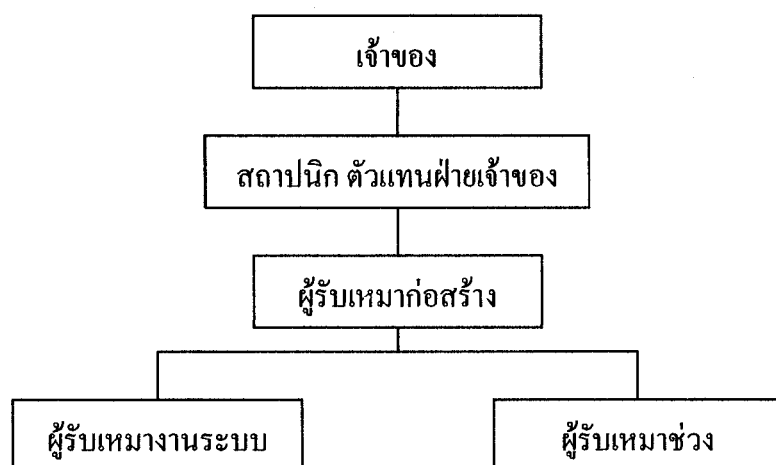
1.3 การจัดเตรียมโครงการก่อสร้าง (Project Preparation)

เมื่อผู้ลงทุนตัดสินใจจะทำโครงการ โดยกำหนดช่วงเวลาการเริ่มโครงการไว้แล้ว ขั้นต่อไปจึงเป็นการออกแบบก่อสร้าง (Design) การกำหนดผังบริเวณ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เมื่อรูปแบบ และรายการก่อสร้าง (Specification) กำหนดไว้เรียบร้อยแล้ว จึงถึงขั้นตอนการจัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้าง (Procurement) ซึ่งมีอยู่หลายวิธี ต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับลักษณะของโครงการ การจัดเตรียมโครงการก่อสร้างก่อนที่จะจัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้างนี้ ผู้ลงทุนอาจจะพิจารณาเลือกรูปแบบในการจัดเตรียมบริหารโครงการก่อสร้าง เพื่อให้การก่อสร้างเป็นไปตามความประสงค์ของตน และผู้ออกแบบก่อสร้าง เช่น



ภาพที่ 2.1 การจัดเตรียมบริหาร โครงการก่อสร้าง “แบบทั่วไป”

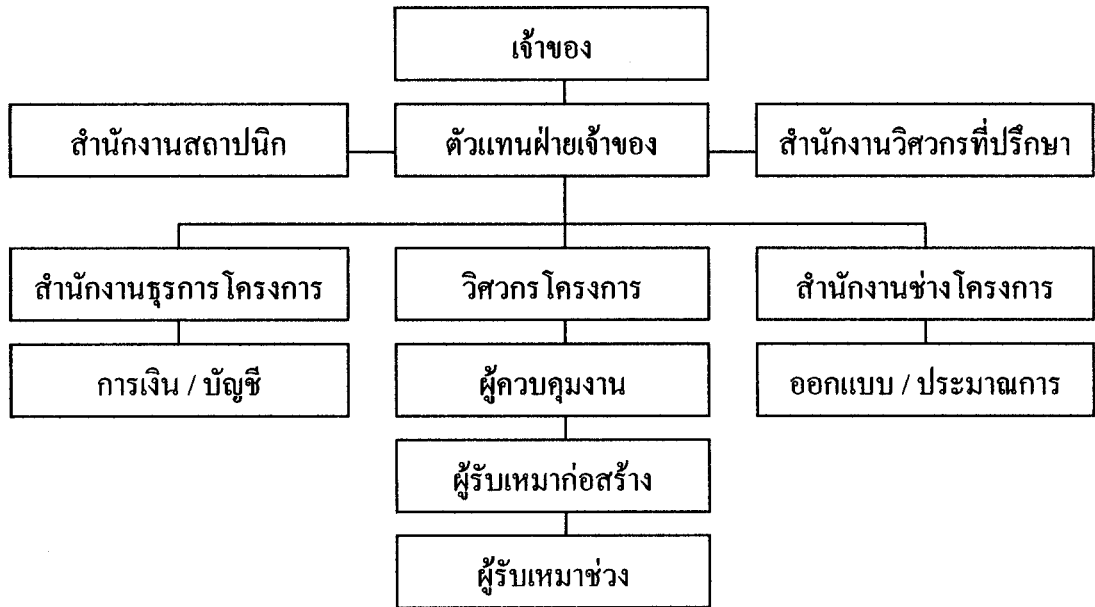
รูปแบบตามภาพที่ 2.1 เป็นลักษณะที่กระทำกันโดยทั่วไป กล่าวคือฝ่ายเจ้าของจะว่าจ้างสถาปนิกให้ออกแบบก่อสร้างตามความประสงค์ เมื่อสถาปนิกออกแบบรูปและกำหนดรายการก่อสร้างเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายเจ้าของจะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้รับเหมาก่อสร้างเอง สำหรับผู้รับเหมางานระบบ และผู้รับเหมาช่วงนั้น ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด หรือจะร่วมปรึกษากับฝ่ายเจ้าของก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับลักษณะของสัญญาที่กระทำไว้ด้วยกัน



ภาพที่ 2.2 การจัดเตรียมบริหาร โครงการก่อสร้าง “แบบตัวแทนฝ่ายเจ้าของ”

ตามภาพที่ 2.2 ผู้ลงทุนหรือฝ่ายเจ้าของกำหนดให้สถาปนิกหรือสำนักงานสถาปนิกเป็นผู้ออกแบบก่อสร้าง ทำหน้าที่เป็นตัวแทนของฝ่ายเจ้าของด้วย ตั้งแต่การจัดหาผู้ดำเนินการก่อสร้าง (ผู้รับเหมาก่อสร้าง) ตลอดจนการควบคุมงานก่อสร้าง ทั้งนี้ ลักษณะงานก่อสร้างอาจมีความซับซ้อนมากกว่าแบบแรก จึงต้องอาศัยผู้ที่มีความรู้เฉพาะทางเข้ามาดำเนินการแทนฝ่ายเจ้าของ เพื่อมุ่งให้งานก่อสร้างเป็นไปตามความประสงค์นั่นเอง

สำหรับภาพที่ 2.3 นั้นเป็นลักษณะโครงการที่มีขนาดใหญ่ และซับซ้อนยิ่งขึ้น การดำเนินงานจะต้องอาศัยหลักทางวิชาการเข้ามาสนับสนุน ดังนั้นรูปแบบตามภาพที่ 2.3 จึงเป็นอีกลักษณะหนึ่งที่น่ามาเสนอพอให้เห็นเป็นตัวอย่างเท่านั้น



ภาพที่ 2.3 การจัดเตรียมบริหาร โครงการก่อสร้าง “ลักษณะโครงการที่มีขนาดใหญ่”

1.4 การจัดการก่อสร้าง (Construction Management)

การจัดการก่อสร้าง เป็นการบริหารงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง แต่ก็ทำหน้าที่ของผู้บริหารโครงการก่อสร้างอย่างหลีกเลี่ยงไม่พ้น เพราะจะต้องสอดส่องดูแล และกำกับให้งานก่อสร้างดำเนินไปตามแบบรูป รายการก่อสร้าง และข้อกำหนดอื่น ๆ โดยมุ่งหวังให้งานก่อสร้างสนองเจตนาารมณ์ของผู้ลงทุน สถาปนิก วิศวกร ตามเกณฑ์ที่กำหนด ดังนั้น ทุกฝ่ายต้องปรึกษาหารือกัน ร่วมมือซึ่งกันและกัน หาทางประนีประนอม เพื่อให้งานก่อสร้างบรรลุตามเป้าหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ผู้จัดการก่อสร้างจึงต้องศึกษาข้อมูลของโครงการอย่างละเอียด หาทางขจัดปัญหาเอาไว้แต่เนิ่นๆ การดำเนินงานก่อสร้างจะได้เป็นไปด้วยความราบรื่น อย่งไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อ

สร้างจะต้องดำเนินการตามหัวข้อที่จะเสนอแนะต่อไปนี้ ซึ่งรายละเอียดของหัวข้อที่นำมาเสนอไว้ ณ ที่นี้ จะขอกล่าวแต่เพียงสังเขปดังนี้

1.4.1 Planning : การวางแผนงาน แผนงานที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาจใช้แผนงานแบบ PRECEDENCE NETWORK, C.P.M. NETWORK, CHAIN OF BAR-CHART หรือ BAR-CHART ก็ได้สุดแล้วแต่ว่าลักษณะงานที่กระทำจะเหมาะกับแผนงานแบบใด การวางแผนงานก็จะมีขั้นตอนการวางแผนงานที่แตกต่างกันไปตามลักษณะงานเช่นกัน แต่จะมีลักษณะขั้นตอนที่คล้ายคลึงกันบ้างคือ

- 1) การวางแผนงานร่าง (Tentative Plan)
- 2) การไปตรวจสถานที่ก่อสร้าง (Visiting the Site)
- 3) การวางแผนโรงงาน และอุปกรณ์ (Planning Plant and Equipment)
- 4) ลำดับขั้นของงาน (Sequence Work)
- 5) การวางแผนคนงาน (Planning Labor)
- 6) การวางแผนวัสดุ (Planning Materials)
- 7) การวางแผนค่าโสหุ้ย (Planning Overhead)
- 8) การวางแผนสัญญาจ้างรับช่วงงาน (Planning Subcontracts)

1.4.2 Organizing : การจัดองค์การบริหารงานก่อสร้าง จะจัดอย่างไรจึงจะเหมาะสมกับลักษณะงาน จะแบ่งหน่วยงานรับผิดชอบอย่างไร การควบคุมงานจะกำหนดอย่างไรจึงจะมีประสิทธิภาพ เป็นต้น

1.4.3 Scheduling : ตารางกำหนดเวลาทำงาน และหมายรวมถึงทรัพยากรที่จะใช้ดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ ในการดำเนินงานด้วย

1.4.4 Budgeting : การกำหนดงบประมาณ การทำงานแต่ละขั้นตอนต้องทราบว่าต้องใช้เงินงบประมาณเท่าไร เช่น ค่าวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าดำเนินงาน ค่าเครื่องมือ ค่าเครื่องจักรกลที่ใช้ ค่าภาษี ค่าอำนวยความสะดวก เป็นต้น ซึ่งเราจะต้องกำหนดไว้ว่าจะใช้งบประมาณมากน้อยเพียงไร

1.4.5 Reporting : การรายงาน การรายงานความก้าวหน้าของงานก่อสร้างว่าก้าวหน้าไปมากน้อยเพียงใด เป็นไปตามแผนงานหรือไม่ การใช้จ่ายเงินแต่ละขั้นตอนเป็นไปตามงบประมาณที่กำหนดไว้หรือไม่ นอกจากนี้ การรายงานก็จะต้องรายงานถึงอุปสรรคข้อขัดข้องต่าง ๆ ในการทำงานด้วย การรายงานอาจจะรายงานเป็นประจำวัน ประจำสัปดาห์ ประจำเดือน และรูปแบบของรายงานก็มีหลายรูปแบบ แล้วแต่ผู้จัดทำจะออกแบบให้เหมาะสม และสะดวกกับการใช้รายงาน

1.4.6 Accounting : การทำบัญชี การจัดการทางด้านบัญชีนับว่ามีความสำคัญอย่างยิ่ง เป็นการแสดงรายรับ-รายจ่ายต่าง ๆ เพื่อที่จะได้ทราบสถานะทางการเงินแต่ละช่วงเวลา การที่จะ

ตรวจสอบว่าการดำเนินงานมีประสิทธิภาพเพียงใด สามารถจะตรวจสอบได้จากการรายงานทางด้านบัญชีอีกทางหนึ่งด้วย

1.4.7 Documentation : การจัดการเกี่ยวกับเอกสาร มีการจัดเก็บให้มีประสิทธิภาพแยกเป็นหมวดหมู่ เฉพาะเรื่อง โดยยึดหลักที่ว่าจัดเก็บได้เรียบร้อยไม่สูญหาย สามารถค้นหาได้รวดเร็ว ตลอดจนสามารถติดตามเอกสารที่ส่งไปยังหน่วยงานต่าง ๆ ได้ ซึ่งจะต้องกระทำให้มีประสิทธิภาพในทุกขั้นตอน

1.4.8 Co-ordinating : การประสานงาน สามารถจะส่งผลให้การทำงานดำเนินไปด้วยความราบรื่นลดปัญหาการโต้แย้งลงได้เป็นอย่างมาก ถ้าจัดให้มีการประสานงานอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การจัดการประสานงานของผู้รับเหมาระบบ เป็นต้น

2. การบัญชี

2.1 ลักษณะการบัญชี และหลักการบัญชี (Accounting Principles)

การบัญชี ตามความหมายที่สภาวิชาชีพบัญชีได้บัญญัติไว้มีดังนี้ “ศิลปะของการเก็บรวบรวม บันทึก จำแนกและทำสรุปข้อมูลอันเกี่ยวกับเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจในรูปตัวเงิน ผลงานขั้นสุดท้ายของการบัญชีก็คือ การให้ข้อมูลทางการเงินซึ่งเป็นประโยชน์แก่บุคคลหลายฝ่ายและผู้ที่เกี่ยวข้องในกิจกรรมของกิจการ”

จากนิยามข้างต้น การบัญชี อาจสรุป ได้ดังนี้

1. การบัญชีเป็นวิธีการและมีนักบัญชีปฏิบัติ ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีหลักเกณฑ์ภายใต้ข้อกำหนดที่กำหนดขึ้น
2. การบัญชีเป็นกระบวนการซึ่งก่อให้เกิดข้อมูล ที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจในรูปตัวเงินที่จำเป็นต้องดำเนินงาน
3. รายงานทางธุรกิจที่เกิดขึ้น จะถูกรวบรวมนำไปจดบันทึก จำแนกเป็นหมวดหมู่สรุปผล และจัดทำเป็นรายงาน รวมทั้งการแปลความหมาย ผลสรุปของรายการเพื่อบันทึกไว้เป็นข้อมูลทางการเงินจากการดำเนินธุรกิจ
4. การบัญชีเป็นงานให้บริการอย่างหนึ่ง ด้วยการจดบันทึกเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจออกมาในรูปของหน่วยเงินตราเพื่อใช้ในการตัดสินใจทางด้านเศรษฐกิจ การเสนอตัวเลขทางการเงินนี้นิยมทำในรูปของงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วย งบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น และหมายเหตุประกอบงบการเงิน

5. งบการเงินจะรายงานถึงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ใช้งบการเงินทุกฝ่ายที่ต้องการใช้ข้อมูลที่แตกต่างกันไป เช่น ผู้บริหารใช้เพื่อการวางแผนในการดำเนินงานในอนาคต ผู้ลงทุนใช้ข้อมูลเพื่อการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุน หรือเจ้าหน้าที่การคลังต้องการข้อมูลเพื่อพิจารณาการให้เครดิตแก่ลูกค้า

2.2 มาตรฐานการบัญชี

มาตรฐานการบัญชี คือ วิธีการบัญชีที่กำหนดขึ้น โดยใช้แม่บทการบัญชีเป็นแนวทางเพื่อให้ นักบัญชียึดถือและปฏิบัติตามในการรวบรวม จัดบันทึก จำแนก สรุปผล และรายงานเหตุการณ์เกี่ยวกับการเงินของกิจการหนึ่ง ๆ เป็นหน่วยเงินตรา

2.2.1 แม่บทการบัญชี เป็นกรอบแนวคิดการบัญชี ที่กล่าวถึงวัตถุประสงค์และลักษณะของงบการเงินที่มีคุณภาพ ควรบันทึกการรับรู้รายได้ และค่าใช้จ่ายและวัดค่าสินทรัพย์ หนี้สินอย่างไร

2.2.2 การนำเสนอของงบการเงิน เป็นมาตรฐานการบัญชีที่ให้แนวทางในการจัดทำและนำเสนอของงบดุล งบกำไรขาดทุน งบกระแสเงินสด งบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของเจ้าของ และนโยบายการบัญชีการบัญชีแก่ผู้ใช้งบการเงินว่างบต่าง ๆ ดังกล่าว อย่างน้อยควรประกอบด้วยรายการอะไรบ้าง

2.2.3 งบการเงินรวม เป็นมาตรฐานการบัญชีที่ให้แนวทางในการจัดทำงบการเงินรวม การรวมกิจการ การบันทึกและแสดงบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและกิจการร่วมค้า

2.2.4 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายและการวัดค่าสินทรัพย์ หนี้สิน เป็นมาตรฐานการบัญชีที่กล่าวถึงการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายว่าควรรับรู้เมื่อไร กิจการควรบันทึกการวัดค่าทรัพย์สินและหนี้สินว่า ควรเริ่มต้นบันทึกหรือควรหยุดการบันทึกเมื่อไร

2.2.5 การเปิดเผยข้อมูล มาตรฐานการบัญชีได้กำหนดแนวทางว่า งบการเงินที่เชื่อถือได้ควรเปิดเผยข้อมูลอะไร อย่างไร ทั้งในตัวเองงบการเงินหรือในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

2.2.6 กิจการที่มีลักษณะเฉพาะ เป็นมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดแนวทางการบัญชีสำหรับกิจการที่มีลักษณะเฉพาะ เช่น กิจการก่อสร้าง ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจประกันภัย ธุรกิจคลังสินค้า เป็นต้น

2.3 กระบวนการบัญชี

กระบวนการบัญชี จะดำเนินการในลักษณะเดียวกันเป็นวงจรทศรอบบัญชี เรียกว่า วงจรบัญชี โดยทั่วไปจะบันทึกในระบบบัญชีคู่ (Double-entry Accounting System) และใช้เกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) ในระบบบัญชีจะประกอบด้วยผังบัญชี เอกสารบัญชี และสมุดบัญชี

2.3.1 ระบบบัญชีคู่ (Double-entry Accounting System) หมายถึง วิธีการที่ใช้ปฏิบัติในการบันทึกรายการบัญชีต่าง ๆ ประกอบด้วยรายการในสมุดรายวันทั่วไป รายการในสมุดแยกประเภท ตลอดจนเอกสารหลักฐานการบันทึกเหล่านี้มีระบบและประเพณีปฏิบัติต่าง ๆ ซึ่งอาจใช้ได้ทั้งกิจการขนาดเล็กและใหญ่ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ที่จะทำให้สามารถเสนอรายงานทางการเงินได้ถูกต้องตามที่ควรและทันต่อเหตุการณ์ การบันทึกบัญชีตามระบบบัญชีคู่แต่ละรายการจะเกี่ยวกับบัญชี 2 ด้านคือ บันทึบบัญชีด้านเดบิตบัญชีหนึ่ง และบันทึกด้านเครดิตในอีกบัญชีหนึ่ง ด้วยจำนวนเงินที่เท่ากัน และจะมีผลทำให้เกิดดุลขึ้นในตัวเอง และในขณะที่เดียวกันก็จะทำให้ผลรวมของยอดบัญชีที่เกิดจากทุกรายการรวมกันแล้วได้ค่าเป็นศูนย์ นั่นก็คือ ผลรวมของยอดดุลเดบิตเท่ากับผลรวมของยอดดุลเครดิต การจัดทำรายละเอียดของยอดบัญชีต่าง ๆ ประกอบกันเป็นยอดทั้งสิ้นเรียกว่า “งบทดลอง”

2.3.2 เกณฑ์คงค้าง (Accrual Basis) หมายถึง วิธีการบัญชีที่ใช้เป็นหลักในการพิจารณานับที่รายได้และค่าใช้จ่ายให้อยู่ในงวดเวลาต่าง ๆ โดยคำนึงถึงรายได้ที่พึงรับและค่าใช้จ่ายที่พึงจ่าย เพื่อให้แสดงผลการดำเนินงานของแต่ละงวดเวลานั้นอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ โดยไม่คำนึงถึงรายรับ และรายจ่ายเป็นเงินสดว่า ได้เงินมาแล้วหรือจ่ายเงินไปแล้วหรือไม่ตามเกณฑ์เงินสด

โดยสรุป เกณฑ์คงค้างนั้นจะรับรู้รายได้และรับรู้ค่าใช้จ่ายว่า ได้เกิดขึ้นแล้วเป็นรายได้และค่าใช้จ่ายของงวด ตามสิทธิที่กิจการพึงจะได้รับ หรือภาระผูกพันที่กิจการพึงจะต้องจ่าย โดยไม่สนใจว่ากิจการได้รับเงินสดหรือได้จ่ายเงินสด หรือไม่อย่างไร

หากเกิดสิทธิ หรือภาระผูกพัน ก็ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายของกิจการในงวดที่เกิดสิทธิหรือภาระผูกพันนั้น ทันที เช่น กิจการมีคณงานก่อสร้างทำงานจนถึงสิ้นปีบัญชี แต่ยังไม่ได้จ่ายเงินค่าจ้าง กิจการจะต้องบันทึกรับรู้ค่าใช้จ่าย พร้อมกับบันทึกภาระหนี้สินที่ค้างจ่ายคณงานเหล่านั้นด้วย

2.3.3 วงจรบัญชี (Accounting Cycle) หมายถึง ลำดับขั้นตอนทางบัญชี เริ่มจากการบันทึกรายการบัญชีที่เกิดขึ้นจนถึงการเสนอรายงานทางการเงินของรอบระยะเวลาบัญชีหนึ่ง ๆ โดยมีขั้นตอนในวงจรบัญชีสรุปได้ดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 การวิเคราะห์รายการค้า
- ขั้นตอนที่ 2 การบันทึกบัญชีในสมุดรายวัน
- ขั้นตอนที่ 3 การผ่านรายการบัญชีไปบัญชีแยกประเภท
- ขั้นตอนที่ 4 การจัดทำงบทดลอง
- ขั้นตอนที่ 5 การปรับปรุงรายการบัญชี
- ขั้นตอนที่ 6 การปิดบัญชี

ขั้นตอนที่ 7 การจัดทำงบการเงิน

2.3.4 ผังบัญชี (Chart of Account) หมายถึง รายการแสดงชื่อ และเลขที่บัญชีทั้งหมด ที่ใช้ในระบบบัญชีของกิจการ โดยจัดหมวดหมู่ไว้อย่างเป็นระบบ และมีหลักเกณฑ์ ซึ่งจากค่านิยามดังกล่าว ผังบัญชี จะต้องประกอบด้วย ชื่อบัญชี และเลขที่บัญชีหรือรหัสบัญชีที่จัดหมวดหมู่อย่างมีระบบ โดยการให้รหัสบัญชานั้นอาจทำได้ 3 ลักษณะ คือ ตัวเลข ตัวอักษร และตัวเลขผสมตัวอักษร ในระบบบัญชีนั้นจะแบ่งบัญชีเป็น 5 ประเภทใหญ่ ๆ คือ สินทรัพย์ หนี้สิน ทุน รายได้ และค่าใช้จ่าย ดังนั้นการสร้างผังบัญชี ส่วนมากจึงแบ่งเป็น 5 ประเภทเช่นกัน

2.3.5 เอกสารบัญชี (Documents) หมายถึง เอกสารหลักฐานอ้างอิง เพื่อใช้ในการบันทึกบัญชี เช่น สำเนาใบเสร็จรับเงิน ใบสั่งซื้อ/สั่งจ้าง ใบขอซื้อ/ขอจ้าง ใบสำคัญจ่าย ใบเบิกวัสดุ เป็นต้น เอกสารบัญชีแบ่งได้หลายประเภทตามเกณฑ์ในการแบ่ง เช่น

1) เกณฑ์แหล่งที่มาของเอกสาร แบ่งได้ 2 ประเภท คือ

(1) เอกสารจากแหล่งภายนอกกิจการ (External Document) หมายถึง เอกสารที่ได้รับจากแหล่งภายนอกกิจการเพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการบันทึกบัญชี เช่น ใบเสร็จรับเงิน และใบกำกับสินค้า เป็นต้น เอกสารจากแหล่งภายนอกนี้ จะเป็นหลักฐานที่น่าเชื่อถือได้มากกว่าเอกสารที่สร้างขึ้นภายในกิจการ เพราะมาจากแหล่งต่าง ๆ ที่เป็นอิสระและไม่มีส่วนได้เสียในกิจการแต่อย่างใด

(2) เอกสารจากแหล่งภายในกิจการ (Internal Document) หมายถึง เอกสารที่กิจการสร้างขึ้น เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการบันทึกบัญชี และอาจมอบให้ผู้เกี่ยวข้องภายนอกกิจการ เพื่อเป็นหลักฐานการรับเงินหรือการธุรกรรมต่อกัน เช่น สำเนาใบเสร็จรับเงิน ซึ่งต้นฉบับได้มอบให้ลูกค้าไปแล้ว สำเนาใบกำกับภาษี ซึ่งต้นฉบับได้มอบให้ลูกค้าไว้แล้ว สำเนาใบสั่งซื้อ/สั่งจ้าง ใบสำคัญจ่าย ใบเบิกวัสดุ ใบสำคัญเงินสดย่อย เป็นต้น

2) เกณฑ์กระแสเงินเข้า-ออก แบ่งได้ 2 ประเภท คือ

(1) เอกสารด้านรายรับ (Received Voucher) หมายถึง เอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานกำกับรายการบัญชีด้านการรับเงิน เช่น สำเนาใบเสร็จรับเงิน ใบรับเงินมัดจำ เป็นต้น

(2) เอกสารด้านรายจ่าย (Payment Voucher) หมายถึง เอกสารที่ใช้เป็นหลักฐานกำกับรายการบัญชีด้านการจ่ายเงิน เช่น ใบสำคัญจ่ายเงินเดือน ใบกำกับภาษีที่ได้รับ

2.4 การจัดทำบัญชี

ในส่วนของการจัดทำบัญชี เริ่มต้นโดยบันทึกผลการวิเคราะห์รายการค้าในสมุดบัญชีขั้นต้น ผ่านรายการที่มีลักษณะเดียวกันไปเข้ากลุ่ม ซึ่งจัดเป็นแต่ละประเภทในบัญชีแยกประเภทเดียวกัน และจัดทำบทสรุป ปรับปรุงบัญชี และปิดบัญชีเมื่อสิ้นงวดเพื่อจัดทำงบการเงิน

3. การบัญชีต้นทุน

3.1 ต้นทุน และองค์ประกอบของต้นทุน

ต้นทุน (Cost) คือ รายจ่ายที่เกิดขึ้นเพื่อให้ได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการซึ่งอาจจ่ายเป็นเงินสด สินทรัพย์อื่น หนี้สินหรือการให้บริการ หรือการก่อหนี้ ทั้งนี้รวมถึงผลขาดทุนที่วัดค่าเป็นตัวเงินได้ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินค้าหรือบริการ

ต้นทุนมีความสำคัญกับการประกอบธุรกิจเป็นอย่างมาก เพราะเป็นปัจจัยในการที่จะทำให้ธุรกิจมีผลตอบแทนที่สูงสุดได้ ต้นทุนมีองค์ประกอบที่สำคัญ 3 ประเภทคือ

3.1.1 วัสดุคิบทางตรง (Direct Material) ถือเป็นต้นทุนผันแปร และ/หรือ ต้นทุนทางตรง วัสดุคิบทางตรงในการก่อสร้าง เรียกว่า “วัสดุทางตรง” หมายถึง วัสดุคิบที่เป็นต้นทุนที่เป็นส่วนสำคัญของผลิตภัณฑ์หรือบริการนั้น วัสดุทางตรงจะสามารถคำนวณการใช้ต่อหน่วยผลิตภัณฑ์หรือบริการได้ชัดเจน เช่น การทำถนน 1 กิโลเมตร ใช้คอนกรีตผสมเสร็จ 1,000 ลูกบาศก์เมตร เป็นต้น

3.1.2 ค่าแรงงานทางตรง (Direct Labour) ถือเป็นต้นทุนผันแปร และ/หรือต้นทุนทางตรง หมายถึง ค่าจ้างคนงานที่ใช้ในการแปรสภาพวัสดุคิบ ให้เป็นผลิตภัณฑ์หรือบริการซึ่งวัดเป็นค่าแรงงานต่อหน่วยผลิตภัณฑ์ หรือบริการได้ง่าย และมีมูลค่าสม่ำเสมอ เช่น ค่าแรงของคนงานทำถนน 1 กิโลเมตรเท่ากับ 200,000 บาท เป็นต้น แต่ถ้าเป็นพนักงานที่ไม่เกี่ยวข้องกับการทำถนนโดยตรง เช่น หัวหน้างาน หรือเสมียนจ่ายค่าแรง จะเรียกเป็นค่าแรงงานทางอ้อม จัดเป็นค่าใช้จ่ายในการผลิต

3.1.3 ค่าใช้จ่ายในการผลิต (Manufacturing Overhead) ถือเป็นต้นทุนคงที่ และ/หรือต้นทุนทางอ้อม ในความหมายของการก่อสร้าง เรียกว่า “ค่าดำเนินการ” หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในโรงงานหรือสถานที่ก่อสร้าง ยกเว้นค่าวัสดุทางตรง ค่าแรงงานทางตรง ซึ่งผันแปรตามปริมาณการผลิต ค่าใช้จ่ายการผลิต ได้แก่ ค่าแรงงานทางอ้อม ค่าซ่อมแซม ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายการผลิตสินค้าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อช่วยให้การผลิตสินค้าผลิตได้เสร็จสมบูรณ์ ซึ่งถือเป็นส่วนประกอบหนึ่งของผลิตภัณฑ์เช่นเดียวกับ วัสดุคิบทางตรง และค่าแรงงานทางตรง โดยการรวบรวมค่าใช้จ่ายในการผลิตซึ่งผลิตตามคำสั่งของลูกค้า นั้นถือเป็นเรื่องยุ่งยาก เนื่องจากปัญหาดังต่อไปนี้

1. ค่าใช้จ่ายการผลิตเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นโดยทางอ้อม กล่าวคือ เราไม่สามารถชี้ชัดได้ว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวที่เกิดขึ้นนั้น เป็นค่าใช้จ่ายของสินค้าตัวไหน คิดเป็นเงินเท่าไร

2. ค่าใช้จ่ายการผลิตประกอบด้วย รายการค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากแตกต่างกันไป ทั้งนี้เพราะค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการผลิตทั้งหมด ยกเว้นวัตถุดิบทางตรง และค่าแรงทางตรงแล้ว ถือเป็นค่าใช้จ่ายการผลิต จึงทำให้มีปัญหาในการแบ่งสรรค่าใช้จ่ายการผลิตเข้าเป็นต้นทุนสินค้าผลิต โดยเฉพาะถ้ามีการคิดต้นทุนแยกตามคำสั่งลูกค้าหลายราย

3. ปริมาณการผลิตสินค้าของกิจการ โดยทั่วไปจะไม่คงที่ มีการผลิตเพิ่มลดอยู่ตลอดเวลา ซึ่งอาจมีสาเหตุมาจาก การซ่อมแซมเครื่องจักร, การขาดงานของพนักงาน, คำสั่งผลิตที่ได้รับจากลูกค้า, ภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งจากสาเหตุดังกล่าวทำให้มีปัญหาในการคิดต้นทุนสินค้าผลิตต่อหน่วย เนื่องจากค่าใช้จ่ายการผลิตบางรายการเป็นค่าใช้จ่ายคงที่ไม่ว่าจะผลิตปริมาณมากหรือน้อยก็จะมีค่าใช้จ่ายจำนวนนี้เกิดขึ้นเท่ากัน ดังนั้นในช่วงที่มีการผลิตสินค้าปริมาณมาก ต้นทุนสินค้าที่ผลิตจะต่ำกว่าช่วงที่มีการผลิตปริมาณน้อย ทำให้ต้นทุนต่อหน่วยที่คำนวณได้ไม่คงที่สม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าวข้างต้นจึงต้องมีการแบ่งสรรค่าใช้จ่ายการผลิตที่เกิดขึ้น โดยใช้กิจกรรมที่มีความสัมพันธ์กับค่าใช้จ่ายการผลิตมากที่สุดเป็นเกณฑ์ในการจัดสรร ซึ่งค่าใช้จ่ายการผลิตที่รวบรวมเพื่อการแบ่งสรรนั้นจะรวบรวมได้ครบถ้วนเมื่อสิ้นงวดบัญชี ในขณะที่การผลิตสินค้าของลูกค้าบางราย ได้ผลิตเสร็จในระหว่างงวดบัญชีทำให้ไม่สามารถรวบรวมต้นทุนสินค้าที่ผลิตเสร็จได้ ดังนั้นกิจการโดยทั่วไปจึงนิยมที่จะใช้วิธีการหาอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตล่วงหน้ามาเป็นเกณฑ์ในการคิดค่าใช้จ่ายการผลิต เมื่อสินค้าผลิตเสร็จก็สามารถรวบรวมต้นทุนสินค้าผลิตได้ทันที และสิ้นงวดบัญชีจะรวบรวมค่าใช้จ่ายการผลิตที่เกิดขึ้นจริงเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายการผลิตคิดเข้าเป็นต้นทุนสินค้าเพื่อหาความแตกต่าง ปรับปรุงการบันทึกบัญชี และวิเคราะห์สาเหตุใช้เป็นข้อมูลในการปรับปรุงการวางแผนการบริหารงานต่อไป

ในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้า เพื่อปันส่วนค่าใช้จ่ายการผลิตเข้าเป็นต้นทุนสินค้าที่ผลิตนั้นจัดทำได้ 2 แบบ คือ

1. วิธีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าของโรงงาน หรือการกำหนดของแผนกผลิต (แบบดั้งเดิม) มีขั้นตอนดำเนินการดังนี้

1) ประมาณค่าใช้จ่ายการผลิตของโรงงานหรือของแผนกผลิตถ้าต้องการแยกอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตของแต่ละแผนกผลิต ซึ่งค่าใช้จ่ายจะประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการผลิตทางตรงที่เกิดขึ้นในแผนกผลิตและต้นทุนที่ได้รับการปันส่วนมาจากแผนกอื่นที่แผนกผลิตไปใช้บริการ

2) กำหนดสิ่งที่มีความสัมพันธ์กับปริมาณการผลิต เพื่อเป็นเกณฑ์ในการปันส่วนค่าใช้จ่ายการผลิต เช่น ชั่วโมงแรงงานทางตรง ชั่วโมงเครื่องจักร เป็นต้น

3) ทหาร 1) ค่าย 2) ผลลัพธ์ที่ได้คือ อัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าซึ่งเขียนได้เป็นดังนี้

$$\text{อัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้า} = \frac{\text{ประมาณการค่าใช้จ่ายการผลิตล่วงหน้า}}{\text{ประมาณการสิ่งที่ใช้เป็นเกณฑ์ในการปันส่วน คชจ.การผลิต}}$$

(ของโรงงาน / แผนกผลิต)

เมื่อการผลิตเกิดขึ้นจริงก็จะใช้อัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าเป็นเกณฑ์ในการคิดค่าใช้จ่ายในการผลิตเข้าเป็นต้นทุนสินค้าที่ผลิต

2. วิธีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าแบบต้นทุนกิจกรรม (แบบ ABC) การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าของกิจกรรมจะมีขั้นตอนเช่นเดียวกับวิธี 3.1.3.1 แต่จะต่างกันเฉพาะในขั้นตอนที่หนึ่ง แทนที่จะประมาณค่าใช้จ่ายการผลิตของทั้งโรงงานหรือทั้งแผนกผลิต จะเป็นการประมาณค่าใช้จ่ายการผลิตแยกตามกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการผลิต เพราะถือว่ากิจกรรมเป็นสิ่งที่ทำให้เกิด

สำหรับการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตจัดสรรล่วงหน้าทั้ง 2 แบบที่กล่าวข้างต้นนั้น แบบที่ 1 เป็นแบบดั้งเดิมที่ใช้กันมานาน เน้นการปันส่วนค่าใช้จ่ายการผลิตตามปริมาณการผลิต ถ้าผลิตมากจะปันส่วนค่าใช้จ่ายให้มาก ซึ่งในบางครั้งไม่สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการออกแบบผลิตภัณฑ์ ซึ่งขึ้นอยู่กับจำนวนครั้งที่ออกแบบผลิตภัณฑ์ไม่ได้ขึ้นอยู่กับปริมาณการผลิต ดังนั้น จึงได้มีการคิดวิธีการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายการผลิตแบบที่ 2 ต้นทุนกิจกรรมขึ้นเพื่อแก้ไขข้อบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ทำให้การปันส่วนค่าใช้จ่ายการผลิตเข้าเป็นต้นทุนสินค้าที่ผลิตสอดคล้องกับความเป็นจริงของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการผลิต ทำให้การคำนวณต้นทุนสินค้าผลิตถูกต้องตรงกับความเป็นจริงมากยิ่งขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างจะต่างกับต้นทุนของผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่น ๆ ในด้านที่ว่า การก่อสร้างจะใช้เวลามากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ดังนั้น การวัดผลการดำเนินงานในด้านการก่อสร้างจึงมี 2 วิธี ทำให้ต้องกำหนดต้นทุนตามวิธีดังกล่าวด้วย คือ

1) วิธีอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ (Percentage of Completion Method) เมื่อครบรอบระยะเวลาบัญชีจะต้องมีการประมาณอัตราส่วนของงานที่ทำเสร็จ เมื่อกำหนดรายได้มาเปรียบเทียบกับต้นทุนที่เสร็จแล้ว โดยถือเป็นต้นทุนขายตามที่บันทึกไว้

2) วิธีเมื่องานเสร็จตามสัญญา (Complete Contract Method) วิธีนี้จะต้องรอให้ก่อสร้างเสร็จ ต้นทุนที่เกิดระหว่างรอบบัญชีจะต้องสะสมไว้จนก่อสร้างเสร็จ จึงจะโอนเป็นต้นทุนขายเพื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากการก่อสร้าง แต่วิธีนี้ไม่ค่อยเป็นที่นิยมเท่าใดนัก

3.2 ต้นทุนกิจกรรม (Activity Base Cost – ABC)

ผู้บริหารกิจการย่อมต้องการข้อมูลต้นทุนผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจ ไม่ว่าจะในแง่ของการตั้งราคาผลิตภัณฑ์ การออกแบบหรือการปรับเปลี่ยนรูปแบบผลิตภัณฑ์เสียใหม่ที่จะก่อให้เกิดต้นทุนต่ำสุด ตลอดจนการยกเลิกผลิตภัณฑ์ ข้อมูลต้นทุนผลิตภัณฑ์จะถือว่ามี ความถูกต้องตามควรก็ต่อเมื่อข้อมูลนั้นสะท้อนถึงกระบวนการผลิตหรือความยากง่ายที่อยู่เบื้องหลัง การผลิตสินค้าหรือบริการแต่ละชนิด ยิ่งข้อมูลต้นทุนถูกต้อง และใกล้เคียงความเป็นจริงมากเท่าไร ความสามารถในการทำกำไรที่ผิดพลาดก็ย่อมลดลง

นักวิชาการทางการบัญชีบริหารของประเทศสหรัฐอเมริกา เช่น Brimson ได้เสนอ แนวทางว่า ผู้บริหารควรมีการให้ความสำคัญกับการบริหารกิจกรรมเพื่อลดความสูญเปล่าหรือ กิจกรรมที่ไม่เพิ่มค่า (Non-Value Added Activities) ให้เหลือน้อยที่สุดหรือให้หมดไป ตลอดจนเน้น ความสำคัญของการคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์ (Product Cost) ต้นทุนกิจกรรม (Activity Cost) และ ต้นทุนของกระบวนการทางธุรกิจ (Business Process Cost) รวมทั้งให้ความสำคัญกับการเพิ่มประ- สติภาพ ในการปฏิบัติงานในระยะยาว ผู้บริหารจำเป็นจะต้องมีการปรับเปลี่ยนแนวทางการบริหาร งานเสียใหม่ โดยการลดกิจกรรมบางส่วนลง (มากกว่าที่จะลดแรงงานเพียงอย่างเดียว) ตลอดจน ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ที่เหลืออยู่อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเน้นความเรียบง่ายในการประกอบ กิจกรรมและเน้นการพัฒนากิจกรรมต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

ระบบ ABC เป็นระบบการบริหารต้นทุนแบบใหม่ ซึ่งกระตุ้นให้ผู้บริหารหันมาให้ความสนใจกับการบริหารกิจกรรมและต้นทุน ในขณะที่เดียวกันก็ให้ข้อมูลสำคัญแก่ผู้บริหารอันจะ เป็นประโยชน์ต่อการคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์ การบริหารเงินสดและสภาพคล่อง และการตัดสินใจ ได้ดีกว่าระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิม ข้อมูลดังกล่าวจะอยู่ในรูปของต้นทุนของกระบวนการและ ผลิตภัณฑ์ที่มีความถูกต้องน่าเชื่อถือมากกว่า ในขณะที่เดียวกันก็ช่วยให้ผู้บริหารสามารถทราบได้ว่า กิจกรรมใดมีคุณค่าหรือไม่มีคุณค่าต่อกระบวนการและผลิตภัณฑ์รวมต่อกิจการโดยรวม

3.2.1 ระบบการคิดต้นทุนกิจกรรม ระบบการคิดต้นทุนกิจกรรม หรือ ABC จะเน้น การบริหารต้นทุน โดยแบ่งการดำเนินงานขององค์กรออกเป็นกิจกรรมต่าง ๆ การระบุกิจกรรมจะ ช่วยให้ทราบว่า การดำเนินงานกิจการประกอบขึ้นด้วยกิจกรรมอะไรบ้าง ตลอดจนเวลาที่ใช้ไปใน กิจกรรมต่าง ๆ เหล่านั้น กิจกรรม (Activity) ที่นี้จะหมายถึง การกระทำใดก็ตามที่เปลี่ยนทรัพยากร ขององค์กร (เช่น วัตถุดิบ แรงงาน และเทคโนโลยีต่าง ๆ) ออกมาเป็นผลได้ ขั้นตอนง่าย ๆ ของ ระบบ ABC จึงประกอบด้วย การกำหนดกิจกรรม การคิดต้นทุนกิจกรรม และการวัดผลการปฏิบัติงาน (ทั้งในรูปของเวลา และคุณภาพ) หลักการเบื้องต้นของระบบ ABC อาจสรุปได้ดังนี้

1) การวิเคราะห์กิจกรรม คือ การระบุกิจกรรมที่สำคัญ ๆ ขององค์กรเพื่อให้ได้มาซึ่งเกณฑ์ในการบอกลักษณะของการดำเนินธุรกิจ เกณฑ์ในการคำนวณต้นทุนกิจกรรม ตลอดจนเกณฑ์ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน การวิเคราะห์กิจกรรมจะเริ่มด้วยการแบ่งองค์กรที่มีขนาดใหญ่และสลับซับซ้อนออกเป็นกิจกรรมย่อย โดยพิจารณากิจกรรมของแต่ละแผนกประกอบเพื่อใช้เป็นแนวทางในการกำหนดวัตถุประสงค์ของการดำเนินงานและการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายของแต่ละกิจกรรม การวิเคราะห์กิจกรรมจะช่วยให้ทราบถึงประสิทธิภาพของการใช้ทรัพยากรของแต่ละแผนกและของกิจการเป็นส่วนรวม โดยพิจารณากิจกรรมทั้งหมดว่ามีกิจกรรมใดบ้างเป็นกิจกรรมเพิ่มค่าและกิจกรรมใดบ้างเป็นกิจกรรมไม่เพิ่มค่า

2) การระบุต้นทุนกิจกรรมและตัววัดผลการปฏิบัติงาน ต้นทุนกิจกรรมหมายถึง ต้นทุนทรัพยากรทั้งหมดที่ใช้ไปในการประกอบกิจกรรมนั้น โดยทรัพยากรดังกล่าวมักจะประกอบด้วยแรงงาน วัสดุสิ้นเปลือง เครื่องจักร พาหนะเดินทาง ระบบคอมพิวเตอร์และทรัพยากรอื่น ๆ โดยทั่วไปต้นทุนทรัพยากรต่าง ๆ เหล่านี้จะเก็บสะสมไว้ตามรหัสบัญชีหรือตาม Cost Element ในกรณีที่สามารถทราบถึงความสัมพันธ์ที่เป็นเหตุเป็นผล (Causal Relationship) ระหว่างทรัพยากรที่ใช้ไปในกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกันก็จะเรียกต้นทุนนั้น ๆ ว่าต้นทุนที่สามารถติดตามได้ (Traceable Costs) กระบวนการระบุต้นทุนตามรหัสบัญชีเข้าสู่กิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะเรียกว่า Cost Mapping ตัววัดผลการปฏิบัติงานจะประกอบด้วยต้นทุนต่อหน่วยผลได้ (Cost Per Output) สัดส่วนเวลาที่ใช้ในแต่ละกิจกรรมและคุณภาพของผลได้

3) การระบุผลได้ของแต่ละกิจกรรม และตัวผลักดันต้นทุน (Cost Driver) ที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนกิจกรรมมักจะอยู่ในรูปของอัตราต้นทุนกิจกรรมต่อหน่วยของตัวผลักดันต้นทุน (เช่น ต้นทุนกิจกรรมต่อจำนวนคำสั่งซื้อหรือจำนวนผู้ขาย) ต้นทุนกิจกรรมต่อหน่วยของตัวผลักดันต้นทุน คือ อัตราส่วนระหว่างต้นทุนกิจกรรมกับผลได้ของกิจกรรมนั้นซึ่งก็คือ Inputหารด้วย Output นั้นเอง (หรือส่วนกลับของอัตราการผลิตเพิ่มผลผลิต) ตัวอย่างเช่น การวัดประสิทธิภาพของการสั่งซื้อของจำเป็นต้องทราบต้นทุนของการจัดทำเอกสารและจำนวนใบสั่งซื้อที่ได้จัดทำขึ้น เช่น ในเดือนที่ผ่านมาแผนกจัดซื้อได้จัดทำใบสั่งซื้อเป็นจำนวน 1,000 ใบ โดยมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น 30,000 บาท (30 บาท ต่อรายการ) หากเดือนต่อมาแผนกจัดซื้อทำใบสั่งซื้อเป็นจำนวน 1,500 ใบ โดยที่ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ไม่เปลี่ยนแปลง (ซึ่งอาจเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนขั้นตอนการจัดทำใบสั่งซื้อเสียใหม่) ค่าใช้จ่ายของแผนกจัดซื้อก็จะลดลงเหลือเพียงใบละ 20 บาท เป็นต้น

4) การระบุต้นทุนกิจกรรมเข้าสู่สิ่งที่จะนำมาคิดต้นทุน (Cost Object) ระบบ ABC ถือว่ากิจกรรมเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดต้นทุนส่วนผลิตภัณฑ์ ลูกค้าหรือสิ่งที่จะนำมาคิดต้นทุน (Cost Object) เป็นสิ่งที่ใช้กิจกรรมอีกทีหนึ่ง การคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์จะมีความถูกต้องใกล้เคียงความ

เป็นจริงมากขึ้นก็ต่อเมื่อได้มีการระบุกิจกรรมและต้นทุนของกิจกรรมต่าง ๆ เข้าสู่ผลิตภัณฑ์ตามปริมาณการใช้กิจกรรมที่แท้จริง ในการนี้จะต้องมีการพิจารณาล่วงหน้าว่าผลิตภัณฑ์หรือบริการแต่ละชนิดจะต้องผ่านกิจกรรมใดบ้างและมีลักษณะการใช้ตัวผลักดันอย่างไร จากนั้นจึงจะทำการกำหนดกลุ่มรายการกิจกรรมขึ้น (Bill of Activities) การปันส่วนค่าใช้จ่ายในการผลิตเข้าเป็นต้นทุนผลิตภัณฑ์ในระบบ ABC จะมีความถูกต้องมากขึ้นเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับปริมาณการใช้กิจกรรมของผลิตภัณฑ์หรือบริการแต่ละชนิด ตลอดจนการเลือกตัวผลักดันต้นทุนที่เลือกมาใช้เป็นสำคัญ

5) การกำหนดวัตถุประสงค์ประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาว (ปัจจัยสำคัญที่จะนำไปสู่ความสำเร็จของกิจการ) ผู้บริหารจะต้องเข้าใจโครงสร้างต้นทุนขององค์กรในปัจจุบัน ตลอดจนสามารถระบุได้ว่าแต่ละกิจกรรมมีคุณค่าในสายตาของลูกค้าหรือผู้ได้รับประโยชน์จากกิจกรรมนั้นมากน้อยเพียงใด

6) การประเมินความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการทำกิจกรรม จนถึงการกำหนดปัจจัยสำคัญที่ทำให้กิจการประสบความสำเร็จ จะเป็นประโยชน์ในการตรวจสอบกิจกรรมต่าง ๆ ว่าได้ทำไปอย่างเหมาะสมหรือไม่เพียงใด ซึ่งจะช่วยให้ผู้บริหารสามารถมองเห็นความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ กับผลสำเร็จที่เกิดขึ้นจากการประกอบกิจกรรมนั้น ๆ ได้อย่างถูกต้องยิ่งขึ้นทุก ๆ กิจกรรม

3.2.2 การระบุต้นทุนกิจกรรมและการประเมินผลการปฏิบัติงาน ต้นทุนกิจกรรม (Activity Cost) หมายถึง ต้นทุนของทรัพยากรทั้งหมดที่ใช้ไปในการประกอบกิจกรรมนั้น (ทรัพยากรดังกล่าวมักจะประกอบด้วยแรงงาน วัสดุสิ้นเปลือง เครื่องจักร พาหนะเดินทาง ระบบคอมพิวเตอร์ และทรัพยากรอื่นๆ) โดยทั่วไปต้นทุนทรัพยากรต่าง ๆ เหล่านี้จะเก็บสะสมไว้ตามรหัสบัญชีหรือตาม Cost Element ในกรณีที่สามารถทราบถึงความสัมพันธ์ที่เป็นเหตุเป็นผล (Causal Relationship)

3.2.3 ความแตกต่างระหว่างระบบ ABC กับระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิม ในระบบ ABC ต้นทุนตาม Cost Element จะปันส่วนเข้าสู่ต้นทุนกิจกรรมต่าง ๆ (Activity Cost Pools) เป็นลำดับแรก ไม่ใช่ปันส่วนเข้ากลุ่มต้นทุนต่าง ๆ (Cost Pools) ดังเช่นระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิมนอกจากนี้ก็จะต้องทำการระบุตัวผลักดันต้นทุนของแต่ละกิจกรรมเพื่อนำไปสู่การคำนวณต้นทุนต่อหน่วยของตัวผลักดันต้นทุน (Cost Driver Rate) จำนวนของตัวผลักดันต้นทุนจะมีมากน้อยเพียงใดก็ขึ้นอยู่กับจำนวนกิจกรรมที่ระบุขึ้นเป็นสำคัญ เมื่อคูณ Cost Driver Rate ด้วยปริมาณของตัวผลักดันกิจกรรมที่แต่ละผลิตภัณฑ์ใช้ไปในแต่ละกิจกรรม และรวมผลคูณที่ได้เข้าด้วยกัน ก็จะได้ค่าใช้จ่ายในการผลิตสินค้าแต่ละชนิด และเมื่อนำต้นทุนที่ได้ไปรวมกับต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ของสินค้านั้น ๆ (ค่าวัสดุดิบและค่าแรงงานทางตรง) ก็จะได้ต้นทุนรวมของสินค้าในที่สุด ในทางตรงกันข้าม ใน

ระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิม ค่าใช้จ่ายในการผลิตที่สะสมอยู่ตามกลุ่มต้นทุนต่าง ๆ มักจะปันส่วนเข้าสู่ผลิตภัณฑ์ต่าง ๆ โดยใช้สิ่งที่มีความสัมพันธ์กับปริมาณการผลิตเป็นเกณฑ์ในการปันส่วน ส่วนหนึ่งก็เนื่องจากระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิมจะเน้นที่ตัวผลิตภัณฑ์และปริมาณการผลิตเป็นสำคัญ จึงเท่ากับเป็นการตั้งอยู่บนสมมติฐานที่ว่าผลิตภัณฑ์และปริมาณการผลิตเป็นสาเหตุหลักที่ทำให้เกิดต้นทุน ในทางตรงกันข้าม ระบบ ABC จะเน้นการบริหารงานโดยแบ่งออกเป็นกิจกรรมต่าง ๆ และถือว่ากิจกรรมเป็นสิ่งที่ทำให้เกิดต้นทุน ส่วนผลิตภัณฑ์หรือบริการเป็นสิ่งที่ใช้กิจกรรมอีกทีหนึ่ง ระบบ ABC จึงต่างไปจากระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิม 2 ประการ คือ

1) ระบบ ABC จะกำหนดกลุ่มต้นทุนในรูปของกลุ่มต้นทุนกิจกรรม (Activity Cost Pool) มากกว่าที่จะกำหนดในรูปของกลุ่มต้นทุน (Cost Pool)

2) ตัวผลักดันกิจกรรมหรือตัวผลักดันต้นทุน (Activity Cost Driver) ซึ่งใช้เป็นฐานในการคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์ จะมีโครงสร้างแตกต่างไปจากฐานในการคำนวณต้นทุนผลิตภัณฑ์ที่ใช้ในระบบบัญชีต้นทุนแบบเดิม กล่าวคือในแต่ละกิจกรรมจะต้องมีการวิเคราะห์ว่าจะอะไรเป็นตัวผลักดันหรือเป็นสาเหตุสำคัญที่แท้จริงที่ทำให้ต้นทุนของกิจกรรมนั้น ๆ เปลี่ยนแปลงไป

การกำหนดกลุ่มต้นทุนในรูปกลุ่มต้นทุนกิจกรรม และใช้ตัวผลักดันกิจกรรมที่สะท้อนถึงความสัมพันธ์ระหว่างกิจกรรมต่าง ๆ ที่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายการผลิตกับตัวผลิตภัณฑ์ (เช่น จำนวนชิ้นที่ใช้ในการผลิตผลิตภัณฑ์ จำนวนชั่วโมงของการปรับเปลี่ยนแบบผลิตภัณฑ์ จำนวนชั่วโมงของการเตรียมการผลิต) นอกจากจะช่วยให้การคิดต้นทุนผลิตภัณฑ์มีความถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริงมากขึ้นแล้ว ยังให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้บริหารในการตัดสินใจเกี่ยวกับผลได้และการประกอบกิจกรรมต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นการตัดสินใจเกี่ยวกับการตั้งราคาผลิตภัณฑ์ การแนะนำผลิตภัณฑ์ใหม่ การยกเลิกผลิตภัณฑ์ (หรือบริการ) การกำหนดปริมาณการผลิต การจัดจำหน่ายและการตลาด วิธีการเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน การตัดทอนกิจกรรมบางประเภทที่มีต้นทุนสูง และทดแทนด้วยกิจกรรมที่มีต้นทุนต่ำกว่าการปรับเปลี่ยนกระบวนการทางธุรกิจเสียใหม่ เพื่อลดความสูญเปล่าหรือกิจกรรมที่ไม่เพิ่มค่าให้เหลือน้อยที่สุดหรือหมดไป ตลอดจนการออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่เพื่อลดกิจกรรมบางประเภทลง

3.3 ระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ

ระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ (Job Order Cost System) หรือบางแห่งเรียกว่า ระบบบัญชีต้นทุนงาน เป็นวิธีการบันทึกบัญชีที่เน้นการรวบรวมหรือสะสมต้นทุนของงานแต่ละกลุ่ม หรือแต่ละรุ่นของผลิตภัณฑ์ โดยมีองค์ประกอบของต้นทุนอยู่ 3 ชนิด คือ วัสดุทางตรง แรงงานทางตรง และค่าใช้จ่ายการผลิต ในส่วนของค่าใช้จ่ายการขายและค่าใช้จ่ายการบริหารจะไม่รวมเป็นต้นทุนการผลิต ซึ่งเป็นวิธีการบัญชีที่เหมาะสมกับกิจการที่ต้องการแยกต้นทุนการผลิตออกเป็นงาน ๆ เพราะ

งานผลิตแต่ละงานผลิตสินค้าแต่ละหน่วย หรือแต่ละพวกที่มีลักษณะแตกต่างกันไป หรือผลิตตามลักษณะเฉพาะอย่างที่ถูกคำสั่งการ ต้นทุนการผลิตสินค้าแต่ละหน่วยหรือแต่ละพวก จะแตกต่างกันด้วย จึงต้องบันทึกแยกเป็นงาน ๆ ต่างหากจากกันเมื่องานผลิตชิ้นนั้น ๆ เสร็จสิ้นลงจะสามารถทราบต้นทุนการผลิตได้ทันที และสามารถคำนวณผลกำไรหรือขาดทุนของงานผลิตแต่ละงานได้โดยง่าย ตัวอย่างกิจการที่ใช้ระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ ได้แก่ กิจการรับเหมาก่อสร้าง กิจการผลิตเฟอร์นิเจอร์ โรงพิมพ์ อุตสาหกรรมผลิตเครื่องบิน กิจการให้บริการซ่อมรถยนต์ เป็นต้น กิจการอาจผลิตตามคำสั่งพิเศษของลูกค้าหรือผลิตเพื่อขายทั่วไป ขนาดของคำสั่งผลิตสำหรับงานผลิตแต่ละงานนั้นอาจจะมีจำนวนมากหรือจำนวนน้อยก็ได้

ลักษณะสำคัญของระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ เป็นการพยายามที่จะคิดต้นทุนเข้ากับงานผลิตแต่ละงาน ซึ่งอาจเป็นสินค้าเพียงหน่วยเดียว เช่น ผลิตโต๊ะ-เก้าอี้พิเศษ 1 ชุด ตามคำสั่งของลูกค้า หรือหน่วยเหมือน ๆ กันเป็นจำนวนมาก เช่น ผลิตโต๊ะ-เก้าอี้ชุดทำงานจำนวน 20 ชุด ดังนั้น ระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำจึงมีลักษณะสำคัญที่สรุปได้ดังนี้

1) งานผลิตแต่ละงาน หรือสินค้าแต่ละรุ่นมีความแตกต่างกัน ในเรื่องการใช้ต้นทุนการผลิต จึงแยกงานผลิตต่าง ๆ ออกจากกันเป็นงาน ๆ และสะสมต้นทุนการผลิตได้เป็นงาน ๆ มีหมายเลขกำกับไว้

2) จัดทำบัตรต้นทุนงาน (job order cost sheet) ขึ้น สำหรับงานผลิตแต่ละงาน เพื่อบันทึกต้นทุนทั้งหมด ที่เกี่ยวข้องกับงานผลิตแต่ละงานไว้ในบัตรต้นทุนงานสำหรับงานผลิตชิ้นนั้น โดยบันทึกต้นทุนวัตถุดิบตรงและค่าแรงงานทางตรงตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง ส่วนค่าใช้จ่ายการผลิตจะใช้จำนวนที่เกิดขึ้นจริง หรือจำนวนที่ประมาณ (ค่าใช้จ่ายการผลิตคิดเข้างาน) ก็ได้

3) ใช้บัญชีคุมยอดงานระหว่างทำ (work in process control account) ในกรณีที่เกิดกิจการมีงานผลิตหลาย ๆ งานเวลาเดียวกัน บัตรต้นทุนงานแต่ละใบจะเป็นบัญชีย่อยประกอบบัญชีคุมยอดงานระหว่างทำ นั่นคือบัญชีคุมยอดงานระหว่างทำจะมีลักษณะเป็นบัญชีคุมยอด ซึ่งคุมต้นทุนการผลิตของงานผลิตหลาย ๆ งานในบัญชีคุมยอดงานระหว่างทำเพียงบัญชีเดียว ดังนั้น ตัวเลขต้นทุนในบัญชีคุมยอดงานระหว่างทำจะเท่ากับจำนวนรวมของตัวเลขต้นทุนในบัตรต้นทุนงานสำหรับงานผลิตทุกงานที่ยังผลิตไม่เสร็จ

4) เมื่องานผลิตงานใดเสร็จสิ้นลง กิจการจะนำบัตรต้นทุนของงานผลิตนั้นมาสรุปต้นทุนการผลิตรวม ซึ่งจะบันทึกเป็นต้นทุนของสินค้าสำเร็จรูปต่อไป ในกรณีที่เป็นการผลิตสินค้าหลายหน่วยในงานผลิตเดียวกันจะคำนวณต้นทุนต่อหน่วยได้ดังนี้

$$\text{ต้นทุนต่อหน่วยของสินค้าสำเร็จรูป} = \frac{\text{ต้นทุนการผลิตรวมของงานผลิต}}{\text{จำนวนหน่วยที่ผลิตเสร็จ}}$$

บัตรต้นทุนงานเป็นหัวใจของระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ ซึ่งเป็นบันทึกที่แสดงต้นทุนทั้งหมดที่เกี่ยวกับงานผลิตแต่ละงาน นอกจากนี้บัตรต้นทุนงานสำหรับงานผลิตที่ยังผลิตไม่เสร็จ ณ วันสิ้นงวดจะทำหน้าที่เป็นบัญชีย่อยประกอบบัญชีคุมงานระหว่างทำ ซึ่งเป็นบัญชีคุมยอด ส่วนบัตรต้นทุนงานสำหรับงานที่ผลิตเสร็จแล้ว แต่ยังมีได้ส่งมอบให้ลูกค้า หรือเก็บไว้ยังมีได้ขายจะเป็นรายละเอียดประกอบบัญชีสินค้าสำเร็จรูปซึ่งเป็นบัญชีคุมยอด ในขณะที่บัตรต้นทุนงานสำหรับงานผลิตที่ผลิตเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าแล้วนั้นจะช่วยสนับสนุนบัญชีต้นทุนสินค้าขาย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยกึ่งทดลอง ที่มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร ศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC รวมทั้งศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1.1 ประชากร (Population)

ประชากรที่ใช้สำหรับการวิจัยในครั้งนี้ ได้แก่

โครงการบ้านจัดสรร 32 โครงการ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

1.2 กลุ่มตัวอย่าง (Sample) แยกเป็น 2 กลุ่ม คือ

1.2.1 กลุ่มตัวอย่างเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมโดยศึกษาจากประชากรทั้งหมด

1.2.2 กลุ่มตัวอย่างการเก็บรวบรวมข้อมูลการเปรียบเทียบ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมและแบบ ABC ทำการสุ่มตัวอย่าง ดังนี้

1) ทำการสุ่มโครงการบ้านจัดสรรแบบเฉพาะเจาะจง จากโครงการบ้านจัดสรร 32 โครงการ ได้โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งมีเนื้อที่ 15 ไร่ 2 งาน

2) ทำการสุ่มตัวอย่างอย่างง่ายจากแบบบ้านของโครงการบ้านอิงเมืองที่มี 2 แบบ ได้แบบบ้านตัวอย่างคือ บ้านพลายจักรทอง (ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ เป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว เนื้อที่ดิน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 122 ตารางเมตร)

2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

2.1 ลักษณะเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น (Questionnaire) สำหรับตั้งประเด็นปัญหา และบ้านจัดสรรที่ใช้สำหรับการทดลอง

2.1.1 แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น สำหรับเก็บข้อมูลของประชากรในการวิจัย (เป็นแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการตั้งประเด็นปัญหาสำหรับโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง) ซึ่งมี 3 ตอน

ตอนที่ 1 จะเกี่ยวกับข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร

ตอนที่ 2 เกี่ยวกับข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี

ตอนที่ 3 เป็นข้อมูลประเด็นปัญหาหนึ่งคำถาม คือ “คุณใช้วิธีคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างแบบใด ระหว่างแบบดั้งเดิม กับแบบ ABC ?” พร้อมระบุเหตุผลประกอบในการเลือกใช้วิธีดังกล่าว

2.1.2 แบบตรวจสอบรายการการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และแบบ ABC สำหรับเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง โดยเป็นบ้านจัดสรรของโครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นแบบฟอร์มการจดบันทึกและเก็บรวบรวมข้อมูลการเบิกใช้วัสดุคิบบต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

2.2 การสร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร ศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC รวมทั้งศึกษาปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC โดยเครื่องมือที่ใช้ในการรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น (Questionnaire) ซึ่งทางผู้วิจัยได้ออกแบบโดยแบ่งแบบสัมภาษณ์เป็น 3 ตอน

ตอนที่ 1 จะเกี่ยวกับข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร โดยจะเป็นแบบสัมภาษณ์ที่เกี่ยวกับขนาดโครงการ ลักษณะของโครงการ คุณสมบัติของเจ้าของโครงการ

ตอนที่ 2 เกี่ยวกับข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี จะเป็นข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายการบัญชี ระบบบัญชี เช่น บุคลากร วิธีการบันทึกบัญชี เอกสารในการเก็บข้อมูลทางการบัญชี เครื่องมือและอุปกรณ์

ตอนที่ 3 เป็นข้อมูลประเด็นปัญหาหนึ่งคำถาม คือ “คุณใช้วิธีคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างแบบใด ระหว่างแบบดั้งเดิม กับแบบ ABC ?” พร้อมระบุเหตุผลประกอบในการเลือกใช้วิธีดังกล่าว

หลังจากเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทางผู้วิจัยจึงได้รวบรวมข้อมูลประเด็นปัญหาแล้วจึงเริ่มดำเนินการวิจัย โดยเริ่มการก่อสร้างบ้าน 2 หลัง พร้อมกัน ซึ่งหนึ่งหลังเป็นการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการ ส่วนอีกหนึ่งหลังเป็นการก่อสร้างโดยคำนวณต้นทุนแบบ ABC มีการควบคุมการเบิกจ่ายวัสดุ การบันทึกวัสดุ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ โดยมีแบบฟอร์มการจดบันทึกและเก็บรวบรวมข้อมูลการเบิกใช้วัสดุต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง และมีการจดบันทึกทุกครั้งที่มีการเบิกใช้วัสดุต่าง ๆ โดยมีการดำเนินงาน ณ โครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัด ระยอง

3. การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับงานวิจัยในครั้งนี้ ทางผู้วิจัยได้ออกแบบสัมภาษณ์โดยขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสัมภาษณ์ จากโครงการหมู่บ้านจัดสรร หรือผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการจัดทำข้อมูลต้นทุนในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง จำนวน 32 โครงการ เพื่อตั้งประเด็นปัญหาซึ่งผู้วิจัยได้ไปทำการสัมภาษณ์ด้วยตนเอง โดยผู้วิจัยได้อธิบายให้ผู้รับการสัมภาษณ์เข้าใจเกี่ยวกับความหมายของการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และแบบ ABC ก่อนการสัมภาษณ์ หลังจากสัมภาษณ์แล้วจึงได้รวบรวมข้อมูลประเด็นปัญหาแล้วจึงเริ่มดำเนินการวิจัย โดยเริ่มการก่อสร้างบ้าน 2 หลัง พร้อมกัน ซึ่งหนึ่งหลังเป็นการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการ ส่วนอีกหนึ่งหลังเป็นการก่อสร้างโดยคำนวณต้นทุนแบบ ABC มีการควบคุมการเบิกจ่ายวัสดุ การบันทึกวัสดุ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ โดยมีแบบฟอร์มการจดบันทึกและเก็บรวบรวมข้อมูลการเบิกใช้วัสดุต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้าง และมีการจดบันทึกทุกครั้งที่มีการเบิกใช้วัสดุต่าง ๆ โดยมีการดำเนินงาน ณ โครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัด ระยอง ระหว่างวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2549

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนของประชากร คือ สภาพทั่วไปของโครงการ และสภาพแวดล้อมทางการบัญชี โดยการวิเคราะห์เป็นร้อยละ และในส่วนของกลุ่มตัวอย่างได้ทำการก่อสร้างบ้านสองหลัง และใช้การเปรียบเทียบค่าความแตกต่างในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของโครงการ การก่อสร้างโดยการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการก่อสร้างโดยการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งได้กำหนดความแตกต่างระหว่างต้นทุนที่เกิดขึ้นระหว่างตัวแปร 2 ตัวที่ใช้ในกลุ่มตัวอย่าง โดยบ้านประมาณการเป็นบ้านที่แสดงข้อมูลการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของเจ้าของโครงการ บ้านดั้งเดิมเป็นบ้านที่มีการบันทึกข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิมของโครงการ บ้าน ABC เป็นบ้านที่มีการบันทึกข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างที่แบ่งตามกิจกรรม มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุคิบบ การบันทึกวัสดุคิบบ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ แสดงดังนี้

4.1 สภาพทั่วไปของโครงการและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการก่อสร้างในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

4.2 ปัญหา และอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของประชากร

4.3 ข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ

4.4 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างบ้านที่ไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง

4.5 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้างบ้านที่มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุคิบบ การบันทึกวัสดุคิบบ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จของกลุ่มตัวอย่าง

4.6 การเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมและการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ของกลุ่มตัวอย่าง

บทที่ 4

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยในครั้งนี้ เป็นการวิจัยกึ่งทดลอง ที่มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร ปัญหาและอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลของประชากร และกลุ่มตัวอย่าง เป็น 6 ตอน

การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูล ผู้วิจัยได้นำเสนอในลักษณะของข้อมูลเปรียบเทียบ ซึ่งผู้วิจัยได้วิเคราะห์และนำเสนอในรูปของตารางเปรียบเทียบ โดยจัดเรียงข้อมูลตามลำดับ ดังนี้

ตอนที่ 1 ร้อยละของการศึกษาสภาพทั่วไปของโครงการสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการก่อสร้างในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

ตอนที่ 2 ร้อยละของปัญหา และอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของประชากร

ตอนที่ 3 ข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านอิงเมือง และข้อมูลของแบบบ้านที่ใช้ในการทดลองของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 4 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างบ้านที่ไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 5 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้างบ้านที่มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุดิบ การบันทึกวัสดุดิบ การทำงานของ ผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 6 การเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ของกลุ่มตัวอย่าง

ตอนที่ 1 ร้อยละของการศึกษาสภาพทั่วไป สภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการก่อสร้าง

ร้อยละของการศึกษาสภาพทั่วไป สภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการก่อสร้าง
นำเสนอในตารางที่ 4.1 – 4.4

ตารางที่ 4.1 จำนวนและร้อยละของข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร

(n = 32)

ข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
ขนาดโครงการ		
โครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรร ไม่เกิน 40 หลัง	13	40.62
โครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรร 41-80 หลัง	19	59.38
โครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรร 81 หลังขึ้นไป	0	0.00
รวม	32	100.00
ลักษณะโครงการ		
บ้านเดี่ยวชั้นเดียว	19	59.38
บ้านเดี่ยวสองชั้น	0	0.00
บ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น	13	40.62
รวม	32	100.00

ตารางที่ 4.1 (ต่อ)

ข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง (n = 32)	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	27	84.38
หญิง	5	15.63
รวม	32	100.00
อายุ		
ต่ำกว่า 30 ปี	0	0.00
31 - 40 ปี	9	28.13
41 ปี ขึ้นไป	23	71.88
รวม	32	100.00
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่า ม.6 / ปวช.	17	53.13
ปวช./ม.6-ปวส.	12	37.50
ปริญญาตรี	3	9.38
ปริญญาตรีขึ้นไป	0	0.00
รวม	32	100.00
ประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรร		
0 - 10 ปี	13	40.63
11 - 20 ปี	15	46.88
21 ขึ้นไป	4	12.50
รวม	32	100.00

จากตารางที่ 4.1 พบว่าโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง เป็นโครงการที่ส่วนใหญ่ มีจำนวนบ้านจัดสรร 41-80 หลัง (ร้อยละ 59.38) ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว (ร้อยละ 59.38) เจ้าของโครงการส่วนใหญ่เป็นเพศชาย (ร้อยละ 84.38) อายุตั้งแต่ 41 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 71.88) ระดับการศึกษาต่ำกว่า ม.6 / ปวช. (ร้อยละ 53.13) และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรร 11-20 ปี (ร้อยละ 46.88)

ตารางที่ 4.2 จำนวนและร้อยละของข้อมูลประมาณการค่าก่อสร้าง

งบประมาณการก่อสร้าง	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
(n = 32)		
การประมาณการค่าก่อสร้าง		
มี	32	100.00
ไม่มี	0	0.00
รวม	32	100.00
ลักษณะการทำงาน		
ทำงานเป็นทีม	15	46.88
ทำงานคนเดียว	17	53.12
รวม	32	100.00

จากตารางที่ 4.2 พบว่าส่วนใหญ่โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีการประมาณการค่าก่อสร้าง ร้อยละ 100.00 และทำงานคนเดียว ร้อยละ 53.12

ตารางที่ 4.3 จำนวนและร้อยละของข้อมูลประเด็นปัญหา

วิธีการคำนวณต้นทุน	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง (n = 32)	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
แบบดั้งเดิม	32	100.00
แบบABC	0	0.00
รวม	32	100.00

จากตารางที่ 4.3 พบว่าโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเป็นโครงการที่มีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ร้อยละ 100

ตารางที่ 4.4 จำนวนและร้อยละของข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี

ข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง (n = 32)	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
นโยบายการบัญชี		
มี	1	3.13
ไม่มี	31	96.87
รวม	32	100.00
ระบบบัญชี - บุคลากร		
มี เช่น เจ้าหน้าที่บัญชี	11	34.37
ไม่มี	21	65.63
รวม	32	100.00

ตารางที่ 4.4 (ต่อ)

ข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี	โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง (n = 32)	
	จำนวน (โครงการ)	ร้อยละ
ระบบบัญชี - วิธีการบันทึกบัญชี		
มี เช่น ระบบบัญชีคู่	13	40.62
ไม่มี	19	59.38
รวม	32	100.00
ระบบบัญชี - เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี (ด้านวัตถุดิบ)		
มีใบเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง	12	37.50
ไม่มี	20	62.50
รวม	32	100.00
ระบบบัญชี - เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี (ด้านแรงงาน)		
มีบัตรบันทึกเวลาทำงาน	3	9.37
ไม่มี	29	90.63
รวม	32	100.00
ระบบบัญชี - เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี (ด้านค่าใช้จ่ายการผลิต)		
มีใบเสร็จ / ใบกำกับภาษี	22	68.75
ไม่มี	10	31.25
รวม	32	100.00
ระบบบัญชี - เครื่องมือและอุปกรณ์		
มี เช่น คอมพิวเตอร์	12	37.50
ไม่มี	20	62.50
รวม	32	100.00

จากตารางที่ 4.4 พบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีการกำหนดนโยบายการบัญชี (ร้อยละ 96.87) และเมื่อพิจารณาบบบัญชีพบว่า ส่วนใหญ่ไม่มีบุคลากรด้านงานบัญชี (ร้อยละ 65.63) ไม่มีวิธีการบันทึกบัญชี (ร้อยละ 59.38) ไม่มีเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีด้านวัตถุดิบ (ร้อยละ 62.50) ไม่มี

เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีด้านแรงงาน (ร้อยละ 90.63) มีเอกสารในการเก็บข้อมูลด้านค่าใช้จ่ายการผลิต (ร้อยละ 68.75) และไม่มีเครื่องมือและอุปกรณ์ (ร้อยละ 62.50)

ตอนที่ 2 ร้อยละของปัญหา และอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของประชากร

ตารางที่ 4.5 แสดงปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทาง บัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

(n = 32)

ปัญหาและอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรร ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทาง บัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC	จำนวน	ร้อยละ
ไม่รู้จัก และไม่ทราบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ว่าคืออะไร และมีประโยชน์อย่างไรกับโครงการบ้านจัดสรร	28	87.50
คิดว่าการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ใช้ได้เฉพาะงานอุตสาหกรรม	3	9.38
ไม่เคยเห็นโครงการไหนใช้ (ปฏิบัติตามโครงการอื่น)	1	3.12
รวม	32	100.00

หมายเหตุ : ตอบโครงการละหนึ่งความคิดเห็น

จากตารางที่ 4.5 พบว่าเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรส่วนใหญ่ไม่รู้จักและไม่ทราบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ว่าคืออะไร และมีประโยชน์อย่างไรกับโครงการบ้านจัดสรร (ร้อยละ 87.50) เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรคิดว่าการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ใช้ได้เฉพาะงานอุตสาหกรรม ร้อยละ 9.38 และเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่เคยเห็นโครงการไหนใช้ (ปฏิบัติตามโครงการอื่น) ร้อยละ 3.12

ตอนที่ 3 ข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิมซึ่งเป็นประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของเจ้าของโครงการ ข้อมูลเกี่ยวกับโครงการบ้านอิงเมือง และข้อมูลของแบบบ้านที่ใช้ในการทดลองของกลุ่มตัวอย่าง

โครงการบ้านอิงเมือง เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ที่อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีเนื้อที่ทั้งสิ้น 15 ไร่ 2 งาน แบบบ้านที่เลือกในการวิเคราะห์ต้นทุนแบบดั้งเดิม คือ

บ้านพลายฉัตรทอง (ประกอบด้วย 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ) ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว เนื้อที่ดิน 60 ตารางวา พื้นที่ใช้สอย 122 ตารางเมตร



ตารางที่ 4.6 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอ
บ้านฉาง จังหวัดระยองซึ่งเป็นการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง ของเจ้าของโครงการ
(ค่าวัสดุ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
1 งานวางผัง และงานฐานราก				
คอนกรีต	10.2	ลบ.ม.	1,580.00	16,037.00
เหล็กเสริม 6 มม.	97.0	เส้น	32.00	3,104.00
เหล็กเสริม 9 มม.	60.0	เส้น	76.00	4,560.00
เหล็กเสริม 12 มม.	57.0	เส้น	139.00	7,923.00
ไม้แบบ	49.6	ตร.ม.	350.00	17,360.00
				48,984.00
2 งานพื้น และปูกระเบื้อง				
คอนกรีต	13.4	ลบ.ม.	1,580.00	21,172.00
เหล็กเสริม 4 มม.	135.6	เส้น	32.00	4,339.20
กระเบื้องพื้นภายใน	79.5	ตร.ม.	155.00	12,322.50
กระเบื้องพื้นภายนอก	16.5	ตร.ม.	155.00	2,557.50
				40,391.20
3 งานผนัง				
กระเบื้องผนังห้องน้ำ	19.3	ตร.ม.	155.00	2,991.50
อิฐมอดู	30,665.0	ก้อน	0.55	16,865.75
ก่ออิฐ (ปูน)	185.5	ตร.ม.	30.00	5,565.00
ฉาบ (ปูน)	371.0	ตร.ม.	35.00	12,985.00
				38,407.25

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
4 งานโครงหลังคา				
เหล็กตัวซี	93.0	เส้น	340.00	31,620.00
เหล็ก 1"x1"	116.0	เส้น	100.00	11,600.00
กระเบื้อง	2,100.0	แผ่น	12.00	25,200.00
ครอบสัน	96.0	แผ่น	34.00	3,264.00
ครอบข้าง	26.0	แผ่น	29.00	754.00
เชิงชายไม้	140.0	เมตร	75.00	10,500.00
กันนก	180.0	อัน	180.00	32,400.00
				115,338.00
5 งานทาสี				
สีรองพื้น 1 รอบ	185.0	ตร.ม.	45.00	8,325.00
สีน้ำพลาสติก 2 รอบ	370.0	ตร.ม.	30.00	11,100.00
สีน้ำมัน	99.0	ตร.ม.	70.00	6,930.00
สีครอบหลังคา	6.0	ตร.ม.	70.00	420.00
				26,775.00
6 งานทำฝ้า				
ฝ้าภายใน	95.0	ตร.ม.	300.00	28,500.00
ฝ้าภายนอก	70.0	ตร.ม.	480.00	33,600.00
				62,100.00
8 งานติดตั้งประตู หน้าต่าง				
ประตู 1	1.0	ชุด	12,000.0	12,000.00
ประตู 2	4.0	ชุด	2,400.0	9,600.00
ประตู 3	2.0	ชุด	1,600.0	3,200.00
ประตู 4	1.0	ชุด	1,900.0	1,900.00

ตารางที่ 4.6 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
หน้าต่าง 1	6.0	ชุด	2,400.0	14,400.00
หน้าต่าง 2	3.0	ชุด	1,600.0	4,800.00
หน้าต่าง 3	2.0	ชุด	1,200.0	2,400.00
				48,300.00
9 งานติดตั้งสุขภัณฑ์				
สุขภัณฑ์	2.0	ชุด	9,000.00	18,000.00
				18,000.00
10 งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล				
ถังบำบัด 1,000 ลิตร	1.0	ใบ	4,500.00	4,500.00
ท่อใยหิน 6"	29.0	เมตร	55.00	1,595.00
ท่อ PVC 1 1/2"	19.0	เมตร	40.00	760.00
ท่อ PVC 1"	41.0	เมตร	30.00	1,230.00
ท่อ PVC 3/4"	23.0	เมตร	18.00	414.00
				8,499.00
11 งานระบบไฟฟ้า				
32 วัตต์ (โคม)	8.0	ชุด	600.00	4,800.00
18 วัตต์ (โคม)	7.0	ชุด	500.00	3,500.00
ปลั๊ก	10.0	ชุด	250.00	2,500.00
แผงควบคุม	1.0	ชุด	1,500.00	1,500.00
				12,300.00
12 รั้วคอนกรีต				
รั้วรูปบล็อกสูง 1.5 ม.	90.0	ตร.ม.	550.00	49,500.00
				49,500.00
รวมค่าวัสดุก่อสร้าง				468,594.45

ตารางที่ 4.7 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอ
บ้านฉาง จังหวัดระยองซึ่งเป็นการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง ของเจ้าของโครงการ
(ค่าแรงงาน)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงต่อ หน่วย	รวมค่าแรง (บาท)
1 งานวางผัง และงานฐานราก				
คอนกรีต	10.2	ลบ.ม.	650.00	6,597.50
เหล็กเสริม 6 มม.	97.0	เส้น	18.00	1,746.00
เหล็กเสริม 9 มม.	60.0	เส้น	30.00	1,800.00
เหล็กเสริม 12 มม.	57.0	เส้น	60.00	3,420.00
ไม้แบบ	49.6	ตร.ม.	140.00	6,944.00
				20,507.50
2 งานพื้น และปูกระเบื้อง				
คอนกรีต	13.4	ลบ.ม.	650.00	8,710.00
เหล็กเสริม 4 มม.	135.6	เส้น	12.00	1,627.20
กระเบื้องพื้นภายใน	79.5	ตร.ม.	65.00	5,167.50
กระเบื้องพื้นภายนอก	16.5	ตร.ม.	65.00	1,072.50
				16,577.20
3 งานผนัง				
กระเบื้องผนังห้องน้ำ	19.3	ตร.ม.	65.00	1,254.50
อิฐมอญ	30,665.0	ก้อน	0.00	0.00
ก่ออิฐ (ปูน)	185.5	ตร.ม.	35.00	6,492.50
ฉาบ (ปูน)	371.0	ตร.ม.	25.00	9,275.00
				17,022.00

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงต่อ หน่วย	รวมค่าแรง (บาท)
4 งานโครงหลังคา				
เหล็กตัวซี	93.0	เส้น	120.00	11,160.00
เหล็ก 1"x1"	116.0	เส้น	35.00	4,060.00
กระเบื้อง	2,100.0	แผ่น	5.00	10,500.00
ครอบสัน	96.0	แผ่น	10.00	960.00
ครอบข้าง	26.0	แผ่น	10.00	260.00
เชิงชายไม้	140.0	เมตร	35.00	4,900.00
กันนก	180.0	อัน	7.00	1,260.00
				33,100.00
5 งานทาสี				
สีรองพื้น 1 รอบ	185.0	ตร.ม.	25.00	4,625.00
สีน้ำพลาสติก 2 รอบ	370.0	ตร.ม.	25.00	9,250.00
สีน้ำมัน	99.0	ตร.ม.	25.00	2,475.00
สีครอบหลังคา	6.0	ตร.ม.	25.00	150.00
				16,500.00
6 งานทำฝ้า				
ฝ้าภายใน	95.0	ตร.ม.	120.00	11,400.00
ฝ้าภายนอก	70.0	ตร.ม.	120.00	8,400.00
				19,800.00
8 งานติดตั้งประตู หน้าต่าง				
ประตู 1	1.0	ชุด	1,200.00	1,200.00
ประตู 2	4.0	ชุด	800.00	3,200.00
ประตู 3	2.0	ชุด	600.00	1,200.00
ประตู 4	1.0	ชุด	600.00	600.00

ตารางที่ 4.7 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าแรงต่อ หน่วย	รวมค่าแรง (บาท)
หน้าต่าง 1	6.0	ชุด	600.00	3,600.00
หน้าต่าง 2	3.0	ชุด	500.00	1,500.00
หน้าต่าง 3	2.0	ชุด	400.00	800.00
				12,100.00
9 งานติดตั้งสุขภัณฑ์				
สุขภัณฑ์	2.0	ชุด	1,800.00	3,600.00
				3,600.00
10 งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล				
ถังน้ำบาด 1,000 ลิตร	1.0	ใบ	150.00	150.00
ท่อไยหิน 6"	29.0	เมตร	30.00	870.00
ท่อ PVC 1 1/2"	19.0	เมตร	15.00	285.00
ท่อ PVC 1"	41.0	เมตร	15.00	615.00
ท่อ PVC 3/4"	23.0	เมตร	10.00	230.00
				2,150.00
11 งานระบบไฟฟ้า				
32 วัตต์ (โคม)	8.0	ชุด	120.00	960.00
18 วัตต์ (โคม)	7.0	ชุด	120.00	840.00
ปลั๊ก	10.0	ชุด	100.00	1,000.00
แผงควบคุม	1.0	ชุด	400.00	400.00
				3,200.00
12 รั้วคอนกรีต				
รั้วรูปบล็อกสูง 1.5 ม.	90.0	ตร.ม.	110.00	9,900.00
				9,900.00
รวมค่าแรงก่อสร้าง				154,456.70

จากตารางที่ 4.6 และตารางที่ 4.7 พบว่า การประมาณการค่าวัสดุ และค่าแรงงานของวิศวกร และเจ้าของ โครงการเป็นการประมาณการจากวัสดุก่อสร้างหลัก ๆ ที่มีมูลค่าสูง ไม่ได้รวมค่าวัสดุสิ้นเปลือง หรือวัสดุที่มูลค่าน้อยไว้ด้วย และการประมาณการใช้วัสดุก่อสร้างก็เป็นการประมาณการจากขนาดตัวบ้าน หรือขนาดพื้นที่ที่ต้องใช้วัสดุดังกล่าว (เนื่องจากหน่วยนับในบางรายการ เช่น การทาสี การฉาบปูน ยังใช้หน่วยเป็นตารางเมตร ซึ่งในความเป็นจริงแล้ววัสดุที่ใช้มิได้มีหน่วยเป็นตารางเมตร) อีกทั้งค่าแรงงานจากการก่อสร้างจะมีการประมาณการในทุกรายการของวัสดุก่อสร้างที่ได้ประมาณการขึ้น

ตอนที่ 4 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างบ้านที่ไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง

บ้านที่ใช้วิธีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม เป็นการดำเนินกิจกรรมก่อสร้างโดยปกติของโครงการ ซึ่งรายการบันทึกการเบิก-จ่ายวัสดุ ไม่ได้แยกว่าเบิกไปใช้ในงานอะไร เป็นการเบิกโดยรวม โดยพนักงานที่ควบคุมการเบิก-จ่ายจะบันทึกเพียงว่าเบิกอะไร ไปเท่าไร และเป็นการเบิกของบ้านหลังไหนเท่านั้น ซึ่งข้อมูลการเบิก-จ่ายวัสดุก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 4.8 ในส่วนของข้อมูลค่าแรงงานในการก่อสร้าง แสดงดังตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.8 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการ ไม่มีการควบคุมใด ๆ (ค่าวัสดุ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อหน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ปูนตรานก	185	ลูก	110.00	20,350.00
หิน 3/4	10	คิว	2,600.00	26,000.00
ทรายหยาบ	30	คิว	1,600.00	48,000.00
ทรายละเอียด	12	คิว	2,600.00	31,200.00
เหล็ก 12 มม.	102	เส้น	180.00	18,360.00
เหล็ก 6 มม.	100	เส้น	30.00	3,000.00
ลวดผูกเหล็กเบอร์ 18	11	ม้วน	180.00	1,980.00
ตะปู 3"	2	ลัง	580.00	1,160.00
ไม้แบบ 6" x 3.50 ม. x 1"	38	แผ่น	315.00	11,970.00
ไม้แบบ 8" x 3.50 ม. x 1"	38	แผ่น	336.00	12,768.00
ท่อโยหิน (ทำตอม่อ) 8" x 3.0 ม.	8	ท่อน	230.00	1,840.00
ซื้อดินปรับพื้น	4	คัน	800.00	3,200.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ตะแกรงวายเมท	1	ม้วน	2,800.00	2,800.00
อิฐแดง	25,000	ก้อน	0.70	17,500.00
วงกบหน้าต่าง 0.6 x 1.10 ม.				
ช่องแสง 0.3 x 1.10 ม.	5	วง	1,600.00	8,000.00
วงกบหน้าต่างบานเกร็ด				
0.6 x 1.10 ม. 2 ช่อง	4	วง	880.00	3,520.00
วงกบประตู PVC 0.7 x 1.80 ม.	2	วง	450.00	900.00
วงกบประตูในบ้าน 0.8 x 2.00 ม.	4	วง	660.00	2,640.00
วงกบประตูหน้าบ้าน				
มีช่องแสง 1.60 x 2.00 ม.	1	วง	2,130.00	2,130.00
วงกบบานกระทุ้ง 0.6 x 0.4 ม.	2	วง	320.00	640.00
ประตูบานเปิดไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.8 x 2.0 เมตร	1	บาน	1,150.00	1,150.00
ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.8 x 2.0 เมตร (ลูกฟัก)	3	บาน	1,300.00	3,900.00
ประตูบานเปิดเดี่ยว PVC				
ขนาด 0.7 x 1.8 เมตร	2	บาน	900.00	1,800.00
หน้าต่างเปิดเดี่ยวไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.6 x 1.1 เมตร 3 ช่องแสง	5	บาน	1,800.00	9,000.00
หน้าต่างบานกระทุ้งไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.6 x 0.4 เมตร	2	บาน	590.00	1,180.00
หน้าต่างบานเกร็ด				
ขนาด 0.6 x 1.10 เมตร (คู่)	4	บาน	800.00	3,200.00
ประตูหน้าบ้าน ขนาด 1.6 x 2.0				
เมตร มีช่องแสง (ไม้สัก)	1	ชุด	3,800.00	3,800.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ท่อเทา 3/8 (3 หุน) ยาว 4 ม.	18	เส้น	12.00	216.00
บล็อกไฟ 2" x 4"	18	อัน	6.00	108.00
บล็อกไฟ 4" x 4"	1	อัน	25.00	25.00
เหล็กฉาก 1" x 1" เหล็กตัวซี	120	เส้น	110.00	13,200.00
6.0 ม. x 3.2 มม. x 100.0 มม.	95	เส้น	485.00	46,075.00
ลวดเชื่อม	12	ห่อ	130.00	1,560.00
ใบตัด 14"	6	ใบ	80.00	480.00
สีรองพื้นกันสนิมแดง	2	ถัง	950.00	1,900.00
น้ำมันสน	2	ปี๊ป	440.00	880.00
กระเบื้องซีแพค โมเนีย	2,100	แผ่น	13.00	27,300.00
ครอบสันโค้ง	96	แผ่น	32.00	3,072.00
ครอบข้าง	26	แผ่น	32.00	832.00
เชิงชายไม้ ไม้เฌอร่า 6"	60	เมตร	90.00	5,400.00
เชิงชายไม้ ไม้เฌอร่า 8"	60	เมตร	96.00	5,760.00
กันนก	180	อัน	12.00	2,160.00
หางมน	4	ตัว	55.00	220.00
สามทาง	2	ตัว	58.00	116.00
ปิดจั่ว	1	ตัว	58.00	58.00
ปิดชาย	2	ตัว	55.00	110.00
รางน้ำ (รางจระเข้)	4	แผ่น	350.00	1,400.00
สีทาหลังคา	1	กระป๋อง	320.00	320.00
กระดาษทราย เบอร์ 3	3	โหล	72.00	216.00
สีรองพื้น National	2	ถัง	1,100.00	2,200.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
สีน้ำอะคริลิก ภายนอก National	2	ถัง	680.00	1,360.00
สีน้ำอะคริลิก ภายใน National	2	ถัง	680.00	1,360.00
ตะปูคอนกรีต 2.5"	5	กล่อง	65.00	325.00
ตะปูหัวโต	2	กก.	35.00	70.00
ตะปู 2.5"	1	ถัง	580.00	580.00
แปรงทาสี 3"	3	กล่อง	65.00	195.00
ลูกกลิ้ง 10"	3	อัน	65.00	195.00
ผ้ายิปซัมขอบราคา	24	แผ่น	265.00	6,360.00
ผ้าทิบาร์ 0.6 x 0.6 ม.	62	แผ่น	18.00	1,116.00
สีทาผ้า	4	ถัง	680.00	2,720.00
ไม้เฌอร่า 6"	105	แผ่น	90.00	9,450.00
ไม้เนื้อแข็ง 1" x 2"	120	แผ่น	96.00	11,520.00
สีรองพื้นกันเชื้อรา (ไม้)	1	แกลลอน	350.00	350.00
สีน้ำมัน National	2	แกลลอน	320.00	640.00
น้ำมันสน	1	ปี๊ป	440.00	440.00
กระเบื้อง	111	ตร.ม.	145.00	16,095.00
ปูนยาแนว (ธรรมดา)	22	ถุง	20.00	440.00
ปูนยาแนวกันกรด	12	ถุง	40.00	480.00
กระเบื้องพื้น และผนังห้องน้ำ	32	ตร.ม.	180.00	5,760.00
กรอบกระจก 0.6 x 0.4 เมตร	2	อัน	300.00	600.00
กรอบกระจก 0.6 x 1.1 เมตร	4	อัน	520.00	2,080.00
มือจับ 4"	10	อัน	30.00	300.00
บานพับร่มคำ 4"	26	อัน	20.00	520.00
กลอนหน้าต่าง 4"	20	อัน	15.00	300.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
กลอนประตู 6"	4	อัน	30.00	120.00
กุญแจล็อกหน้าบ้าน Solo	1	ชุด	1,800.00	1,800.00
บานพับวิกโก้	20	อัน	60.00	1,200.00
กันชน (Stop Door)	6	อัน	45.00	270.00
ลูกบิด	5	อัน	180.00	900.00
อ่างล้างหน้าพร้อมอุปกรณ์	2	ชุด	520.00	1,040.00
กระจกเงาแขวนผนังพร้อมซิงค์	2	ชุด	350.00	700.00
ชักโครกพร้อมอุปกรณ์	2	ชุด	2,750.00	5,500.00
ฝักบัวสายอ่อน	2	อัน	320.00	640.00
ฝักบัวชำระ	2	อัน	130.00	260.00
ก๊อกลูกบิด	2	อัน	150.00	300.00
ที่ใส่สบู่	2	อัน	120.00	240.00
ที่ใส่กระดาษชำระ	2	อัน	180.00	360.00
ราวแขวนผ้า	2	อัน	180.00	360.00
ตะแกรงคักขยะ	2	อัน	85.00	170.00
ถังบำบัด	1	ใบ	4,500.00	4,500.00
ท่อ PVC 1 1/4"	8	เส้น	60.00	480.00
ท่อขนาด 2"	3	เส้น	120.00	360.00
ท่อขนาด 4"	1	เส้น	390.00	390.00
ข้ออกลีขวโน ครึ่งนิ้ว	10	ตัว	25.00	250.00
ข้ออ 90° (ธรรมดา) ครึ่งนิ้ว	25	ตัว	12.00	300.00
สามทาง ครึ่งนิ้ว	10	ตัว	15.00	150.00
ข้ออ 90° ขนาด 2"	5	ตัว	15.00	75.00
สามทาง 2"	2	ตัว	15.00	30.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ข้อลวด ขนาด 2" ลวด 1 1/4"	2	ตัว	12.00	24.00
ข้องอ 90° ขนาด 1 1/4"	2	ตัว	15.00	30.00
ท่อ 1 1/4"	1	เส้น	120.00	120.00
กาวประสานท่อ	1	กระป๋อง	280.00	280.00
ก๊อกลาน	2	ตัว	55.00	110.00
ประตุน้ำขนาด 1 1/2"	1	อัน	60.00	60.00
วาล์ว 4 หุน	1	อัน	85.00	85.00
อ่างซิงค์	1	ชุด	3,610.00	3,610.00
หลอดนีออนกลม 32 วัตต์	7	ชุด	350.00	2,450.00
คาวนัลไลท์ + โคม	4	อัน	185.00	740.00
นีออน 20 วัตต์	4	ชุด	155.00	620.00
หลอดขาลาเปา 60 วัตต์	2	ชุด	150.00	300.00
สวิทช์	11	ชุด	10.00	110.00
คิมเมอร์	1	ชุด	100.00	100.00
ฝาครอบสวิทช์ (หน้ากาก)	20	ชุด	8.00	160.00
ปลั๊กคู่	10	ตัว	40.00	400.00
สายไฟขนาด 1 x 1.5	3	ม้วน	480.00	1,440.00
สายไฟขนาด 1 x 2.5	3	ม้วน	630.00	1,890.00
ตู้คอนโทรล	1	ตู้	850.00	850.00
สายไฟ 1 x 16	20	เมตร	36.50	730.00
เทปพันสายไฟ	5	ม้วน	25.00	125.00
โคมไฟหัวเสา	2	อัน	150.00	300.00
รีเลย์คอนกรีต	48	เมตร	150.00	7,200.00
รีเลย์เหล็ก	4	ช่อง	1,125.00	4,500.00

ตารางที่ 4.8 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ประตูเหล็ก	1	บาน	3,000.00	3,000.00
				448,241.46

จากตารางที่ 4.8 พบว่า การบันทึกข้อมูลโดยปกติของโครงการซึ่งเป็นวิธีการบันทึกข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิม ทางโครงการและพนักงานที่ทำหน้าที่เบิก-จ่ายวัสดุ หรือเจ้าหน้าที่บัญชี จะตรวจสอบ หรือควบคุม การเบิกใช้วัสดุได้ยากมาก เพราะไม่ทราบว่าวัสดุดังกล่าวเบิกใช้ในกิจกรรมใดของการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้การบันทึกต้นทุนระหว่างงานก่อสร้างเป็นข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง หรือไม่ตรงกับสัดส่วนงานก่อสร้างที่สร้างเสร็จจริง

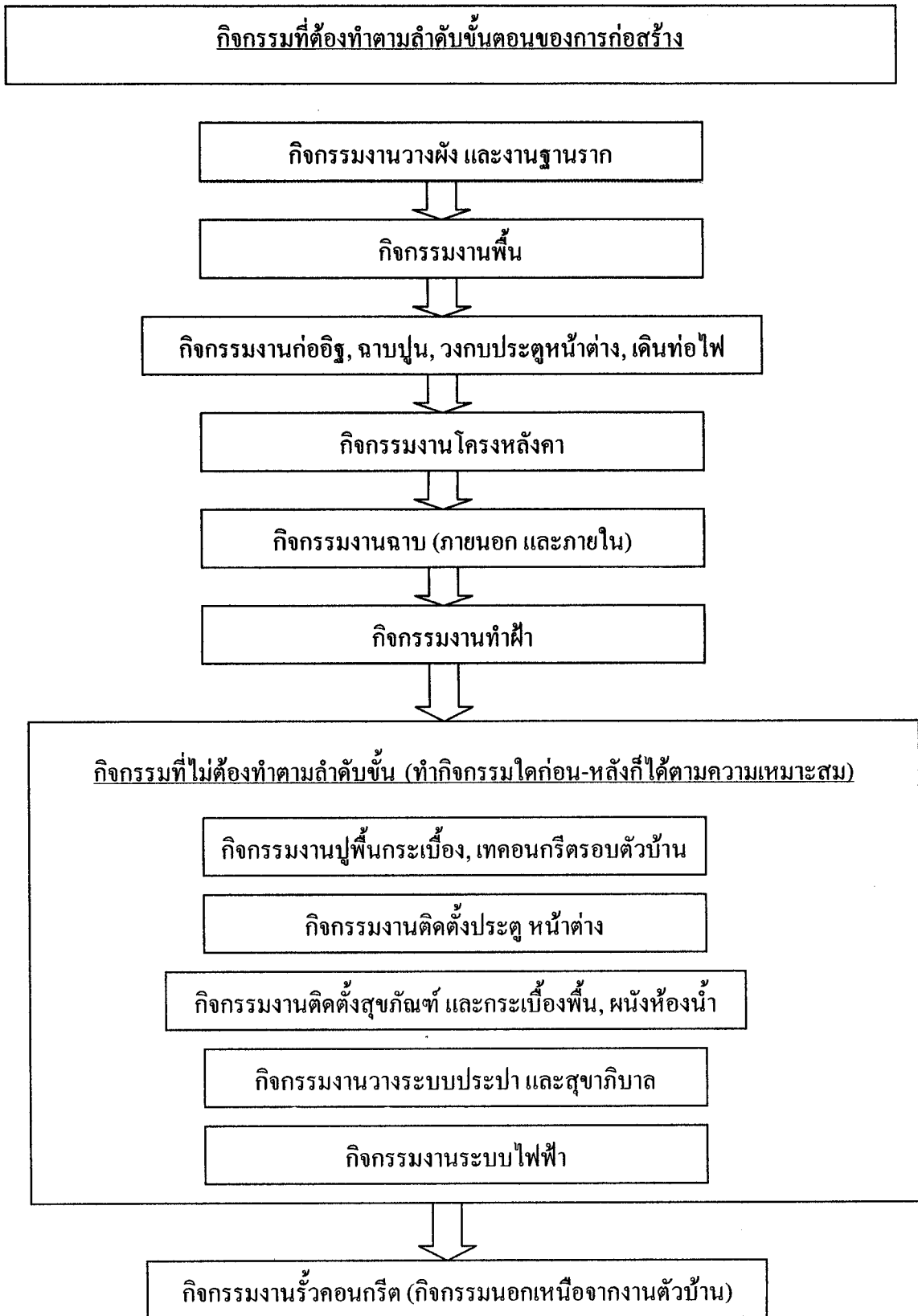
ตารางที่ 4.9 ข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างบ้านจัดสรรแบบดั้งเดิมของโครงการหมู่บ้านอิงเมือง อำเภอ บ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการ ไม่มีการควบคุม ใดๆ (ค่าแรงงาน)

รายการจ้างเหมาค่าแรงงาน	เปอร์เซ็นต์ การจ่าย	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าแรงงานก่อสร้างบ้านอัตราจ้างเหมา 120,000.00 บาท		
- งวดที่ 1 งานฐานราก-คานคอดิน-เทพื้น-ตั้งเสา- โครงหลังคา	30%	36,000.00
- งวดที่ 2 ก่ออิฐ-ฉาบปูนผนัง-ตั้งวงกบ-มุงหลังคา- ปูกระเบื้องพื้น-ทาสีรองพื้น-ฝ้าเพดาน	30%	36,000.00
- งวดที่ 3 ไฟฟ้า-ประปา-สุขภัณฑ์-ติดบานประตู, หน้าต่าง-ทาสี-ระบบสุขาภิบาล-เก็บงาน	40%	48,000.00
รวมค่าแรงบ้าน		120,000.00
รั้วคอนกรีต		4,900.00
รวมค่าแรงก่อสร้างทั้งสิ้น		124,900.00

จากตารางที่ 4.9 พบว่าค่าแรงงานของโครงการบ้านอิงเมือง เป็นค่าแรงงานในอัตราจ้างเหมาก่อสร้างบ้านทั้งหลัง ซึ่งมีการแบ่งงวดงานเป็น 3 งวด โดยมีการคิดเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จ ซึ่งเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จดังกล่าวทางเจ้าของโครงการเป็นผู้กำหนดขึ้นเอง โดยมีได้ใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับปริมาณงานที่ทำเสร็จแต่อย่างใด

ตอนที่ 5 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้างบ้านที่มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุ การบันทึกวัสดุ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จของกลุ่มตัวอย่าง

บ้านที่มีการก่อสร้างโดยการบันทึกข้อมูลต้นทุนแบบ ABC นั้น ทางผู้วิจัยได้กำหนดให้มีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานก่อสร้างตัวบ้าน 11 กิจกรรม กิจกรรมที่นอกเหนือจากงานตัวบ้าน 1 กิจกรรม แสดงดังภาพที่ 4.1 หลังจากการกำหนดกิจกรรมการก่อสร้างแล้ว ทางผู้วิจัยได้เริ่มดำเนินงานก่อสร้างตามกิจกรรมที่กำหนด โดยมีข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านในส่วนของค่าวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตามกิจกรรมที่กำหนด แสดงในตารางที่ 4.10 ในส่วนของต้นทุนค่าก่อสร้าง(ค่าวัสดุ) แสดงดังตารางที่ 4.11 ข้อมูลการวิเคราะห์กิจกรรมในการก่อสร้างเพื่อใช้เป็นตัวหลักคั่นต้นทุน แสดงดังตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 และต้นทุนค่าก่อสร้าง (ค่าแรงงาน) แสดงในตารางที่ 4.14



ภาพที่ 4.1 แสดงการวิเคราะห์กิจกรรมการก่อสร้าง โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ตารางที่ 4.10 ข้อมูลรายละเอียดของกิจกรรม โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ลำดับ	รายการละเอียดการก่อสร้างในแต่กิจกรรม
1	<p>งานวางผัง และงานฐานราก</p> <ul style="list-style-type: none"> - งานคอกหมุด - ขุดดิน - เทริน (เทกันหลุม) - ผูกตะแกรงเหล็กตามที่ระบุในแบบ - ตั้งเสาตอม่อ (ปลุกเหล็กวางตอม่อ) - เทฟุตติ้ง แล้วหล่อตอม่อ - เทคานคอดิน - ตั้งเสารับ โครงหลังคา 19 ต้น - เทคานหัวเสา
2	<p>งานพื้น</p> <ul style="list-style-type: none"> - อัดดินปรับพื้น - ปูตะแกรงวายเมท - เทคอนกรีตสูง 10 ซม.
3	<p>งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ก่ออิฐมอญครึ่งแผ่น - ตั้งวงกบ - เดินท่อไฟ - ฉาบเรียบ 2 หน้า
4	<p>งานโครงหลังคา</p> <ul style="list-style-type: none"> - วางอะเส (รัดหัวเสา) - ตัดตั้งค้ำรับอกไก่, ตั้งจั่ว - ตัดตั้งจันทัน - ตัดตั้งแป

ตารางที่ 4.10 (ต่อ)

ลำดับ	รายการละเอียดการก่อสร้างในแต่ละกิจกรรม
	<ul style="list-style-type: none"> - มุงหลังคาด้วยกระเบื้องซีแพค - ติดตั้งเชิงชาย
5	งานฉาบ (ภายนอก และภายใน) <ul style="list-style-type: none"> - เตรียมผิวให้สะอาด (ขัดแต่งด้วยกระดาษทราย) - ทาสีรองพื้น 1 ครั้ง และทาสีจริง(สีน้ำพลาสติก) 2 ครั้ง
6	งานทำฝ้า <ul style="list-style-type: none"> - ติดฝ้าเพดาน (ฝ้าฉาบเรียบพร้อมหลุม, ฝ้าทีบาร์) - ทาสีฝ้า และเก็บงานสีระหว่างฝ้ากับผนัง
7	งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน <ul style="list-style-type: none"> - ปูกระเบื้อง ยกเว้น ห้องน้ำ - เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน
8	งานติดตั้งประตู หน้าต่าง <ul style="list-style-type: none"> - ติดตั้งประตู และหน้าต่างตามแบบ
9	งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ <ul style="list-style-type: none"> - ติดตั้งสุขภัณฑ์ - ปูกระเบื้องพื้น และผนังห้องน้ำ
10	งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล <ul style="list-style-type: none"> - วางท่อประปา และบ่อพัก - ติดตั้งเคาท์เตอร์ล้างจานพร้อมอ่างซิงค์
11	งานระบบไฟฟ้า <ul style="list-style-type: none"> - เดินสายไฟ พร้อมติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า
12	รั้วคอนกรีต <ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างรั้วคอนกรีตและรั้วเหล็กรอบตัวบ้าน - ติดตั้งประตูเหล็กหน้าบ้าน

จากภาพที่ 4.1 และตารางที่ 4.10 พบว่ากิจกรรมที่ผู้วิจัยกำหนดเป็นกิจกรรมที่ต้องทำตามลำดับขั้นตอนการก่อสร้าง 6 กิจกรรม และกิจกรรมที่ไม่จำเป็นต้องทำตามลำดับขั้นตอนของการก่อสร้าง โดยสามารถทำกิจกรรมใดก่อนก็ได้ตามความเหมาะสม 5 กิจกรรม แต่ต้องทำหลังจากเสร็จสิ้นกิจกรรมที่ต้องทำตามลำดับขั้นตอนการก่อสร้างทั้ง 6 กิจกรรมก่อน รวมทั้งมีกิจกรรมที่นอกเหนือจากงานตัวบ้าน 1 กิจกรรม คือ กิจกรรมงานรั้วคอนกรีต (ซึ่งไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับงานตัวบ้าน จะกำหนดให้มีหรือไม่มีก็ได้ แต่เนื่องจากแบบบ้านที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้มีรั้วคอนกรีต ทางผู้วิจัยจึงต้องแสดงข้อมูลดังกล่าวประกอบด้วย) หลังจากกำหนดกิจกรรมการก่อสร้างแล้ว ทางผู้วิจัยได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านแบบ ABC โดยให้มีการเบิก-จ่ายวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตามกิจกรรมที่กำลังดำเนินอยู่ และมีการจดบันทึกการเบิกวัสดุที่นำไปใช้ทุกครั้ง (ตามแบบฟอร์มเอกสารการเบิกใช้วัสดุ ที่ผู้วิจัยได้จัดทำขึ้น) รวมทั้งยังมีการจดบันทึกระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้างในแต่ละกิจกรรมด้วย (เพื่อนำข้อมูลจำนวนวันดังกล่าวไปคำนวณเป็นตัวผลักดันต้นทุน ในส่วนของค่า แรงงานและค่าใช้จ่ายการผลิต) เมื่อสิ้นสุดกิจกรรมการก่อสร้างทั้งหมดผู้วิจัยจึงได้จัดทำสรุปเป็นรายงานในรูปของตารางข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่บันทึกตามกิจกรรมที่กำหนด ในส่วนของค่าวัสดุ ดังตารางที่ 4.11

ตารางที่ 4.11 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าวัสดุ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อหน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
กิจกรรมการก่อสร้างตัวบ้าน				
1. งานวางผัง และงานฐานราก (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 14 วัน)				
คอนกรีตเทริน				
- ปูน	13	ลูก	110.00	1,430.00
- หิน 3/4"	3	คิว	260.00	780.00
- ทราฮายาบ	3	คิว	160.00	480.00
คอนกรีตสำหรับเทตั้งเสาต่อม่อ				
- ปูน	26	ลูก	110.00	2,860.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
- หิน 3/4"	6	คิว	260.00	1,560.00
- ทรายหยาบ	6	คิว	160.00	960.00
คอนกรีตหล่อตอม่อ				
- ปูน	4	ลูก	110.00	440.00
- หิน 3/4"	1	คิว	260.00	260.00
- ทรายหยาบ	1	คิว	160.00	160.00
คอนกรีตเทคานคอดิน				
- ปูน	40	ลูก	110.00	4,400.00
- หิน 3/4"	10	คิว	260.00	2,600.00
- ทรายหยาบ	10	คิว	160.00	1,600.00
เหล็ก เส้นผ่านศูนย์กลาง 12 มม.	100	เส้น	180.00	18,000.00
เหล็ก เส้นผ่านศูนย์กลาง 6 มม.	100	เส้น	30.00	3,000.00
ลวดผูกเหล็กเบอร์ 18	10	ม้วน	180.00	1,800.00
ตะปู 3"	1	ลัง	580.00	580.00
ไม้แบบ 6" x 3.50 ม. x 1"	38	แผ่น	315.00	11,970.00
ไม้แบบ 8" x 3.50 ม. x 1"	38	แผ่น	336.00	12,768.00
ท่อใยหิน (ทำตอม่อ) 8" x 3.0 ม.	8	ท่อน	230.00	1,840.00
				67,488.00
2. งานพื้น (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 3 วัน)				
ซื้อดินปรับพื้น	3.5	คัน	800.00	2,800.00
คอนกรีต				
- ปูน	56	ลูก	110.00	6,160.00
- หิน 3/4"	14	คิว	260.00	3,640.00
- ทรายหยาบ	14	คิว	160.00	2,240.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ตะแกรงวายเมท	1	ม้วน	2,800.00	2,800.00
				17,640.00
3. งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ				
(ใช้เวลาในการก่อสร้าง 14 วัน)				
อิฐแดง	25,000	ก้อน	0.70	17,500.00
ปูนสำหรับก่ออิฐ				
- ปูน	48	ลูก	110.00	5,280.00
- ทรายหยาบ	10	คิว	160.00	1,600.00
วงกบหน้าต่าง 0.6 x 1.10 ม.				
มีช่องแสง 0.3 x 1.10 ม.	5	วง	1,600.00	8,000.00
วงกบหน้าต่างบานเกร็ด				
0.6 x 1.10 ม. 2 ช่อง	4	วง	880.00	3,520.00
วงกบประตู PVC 0.7 x 1.80 ม.	2	วง	450.00	900.00
วงกบประตูในบ้าน 0.8 x 2.00 ม.	4	วง	660.00	2,640.00
วงกบประตูหน้าบ้าน				
มีช่องแสง 1.60 x 2.00 ม.	1	วง	2,130.00	2,130.00
วงกบบานกระทุ้ง 0.6 x 0.4 ม.	2	วง	320.00	640.00
ท่อเทา 3/8 (3 หุน) ยาว 4 ม.	18	เส้น	12.00	216.00
บล็อกไฟ 2" x 4"	18	อัน	6.00	108.00
บล็อกไฟ 4" x 4"	1	อัน	25.00	25.00
ปูนสำหรับฉาบผนัง				
- ปูน	50	ลูก	110.00	5,500.00
- ทรายละเอียด	12	คิว	260.00	3,120.00
				51,179.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
4. งานโครงหลังคา (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 7 วัน)				
เหล็กฉาก 1" x 1"	116	เส้น	110.00	12,760.00
เหล็กตัวซี 6.0 ม. x 3.2 มม. x 100.0 มม.	93	เส้น	485.00	45,105.00
ลวดเชื่อม	10	ห่อ	130.00	1,300.00
ใบตัด 14"	5	ใบ	80.00	400.00
สีรองพื้นกันสนิมแดง	2	ถัง	950.00	1,900.00
น้ำมันสน	2	ป๋ิป	440.00	880.00
กระเบื้องซีแพค โมเนีย	2,100	แผ่น	13.00	27,300.00
กรอบสันโค้ง	96	แผ่น	32.00	3,072.00
กรอบข้าง	26	แผ่น	32.00	832.00
เชิงชายไม้ ไม้เฌอร่า 6"	60	เมตร	90.00	5,400.00
เชิงชายไม้ ไม้เฌอร่า 8"	60	เมตร	96.00	5,760.00
กั้นนก	180	อัน	12.00	2,160.00
หางมน	4	ตัว	55.00	220.00
สามทาง	2	ตัว	58.00	116.00
ปิดจั่ว	1	ตัว	58.00	58.00
ปิดชาย	2	ตัว	55.00	110.00
รางน้ำ (รางจระเข้)	4	แผ่น	350.00	1,400.00
สีทาหลังคา	1	กระป๋อง	320.00	320.00
				109,093.00
5. งานฉาบภายนอก และภายใน (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 7 วัน)				
กระดาษทราย เบอร์ 3	2	โหล	72.00	144.00
สีรองพื้น National	2	ถัง	1,100.00	2,200.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
สีน้ำอะคริลิก ภายนอก National	2	ถัง	680.00	1,360.00
สีน้ำอะคริลิก ภายใน National	2	ถัง	680.00	1,360.00
ตะปูคอนกรีต 2.5"	1	กล่อง	65.00	65.00
แปรงทาสี 3"	3	กล่อง	65.00	195.00
ลูกกลิ้ง 10"	2	อัน	65.00	130.00
				5,454.00
6. งานทำฝ้า (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 4 วัน)				
ฝ้ายิปซัมขอบราด	24	แผ่น	265.00	6,360.00
ฝ้าทีบาร์ 0.6 x 0.6 ม.	62	แผ่น	18.00	1,116.00
สีทาฝ้า ภายนอก	2	ถัง	680.00	1,360.00
สีทาฝ้า ภายใน	2	ถัง	680.00	1,360.00
ไม้เฌอร่า 6"	105	แผ่น	90.00	9,450.00
ไม้เนื้อแข็ง 1" x 2"	120	แผ่น	96.00	11,520.00
ตะปูหัวโต	2	กก.	35.00	70.00
ตะปู 2.5"	1	ถัง	580.00	580.00
ตะปู 3"	1	ถัง	580.00	580.00
ตะปูคอนกรีต 2.5"	2	กล่อง	65.00	130.00
สีรองพื้นกันเชื้อรา (ไม้)	1	แกลลอน	350.00	350.00
สีน้ำมัน National	2	แกลลอน	320.00	640.00
น้ำมันสน	1	ปี๊ป	440.00	440.00
				33,956.00
7. งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 6 วัน)				
กระเบื้องพื้นภายในบ้าน	70	ตร.ม.	145.00	10,150.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
กระเบื้องพื้น โรงรถ	12	ตร.ม.	145.00	1,740.00
กระเบื้องพื้น หน้าบ้าน	17	ตร.ม.	145.00	2,465.00
กระเบื้องพื้น หลังบ้าน	12	ตร.ม.	145.00	1,740.00
ปูนสำหรับปูกระเบื้อง				
- ปูนตรานก	15	ลูก	110.00	1,650.00
- ทราายหยาบ	6	คิว	160.00	960.00
ปูนยาแนว (ธรรมดา)	21	ถุง	20.00	420.00
คอนกรีตรอบตัวบ้าน				
- ปูน	13	ลูก	110.00	1,430.00
- หิน 3/4"	4	คิว	260.00	1,040.00
- ทราายหยาบ	4	คิว	160.00	640.00
				22,235.00
8. งานติดตั้งประตู หน้าต่าง (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 3 วัน)				
ประตูบานเปิดไม้เนื้อแข็ง ขนาด				
0.8 x 2.0 เมตร	1	บาน	1,150.00	1,150.00
ประตูบานเปิดเดี่ยวไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.8 x 2.0 เมตร (ลูกฟัก)	3	บาน	1,300.00	3,900.00
ประตูบานเปิดเดี่ยว PVC				
ขนาด 0.7 x 1.8 เมตร	2	บาน	900.00	1,800.00
หน้าต่างเปิดเดี่ยวไม้เนื้อแข็ง ขนาด				
0.6 x 1.1 เมตร (ช่องแสง 3 ช่อง)	5	บาน	1,800.00	9,000.00
หน้าต่างบานกระทุ้งคู่ไม้เนื้อแข็ง				
ขนาด 0.6 x 0.4 เมตร	2	บาน	590.00	1,180.00
หน้าต่างบานเกร็ด				
ขนาด 0.6 x 1.10 เมตร (คู่)	4	บาน	800.00	3,200.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ประตูหน้าบ้าน ขนาด 1.6 x 2.0				
เมตร มีช่องแสง (ไม้สัก)	1	ชุด	3,800.00	3,800.00
กรอบกระจก 0.6 x 0.4 เมตร	2	อัน	300.00	600.00
กรอบกระจก 0.6 x 1.1 เมตร	4	อัน	520.00	2,080.00
มือจับ 4"	10	อัน	30.00	300.00
บานพับรมดำ 4"	26	อัน	20.00	520.00
กลอนหน้าต่าง 4"	20	อัน	15.00	300.00
กลอนประตู 6"	4	อัน	30.00	120.00
กุญแจล็อกหน้าบ้าน Solo	1	ชุด	1,800.00	1,800.00
บานพับวิกโก้	20	อัน	60.00	1,200.00
กันชน (Stop Door)	6	อัน	45.00	270.00
ลูกบิด	5	อัน	180.00	900.00
				32,120.00
9. งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ				
(ใช้เวลาในการก่อสร้าง 6 วัน)				
กระเบื้องพื้น และผนังห้องน้ำ	32	ตร.ม.	180.00	5,760.00
ปูนยาแนวกันกรด	12	ถุง	40.00	480.00
อ่างล้างหน้าพร้อมอุปกรณ์ครบชุด	2	ชุด	520.00	1,040.00
กระจกเงาแขวนผนังพร้อมซิงค์	2	ชุด	350.00	700.00
ชักโครกพร้อมอุปกรณ์ครบชุด	2	ชุด	2,750.00	5,500.00
ฝักบัวสายอ่อน	2	อัน	320.00	640.00
ฝักบัวชำระ	2	อัน	130.00	260.00
ก๊อกลูกบิด	2	อัน	150.00	300.00
ที่ใส่สบู่	2	อัน	120.00	240.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
ที่ใส่กระดาษชำระ	2	อัน	180.00	360.00
ราวแขวนผ้า	2	อัน	180.00	360.00
ตะแกรงค้กขยะ	2	อัน	85.00	170.00
				15,810.00
10. งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล				
(ใช้เวลาในการก่อสร้าง 5 วัน)				
ถังบำบัด	1	ใบ	4,500.00	4,500.00
ท่อ PVC 1 1/4"	8	เส้น	60.00	480.00
ท่อขนาด 2"	3	เส้น	120.00	360.00
ท่อขนาด 4"	1	เส้น	390.00	390.00
ข้องอเกลียวใน ครึ่งนิ้ว	10	ตัว	25.00	250.00
ข้องอ 90° (ธรรมดา) ครึ่งนิ้ว	25	ตัว	12.00	300.00
สามทาง ครึ่งนิ้ว	10	ตัว	15.00	150.00
ข้องอ 90° ขนาด 2"	5	ตัว	15.00	75.00
สามทาง 2"	2	ตัว	15.00	30.00
ข้อลด ขนาด 2" ลด 1 1/4"	2	ตัว	12.00	24.00
ข้องอ 90° ขนาด 1 1/4"	2	ตัว	15.00	30.00
ท่อ 1 1/4"	1	เส้น	120.00	120.00
กาวประสานท่อ	1	กระป๋อง	280.00	280.00
ก๊อกลานาม	2	ตัว	55.00	110.00
ประตุน้ำขนาด 1 1/2"	1	อัน	60.00	60.00
วาล์ว 4 หุน	1	อัน	85.00	85.00
อ่างซิงค์	1	ชุด	3,610.00	3,610.00
				10,854.00

ตารางที่ 4.11 (ต่อ)

รายการ	จำนวน	หน่วย	ค่าวัสดุต่อ หน่วย	รวมวัสดุ (บาท)
11. งานระบบไฟฟ้า (ใช้เวลาในการก่อสร้าง 3 วัน)				
หลอดนีออนกลม 32 วัตต์	7	ชุด	350.00	2,450.00
คาวนัไลท์ + โคม	4	อัน	185.00	740.00
นีออน 20 วัตต์	4	ชุด	155.00	620.00
หลอดขาลาเปา 60 วัตต์	2	ชุด	150.00	300.00
สวิทช์	11	ชุด	10.00	110.00
คิมเมอร์	1	ชุด	100.00	100.00
ฝาครอบสวิทช์ (หน้ากาก)	20	ชุด	8.00	160.00
ปลั๊กคู่	10	ตัว	40.00	400.00
สายไฟขนาด 1 x 1.5	3	ม้วน	480.00	1,440.00
สายไฟขนาด 1 x 2.5	3	ม้วน	630.00	1,890.00
ตู้คอนโทรล	1	ตู้	850.00	850.00
สายไฟ 1 x 16	20	เมตร	36.50	730.00
เทปพันสายไฟ	3	ม้วน	25.00	75.00
โคมไฟหัวเสา	2	อัน	150.00	300.00
				10,165.00
รวมค่าก่อสร้างตัวบ้าน				375,994.00
กิจกรรมการก่อสร้างนอกเหนือจากตัวบ้าน				
12. รั้วคอนกรีต				
รั้วคอนกรีต	48	เมตร	150.00	7,200.00
รั้วเหล็ก	4	ช่อง	1,125.00	4,500.00
ประตูเหล็ก	1	บาน	3,000.00	3,000.00
				14,700.00
รวมค่าก่อสร้างทั้งสิ้น				390,694.00

จากตารางที่ 4.11 พบว่าการบันทึกต้นทุนวัสดุก่อสร้างโดยการบันทึกตามกิจกรรมที่แบ่งจะง่ายแก่การตรวจสอบการเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง และง่ายต่อควบคุมการเบิกจ่าย ทำให้ทราบได้ว่ากิจกรรมใดมีการเบิกใช้วัสดุก่อสร้างที่เกินปกติ ซึ่งจะช่วยให้เจ้าของโครงการทราบถึงปัญหาที่กำลังเกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างได้ และสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นได้เช่นกัน

โครงการบ้านจัดสรรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ เป็นกิจการที่มีค่าใช้จ่ายในการผลิตไม่มากเหมือนกิจการอุตสาหกรรม ซึ่งค่าใช้จ่ายการผลิตดังกล่าว เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าแรงงานของพนักงานสโตร์ เป็นต้น ผู้วิจัยได้ใช้จำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นตัวหลักคั่นต้นทุน (Time Driven ABC) และในส่วนของค่าแรงงานนั้น ผู้วิจัยได้ประยุกต์ใช้การกำหนดกิจกรรมตามรูปแบบของการคำนวณต้นทุนแบบ ABC มาใช้ (กิจกรรมการก่อสร้าง) โดยนำจำนวนเงินที่จ่ายค่าแรงงานของเจ้าของโครงการมาคำนวณเป็นเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จในแต่ละกิจกรรม และใช้เปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จดังกล่าวเป็นตัวหลักคั่นต้นทุน (Cost Driven) ในการคำนวณจ่ายค่าแรง ซึ่งผู้วิจัยได้นำลักษณะความยากง่ายของงาน และการใช้ทักษะของผู้ปฏิบัติงานมาพิจารณาประกอบในการคำนวณด้วย (เนื่องจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรในส่วนของค่าแรงงานนั้น สามารถแบ่งแยกการจ้างได้เป็นแต่ละกิจกรรม จึงต้องดูลักษณะความยากง่ายของงาน และการใช้ทักษะความสามารถของผู้ปฏิบัติงานมาพิจารณาประกอบในการคำนวณ ทำให้ไม่สามารถใช้จำนวนวันในการก่อสร้างเป็นตัวหลักคั่นต้นทุนได้) ซึ่งข้อมูลการวิเคราะห์กิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร และรายละเอียดของกิจกรรมโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC แสดงดังตารางที่ 4.12 และตารางที่ 4.13 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าแรงงาน) แสดงดังตารางที่ 4.14

ตารางที่ 4.12 ข้อมูลสรุปจำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างตามกิจกรรมการก่อสร้าง สำหรับจัดสรรต้นทุนเข้าตามกิจกรรม โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ลำดับ	รายการ	จำนวนวันในการก่อสร้าง
<u>กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานตัวบ้าน</u>		
1	งานวางผัง และงานฐานราก	14 วัน
2	งานพื้น	3 วัน
3	งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบ, เดินท่อไฟ	14 วัน
4	งานโครงหลังคา	7 วัน
5	งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	7 วัน
6	งานทำฝ้า	4 วัน
7	งานปูพื้นกระเบื้อง, คอนกรีตรอบตัวบ้าน	6 วัน
8	งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	3 วัน
9	งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องห้องน้ำ	6 วัน
10	งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	5 วัน
11	งานระบบไฟฟ้า	3 วัน
รวมเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ		72 วัน

ตารางที่ 4.13 ข้อมูลการวิเคราะห์กิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร และรายละเอียดของกิจกรรม โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

ลำดับ	รายการ	เปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ (ตัวผลัดกันต้นทุน)	เปอร์เซ็นต์ สะสม
กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับงานตัวบ้าน			
1	งานวางผัง และงานฐานราก	15.00%	15.00%
2	งานพื้น	3.50%	18.50%
3	งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบ, เดินท่อไฟ	18.00%	36.50%
4	งาน โครงหลังคา	22.00%	58.50%
5	งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	10.00%	68.50%
6	งานทำฝ้า	12.00%	80.50%
7	งานปูพื้นกระเบื้อง, คอนกรีตรอบตัวบ้าน	8.00%	88.50%
8	งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	4.00%	92.50%
9	งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องห้องน้ำ	2.00%	94.50%
10	งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	1.50%	96.00%
11	งานระบบไฟฟ้า	4.00%	100.00%
รวมเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ		100.00%	

สิ่งที่ควบคุมในการก่อสร้างบ้าน โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

1. ควบคุมค่าน้ำประปา โดยแยกมิเตอร์น้ำประปาต่างหาก
2. ควบคุมค่าไฟฟ้า โดยแยกมิเตอร์ค่าไฟฟ้า (เป็นการดึงใช้ไฟจากบ้านหลังที่ติดมิเตอร์ไฟฟ้าแล้ว ของบ้านที่สร้างเสร็จในโครงการที่ยัง ไม่มีผู้อยู่อาศัย)
3. จัดพนักงานชั่วคราวในตำแหน่งพนักงานสโตร์ ระยะเวลาการจ้าง 16 ธ.ค.48 - 15 มี.ค.49 เป็นการจ้างงานรายวัน ค่าจ้างวันละ 250.00 บาท และไม่มีการทำงานล่วงเวลา
4. ควบคุมการทำงานให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด (เวลาในแต่ละขั้นตอนเป็นการสอบถามจากเจ้าของโครงการ และผู้รับเหมาของโครงการ)
5. ควบคุมการเบิกจ่ายวัสดุคืบตามกิจกรรมที่กำลังปฏิบัติงานอยู่

ตารางที่ 4.14 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าแรงงาน)

กิจกรรมคำนวณสำหรับค่าแรงงาน	เปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ (ตัวหลักต้นทุน)	จำนวนเงิน (บาท)
ค่าแรงงานก่อสร้างบ้าน 120,000.00 บาท		
งานวางผัง และงานฐานราก	15.00%	18,000.00
งานพื้น	3.50%	4,200.00
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบ, เดินท่อไฟ	18.00%	21,600.00
งานโครงหลังคา	22.00%	26,400.00
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	10.00%	12,000.00
งานทำฝ้า	12.00%	14,400.00
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบบ้าน	8.00%	9,600.00
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	4.00%	4,800.00
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องห้องน้ำ	2.00%	2,400.00
งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	1.50%	1,800.00
งานระบบไฟฟ้า	4.00%	4,800.00
รวมค่าแรงก่อสร้างบ้าน	100.00%	120,000.00
กิจกรรมนอกเหนือจากงานตัวบ้าน		
รั้วคอนกรีต		4,900.00
รวมค่าแรงก่อสร้างบ้านพร้อมรั้วคอนกรีต		124,900.00

เนื่องจากค่าแรงงานของโครงการบ้านอิงเมืองเป็นการจ้างเหมา และกำหนดเปอร์เซ็นต์การจ่ายค่ารับเหมาเองโดยมิได้ใช้หลักเกณฑ์ใดในการกำหนด ซึ่งในระหว่างการก่อสร้างบ้านบันทึกต้นทุนการก่อสร้างก็มีอัตราระบุต้นทุนค่าแรงงานที่เกิดขึ้นได้ ส่งผลให้ทางผู้บันทึกต้นทุนและเจ้าของโครงการไม่ทราบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างขั้นตอนงานก่อสร้าง ทำให้ผู้วิจัยใช้เปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จเป็นตัวหลักต้นทุนเพื่อคำนวณต้นทุนค่าแรงงานในแต่ละกิจกรรม

ค่าใช้จ่ายในการผลิตของบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ในส่วน ของค่าน้ำประปานั้น ทางผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการติดตั้งมิเตอร์น้ำประปาแยกเพื่อเป็นการ คำนวณมาตรฐานของการใช้น้ำสำหรับก่อสร้างบ้านหนึ่งหลังในแบบบ้านที่ใช้ในการวิจัย ซึ่งค่า น้ำประปาเกิดขึ้นเป็นระยะเวลาสามรอบบิล คิดเป็นจำนวนเงิน 136.25 บาท คือ ค่าน้ำประปาเดือนที่ หนึ่ง 46.25 บาท เดือนที่สอง 45.00 บาท และเดือนที่สาม 45.00 บาท (ในการคำนวณค่าน้ำประปา ของการประปานั้น จะคิดค่าน้ำลิตรละ 0.01 บาท และอัตราค่าน้ำประปาขั้นต่ำเดือนละ 45.00 บาท และเป็นการคิดอัตราก้าวหน้า คือ ใช้น้ำมากก็จะเสียค่าน้ำต่อหน่วยราคาสูงขึ้น) โดยในการคำนวณ ค่าน้ำประปานั้นทางผู้วิจัยได้คำนวณ 2 ขั้นตอน โดยขั้นตอนที่ 1 จะคำนวณจากกิจกรรมที่จำเป็นต้อง ใช้น้ำประปาสำหรับงานก่อสร้างโดยตรง คือ การใช้น้ำสำหรับเป็นส่วนผสมคอนกรีต ซึ่งได้แก่ กิจกรรมงานวางผังและงานฐานราก กิจกรรมงานพื้น กิจกรรมงานก่ออิฐ, ฉาบปูน กิจกรรมงานปูพื้น กระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน ซึ่งมีสูตรการผสมคือ ปูน 1 ถุง ใช้น้ำ 15 ลิตร (ราคาลิตรละ 0.01 บาท) ซึ่งคำนวณตามจำนวนปูนที่ใช้ในแต่ละกิจกรรม ซึ่งถือเป็นค่าน้ำประปาที่สามารถระบุเข้า กิจกรรมได้ เมื่อได้ตัวเลขค่าน้ำประปาที่สามารถระบุเข้ากิจกรรมได้แล้ว จึงนำค่าน้ำประปาที่เหลือ มาคำนวณเป็นส่วนแยกตามการใช้ในแต่ละกิจกรรม ซึ่งทางผู้วิจัยได้ใช้เวลา (Time Driven ABC) เป็นตัวหลักคำนวณต้นทุน คือ จำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างในแต่ละกิจกรรม ดังตารางที่ 4.15

ตารางที่ 4.15 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึก ตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-ค่าน้ำประปา)

(หน่วย : บาท)

รายการก่อสร้าง (1)	ปูน (ถุง)	น้ำ (ลิตร)	จำนวนเงิน
งานวางผัง และงานฐานราก	83	1,245.00	12.45
งานพื้น	56	840.00	8.40
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ	98	1,470.00	14.70
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน	28	420.00	4.20
รวมค่าน้ำประปาที่สามารถระบุเข้ากิจกรรมได้		3,555.00	39.75

ตารางที่ 4.15 (ต่อ)

(หน่วย : บาท)		
รายการก่อสร้าง (2)	ตัวหลักต้นทุน	จำนวนเงิน
งานวางผัง และงานฐานราก	14 วัน	18.76
งานพื้น	3 วัน	4.02
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ	14 วัน	18.76
งานโครงหลังคา	7 วัน	9.38
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	7 วัน	9.38
งานทำฝ้า	4 วัน	5.36
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน	6 วัน	8.04
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	3 วัน	4.02
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ	6 วัน	8.04
งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	5 วัน	6.70
งานระบบไฟฟ้า	3 วัน	4.02
รวมค่าน้ำประปาที่สามารถไม่สามารถระบุเข้ากิจกรรมได้		96.50

ค่าใช้จ่ายในการผลิตของบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ในส่วนของค่าไฟฟ้านั้น เป็นค่าไฟฟ้าที่เก็บบันทึกตั้งแต่วันที่ 16 ธ.ค.48 - 15 มี.ค.49 ทางผู้วิจัยได้เก็บรวบรวมข้อมูลโดยการแยกมิเตอร์ไฟฟ้า โดยการดึงใช้ไฟฟ้าของบ้านที่คิดมิเตอร์แล้วของโครงการที่ยังไม่มีผู้อยู่อาศัย เพื่อเป็นการคำนวณมาตรฐานของการใช้ไฟฟ้าสำหรับก่อสร้างบ้านหนึ่งหลังในแบบบ้านที่ใช้ในการวิจัย ซึ่งค่าไฟฟ้าจะเป็นค่าน้ำไฟฟ้าที่เกิดขึ้นเป็นระยะเวลาสามเดือน คิดเป็นจำนวนเงิน 2,437.00 บาท โดยในการคำนวณค่าไฟฟ้านั้นทางผู้วิจัยได้คำนวณเป็นส่วนแยกตามกิจกรรม ซึ่งทางผู้วิจัยได้ใช้เวลา (Time Driven ABC) เป็นตัวหลักต้นทุน คือ จำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างในแต่ละกิจกรรม แสดงรายละเอียดดังตารางที่ 4.16

ตารางที่ 4.16 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-ค่าไฟฟ้า)

(หน่วย : บาท)		
รายการก่อสร้าง	ตัวหลักต้นทุน	จำนวนเงิน
งานวางผัง และงานฐานราก	14 วัน	473.86
งานพื้น	3 วัน	101.54
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ	14 วัน	473.86
งานโครงหลังคา	7 วัน	236.93
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	7 วัน	236.93
งานทำฝ้า	4 วัน	135.39
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน	6 วัน	203.08
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	3 วัน	101.54
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ	6 วัน	203.08
งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	5 วัน	169.24
งานระบบไฟฟ้า	3 วัน	101.54
รวมค่าไฟฟ้าที่ใช้ในก่อสร้างต่อบ้านหนึ่งหลัง		2,437.00

จากตารางที่ 4.15 และตารางที่ 4.16 พบว่าค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าเป็นค่าใช้จ่ายการผลิต (ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง) ที่ไม่ได้มีการประมาณการค่าใช้จ่ายไว้ หรือไม่ได้นำมารวมเป็นต้นทุนการผลิต และเนื่องจากการสร้างบ้าน 1 หลัง ไม่ได้ใช้เวลาในการก่อสร้างให้เสร็จภายใน 1 เดือน หากกิจการก่อสร้างบ้านพร้อมกันหลายหลังในหนึ่งเดือน จึงเป็นเรื่องยากที่จะปันส่วนค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้างกล่าวไปให้บ้านหลังใด เป็นจำนวนเงินเท่าไร เพราะในความเป็นจริงแล้ว ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในงานก่อสร้างในแต่ละเดือนมีมูลค่าสูงมาก และเป็นการใช้น้ำประปาและค่าไฟฟ้าทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างบ้านโดยตรง ส่วนงานสำนักงาน เรือนพักคนงาน งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโครงการ วิธีการคำนวณที่ผู้วิจัยใช้ จึงช่วยให้กิจการสามารถทราบได้เบื้องต้นว่าค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าในแต่ละเดือนนั้นเป็นค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าในส่วนของงานก่อสร้างบ้านโดยตรง เป็นจำนวนเงินเท่าไร และสามารถคำนวณได้ง่ายหาก

มีการสร้างบ้านพร้อมกันหลายหลังเช่นกัน (โดยกิจการสามารถใช้อัตราค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าตามที่คำนวณได้ เป็นมาตรฐานในการคำนวณของบ้านหลังต่อไป ในแบบบ้านเดียวกัน)

เงินเดือนพนักงานสตรีเป็นการจ่ายค่าจ้างรายวัน วันละ 250.00 บาท จำนวนวันทำงาน 72 วัน คิดเป็นเงิน 18,000.00 บาท โดยแบ่งเป็นเงินเดือนของบ้านสองหลัง ได้หลังละ 9,000.00 บาท โดยเงินเดือนพนักงานสตรีเป็นต้นทุนที่สามารถระบุเข้าตามกิจกรรมได้ ผู้วิจัยจึงได้ใช้จำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นตัวหลักคั่นต้นทุนเช่นกัน ดังตารางที่ 4.17

ตารางที่ 4.17 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนบ้านที่ก่อสร้างโดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้าง (ค่าใช้จ่ายการผลิต-เงินเดือนพนักงานสตรี)

(หน่วย : บาท)

รายการก่อสร้าง	ตัวหลักคั่น ต้นทุน	จำนวนเงิน
งานวางผัง และงานฐานราก	14 วัน	1,750.00
งานพื้น	3 วัน	375.00
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ	14 วัน	1,750.00
งานโครงหลังคา	7 วัน	875.00
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	7 วัน	875.00
งานทำฝ้า	4 วัน	500.00
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีตรอบตัวบ้าน	6 วัน	750.00
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	3 วัน	375.00
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ	6 วัน	750.00
งานวางระบบประปา และสุขาภิบาล	5 วัน	625.00
งานระบบไฟฟ้า	3 วัน	375.00
รวมเงินเดือนพนักงานสตรีต่อบ้านหนึ่งหลัง		9,000.00

ตอนที่ 6 การเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ของกลุ่มตัวอย่าง

ตารางที่ 4.18 แสดงการเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC

(หน่วย : บาท)

	ประมาณการ	ดั้งเดิม	ABC
ค่าวัสดุก่อสร้างตัวบ้าน	419,094.45	453,781.00	375,944.00
รวมค่าวัสดุก่อสร้างตัวบ้าน	419,094.45	453,781.00	375,944.00
ค่าวัสดุรั้วคอนกรีต	49,500.00	14,700.00	14,700.00
รวมค่าวัสดุทั้งสิ้น	468,594.45	468,481.00	390,644.00
ค่าแรงงานก่อสร้างตัวบ้าน (ทางตรง)			
งานวางผัง และงานฐานราก	20,507.50		18,000.00
งานพื้น	10,377.20		4,200.00
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตู หน้าต่าง, เดินท่อไฟ	17,022.00		21,600.00
งานโครงหลังคา	33,100.00		26,400.00
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	16,500.00		12,000.00
งานทำฝ้า	19,800.00		14,400.00
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีต รอบตัวบ้าน	6,240.00		9,600.00
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	12,100.00		4,800.00
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้อง พื้น, ผนังห้องน้ำ	3,600.00		2,400.00
งานวางระบบประปา และ สุขาภิบาล	2,150.00		1,800.00
งานระบบไฟฟ้า	3,200.00		4,800.00

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	ประมาณการ	ดั้งเดิม	ABC
งานฐานราก-คานคอดิน-เทพื้น-ตั้งเสา-โครงหลังคา	-	36,000.00	-
ก่ออิฐ-ฉาบปูนผนัง-ตั้งวงกบ-มุงหลังคา-ปูกระเบื้องพื้น-ทาสีรองพื้น-ฝ้าเพดาน	-	36,000.00	-
ไฟฟ้า-ประปา-สุขภัณฑ์-ติดบานประตู, หน้าต่าง-ทาสี-ระบบสุขาภิบาล-เก็บงาน	-	48,000.00	-
รวมค่าแรงงานก่อสร้างตัวบ้าน	144,596.70	120,000.00	120,000.00
ค่าแรงงานอื่นนอกเหนือจากงานตัวบ้าน (ทางอ้อม)			
รั้วคอนกรีต	9,900.00	4,900.00	4,900.00
รวมค่าแรงงานทั้งสิ้น	154,496.70	124,900.00	124,900.00
ต้นทุนค่าก่อสร้างในส่วนของค่าวัสดุและค่าแรง	623,091.15	593,381.00	515,544.00
ค่าใช้จ่ายการผลิต (ค่าใช้จ่ายอื่น)			
ค่าน้ำประปา			
งานวางผัง และงานฐานราก	-	-	31.21
งานพื้น	-	-	12.42
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตู หน้าต่าง, เดินท่อไฟ	-	-	33.46
งานโครงหลังคา	-	-	9.38
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	-	-	9.38
งานทำฝ้า	-	-	5.36

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	ประมาณการ	ดั้งเดิม	ABC
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีต			
รอบตัวบ้าน	-	-	12.24
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	-	-	4.02
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้อง			
พื้น, ผนังห้องน้ำ	-	-	8.04
งานวางระบบประปา และ			
สุขาภิบาล	-	-	6.70
งานระบบไฟฟ้า	-	-	4.02
ค่าไฟฟ้า			
งานวางผัง และงานฐานราก	-	-	473.86
งานพื้น	-	-	101.54
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตู			
หน้าต่าง, เดินท่อไฟ	-	-	473.86
งานโครงหลังคา	-	-	236.93
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	-	-	236.93
งานทำฝ้า	-	-	135.39
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีต			
รอบตัวบ้าน	-	-	203.08
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	-	-	101.54
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้อง			
พื้น, ผนังห้องน้ำ	-	-	203.08
งานวางระบบประปา และ			
สุขาภิบาล	-	-	169.24
งานระบบไฟฟ้า	-	-	101.54

ตารางที่ 4.18 (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	ประมาณการ	คั้งเดิม	ABC
เงินเดือนพนักงานสโตร์			
งานวางผัง และงานฐานราก	-	-	1,750.00
งานพื้น	-	-	375.00
งานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตู หน้าต่าง, เดินท่อไฟ	-	-	1,750.00
งานโครงสร้างหลังคา	-	-	875.00
งานฉาบ (ภายนอก และภายใน)	-	-	875.00
งานทำฝ้า	-	-	500.00
งานปูพื้นกระเบื้อง, เทคอนกรีต รอบตัวบ้าน	-	-	750.00
งานติดตั้งประตู หน้าต่าง	-	-	375.00
งานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้อง พื้น, ผนังห้องน้ำ	-	-	750.00
งานวางระบบประปา และ สุขาภิบาล	-	-	625.00
งานระบบไฟฟ้า	-	-	375.00
รวมค่าใช้จ่ายการผลิต	-	-	11,573.25
ต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้น	623,091.15	593,381.00	527,117.25
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	99,122.00	71,020.04	54,520.04
ต้นทุนค่าก่อสร้างรวมค่าใช้จ่ายในการ ขายและบริหาร	722,213.15	664,401.04	581,637.29
ค่าที่ดินรวมค่าพัฒนา	300,000.00	263,225.81	263,225.81
ต้นทุนในการขายบ้านและที่ดิน	1,022,213.15	927,626.84	844,863.09

จากตารางที่ 4.18 พบว่าต้นทุนในการก่อสร้างโดยการประมาณการของเจ้าของโครงการจะมีมูลค่าสูงที่สุด สำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่สามารถระบุค่าแรงงานในการก่อสร้างได้อย่างแน่นอน อีกทั้งค่าวัสดุก่อสร้างก็มีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากไม่ได้บันทึกวัสดุคิบบตามกิจกรรม แต่เป็นการบันทึกวัสดุคิบบรวมทุกขั้นตอนการก่อสร้าง ไม่ได้มีการแยกตามกิจกรรมแต่อย่างใด ซึ่งทำให้ยากต่อการควบคุมการเบิกจ่าย และการตรวจสอบ และสำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบ ABC พบว่าต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าวัสดุก่อสร้างมีมูลค่าต่ำสุด และต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าแรงงานก็สามารถระบุได้ชัดเจนในแต่ละกิจกรรม อีกทั้งต้นทุนในการก่อสร้างรวมก็มีมูลค่าต่ำสุดด้วย

ตารางที่ 4.19 แสดงงบต้นทุนการผลิตเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึก
ต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC

(หน่วย : บาท)

	ประมาณการ	ดั้งเดิม	ABC
ราคาขายบ้านและที่ดิน	1,300,000.00	1,300,000.00	1,300,000.00
ต้นทุนการผลิต :			
ค่าวัสดุทางตรง	419,094.45	453,781.00	375,944.00
ค่าแรงงานทางตรง	144,596.70	120,000.00	120,000.00
ค่าใช้จ่ายการผลิต			
ค่าวัสดุทางอ้อม	49,500.00	14,700.00	14,700.00
ค่าแรงงานทางอ้อม	9,900.00	4,900.00	4,900.00
ค่าน้ำประปา	-	-	136.25
ค่าไฟฟ้า	-	-	2,437.00
เงินเดือนพนักงานสตอร์	-	-	9,000.00
รวมต้นทุนการผลิต	623,091.15	593,381.00	527,117.25
กำไรจากการผลิต	676,908.85	706,619.00	772,882.75
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	99,122.00	71,020.04	54,520.04
กำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	577,786.85	635,598.96	718,362.71
ค่าที่ดินรวมค่าพัฒนา	300,000.00	263,225.81	263,225.81
กำไรจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน	277,786.85	372,373.15	455,136.91
	21.37%	28.64%	35.01%

จากตารางที่ 4.19 พบว่าการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ทำให้โครงการบ้านอิงเมืองทราบ
ต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้นที่เป็นต้นทุนก่อสร้างที่มีความละเอียดมากขึ้น ทำให้เจ้าของโครงการ
สามารถวางแผนการดำเนินงาน หรือแผนการลงทุนในอนาคตได้

บทที่ 5

สรุปการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การวิจัยในครั้งนี้ เป็นการวิจัยกึ่งทดลอง ที่มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาเพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร ปัญหาและอุปสรรคที่โครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

1. สรุปการวิจัย

1.1 วัตถุประสงค์การวิจัย

1.1.1 เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปและสภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

1.1.2 เพื่อศึกษาปัญหา และอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

1.1.3 เพื่อศึกษาการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ และการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมและการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ของโครงการบ้านจัดสรร อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

1.1.4 เพื่อเปรียบเทียบการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างของโครงการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

1.2 สมมติฐานการวิจัย

บ้านจัดสรรที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC จะสามารถคำนวณต้นทุนการก่อสร้างได้ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากกว่าบ้านจัดสรรที่ใช้วิธีการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม

1.3 วิธีดำเนินการวิจัย

1.3.1 ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1) ประชากร (Population) ที่ใช้ในการวิจัย ได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร 32 โครงการ ในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

2) กลุ่มตัวอย่าง (Sample) ได้แก่ โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง

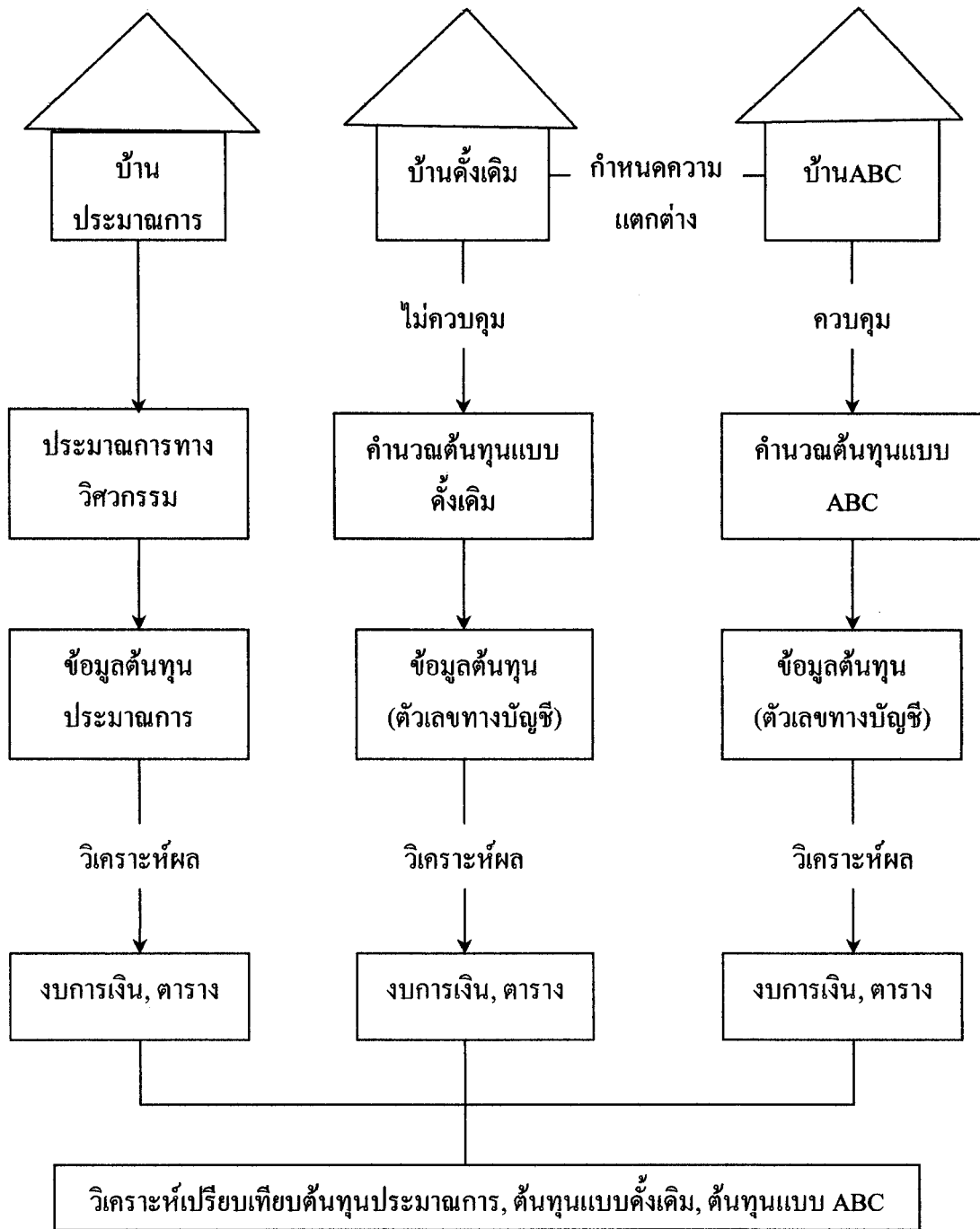
1.3.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย สำหรับการรวบรวมข้อมูลในการศึกษางานวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น (Questionnaire) สำหรับตั้งประเด็นปัญหา และบ้านจัดสรรที่ใช้สำหรับการวิจัย

1) แบบสัมภาษณ์ความคิดเห็น สำหรับเก็บข้อมูลของประชากรในการวิจัย (เป็นแบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการตั้งประเด็นปัญหาสำหรับโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง) ซึ่งมี 3 ตอน โดยตอนที่ 1 จะเกี่ยวกับข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร ตอนที่ 2 เกี่ยวกับข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี และตอนที่ 3 เป็นข้อมูลประเด็นปัญหาหนึ่งคำถาม คือ “คุณใช้วิธีคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างแบบใด ระหว่างแบบดั้งเดิม กับแบบ ABC ?” พร้อมระบุเหตุผลประกอบในการเลือกใช้วิธีดังกล่าว

2) แบบตรวจสอบรายการ การคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และแบบ ABC สำหรับเก็บข้อมูลกลุ่มตัวอย่าง โดยเป็นบ้านจัดสรรของโครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ซึ่งเป็นแบบฟอร์มการจดบันทึกและเก็บรวบรวมข้อมูลการเบิกจ่ายวัสดุต่าง ๆ ที่ใช้ในการก่อสร้างของกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย

1.3.3 การวิเคราะห์ข้อมูล

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลในส่วนของประชากร คือ สภาพทั่วไปของโครงการ และสภาพแวดล้อมทางการบัญชี โดยการวิเคราะห์เป็นร้อยละ และในส่วนของกลุ่มตัวอย่างได้ทำการก่อสร้างบ้านสองหลัง และใช้การเปรียบเทียบค่าความแตกต่างในการวิเคราะห์ข้อมูล โดยนำข้อมูลการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของโครงการ การก่อสร้างโดยการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และการก่อสร้างโดยการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ซึ่งได้กำหนดความแตกต่างระหว่างต้นทุนที่เกิดขึ้นระหว่างตัวแปร 2 ตัวที่ใช้ในกลุ่มตัวอย่าง โดยบ้านประมาณการเป็นบ้านที่แสดงข้อมูลการประมาณการต้นทุนการก่อสร้างของเจ้าของโครงการ บ้านดั้งเดิมเป็นบ้านที่มีการบันทึกข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิมของโครงการ บ้าน ABC เป็นบ้านที่มีการบันทึกข้อมูลต้นทุนการก่อสร้างที่แบ่งตามกิจกรรม มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุ การบันทึกวัสดุ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จ แสดงดังภาพ



ภาพที่ 5.1 แสดงการเปรียบเทียบการวิเคราะห์ข้อมูลระหว่างต้นทุนการประมาณการ ต้นทุนแบบดั้งเดิมและต้นทุนแบบ ABC

1.4 ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาเปรียบเทียบการใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมกับแบบ ABC เพื่อทราบต้นทุนที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงในการก่อสร้างบ้านจัดสรร : กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง สรุปผลดังนี้

1.4.1 ผลการวิเคราะห์ของร้อยละของการศึกษา ลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร พบว่าโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเป็นโครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรรไม่เกิน 40 หลัง (ร้อยละ 40.63) เป็นโครงการที่มีจำนวนบ้านจัดสรร 41-80 หลัง (ร้อยละ 59.38) ในจำนวนนี้เป็นโครงการบ้านจัดสรรที่มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยวชั้นเดียว (ร้อยละ 59.38) เป็นโครงการที่มีบ้านเดี่ยวชั้นเดียวและบ้านเดี่ยวสองชั้น (ร้อยละ 40.63) โดยมีคุณสมบัติของเจ้าของโครงการเป็นเพศชายส่วนมาก (ร้อยละ 84.38) และเป็นเพศหญิง (ร้อยละ 15.63) มีอายุระหว่าง 31-40 ปี (ร้อยละ 28.13) อายุตั้งแต่ 41 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 71.88) มีระดับการศึกษาต่ำกว่า ม.6 / ปวช. (ร้อยละ 53.13) ปวช./ม.6-ปวส. (ร้อยละ 37.50) ปริญญาตรี (ร้อยละ 9.38) และมีประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรร 0-10 ปี (ร้อยละ 40.63) 11-20 ปี (ร้อยละ 46.88) 21 ปีขึ้นไป (ร้อยละ 12.50) สภาพแวดล้อมทางการบัญชีของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ส่วนใหญ่ไม่มีการกำหนดนโยบายการบัญชี (ร้อยละ 100.00) ในส่วนของระบบบัญชีได้จัดให้มีบุคลากรดำเนินงานบัญชี (ร้อยละ 34.38) ไม่มีบุคลากรดำเนินงานบัญชี (ร้อยละ 65.63) มีวิธีการบันทึกบัญชี เช่น ระบบบัญชีคู่ (ร้อยละ 40.63) ไม่มีวิธีการบันทึกบัญชี (ร้อยละ 59.38) ทางโครงการมีเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี สำหรับการจัดทำต้นทุนค่าก่อสร้างด้านวัสดุได้แก่ ใบเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง (ร้อยละ 37.50) ไม่มีเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีด้านวัสดุ (ร้อยละ 62.50) โดยส่วนมากไม่มีเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีด้านแรงงาน ได้แก่ บัตรบันทึกเวลาการทำงาน (ร้อยละ 90.63) ในส่วนของเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชีด้านค่าใช้จ่ายการผลิต พบว่ามีเอกสารในการเก็บข้อมูล เช่น ใบเสร็จ/ใบกำกับภาษี (ร้อยละ 68.75) ไม่มีเอกสารในการเก็บข้อมูล (ร้อยละ 31.25) และทางโครงการมีเครื่องมือและอุปกรณ์สำหรับระบบบัญชี เช่น คอมพิวเตอร์ (ร้อยละ 37.50) ไม่มีเครื่องมือและอุปกรณ์ (ร้อยละ 62.50) ข้อมูลประมาณการค่าก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยส่วนมากมีการประมาณการค่าก่อสร้าง (ร้อยละ 100.00) มีลักษณะการทำงานที่มีการทำงานเป็นทีม (ร้อยละ 46.88) ทำงานคนเดียว (ร้อยละ 53.13) โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองเป็นโครงการที่มีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม (ร้อยละ 100)

1.4.2 ผลการวิเคราะห์ของร้อยละของปัญหา และอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC พบว่าเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรโดยส่วนมากไม่รู้จักร และไม่ทราบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ว่าคืออะไร และมีประโยชน์อย่างไรกับโครงการบ้านจัดสรร (ร้อยละ 87.50) เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรคิดว่าการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ใช้ได้เฉพาะงานอุตสาหกรรม (ร้อยละ 9.38) และเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่เคยเห็นโครงการไหนใช้ (ปฏิบัติตามโครงการอื่น) (ร้อยละ 3.12)

1.4.3 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง ของเจ้าของโครงการ พบว่า การประมาณการค่าวัสดุและค่าแรงงานของวิศวกรและเจ้าของโครงการเป็นการประมาณการจากวัสดุก่อสร้างหลัก ๆ ที่มีมูลค่าสูง ไม่ได้รวมค่าวัสดุสิ้นเปลือง หรือวัสดุที่มีมูลค่าน้อยไว้ด้วย และการประมาณการใช้วัสดุก่อสร้างก็เป็นการประมาณการจากขนาดตัวบ้าน หรือขนาดพื้นที่ที่ต้องใช้วัสดุดังกล่าว (เนื่องจากหน่วยนับในบางรายการ เช่น การทาสี การฉาบปูน ยังใช้หน่วยเป็นตารางเมตร ซึ่งในความเป็นจริงแล้ววัสดุที่ใช้มิได้มีหน่วยเป็นตารางเมตร) อีกทั้งค่าแรงงานจากการก่อสร้างจะมีการประมาณการในทุกรายการของวัสดุก่อสร้างที่ได้ประมาณการขึ้น

1.4.4 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเกิดขึ้นจริงจากการก่อสร้างบ้านที่ไม่มีการควบคุมใด ๆ เป็นการก่อสร้างโดยปกติของโครงการของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า การบันทึกข้อมูลโดยปกติของโครงการซึ่งเป็นวิธีการบันทึกข้อมูลต้นทุนแบบดั้งเดิม ทางโครงการและพนักงานที่ทำหน้าที่เบิก-จ่ายวัสดุ หรือเจ้าหน้าที่บัญชี จะตรวจสอบ หรือควบคุม การเบิกใช้วัสดุได้ยากมาก เพราะไม่ทราบว่าวัสดุดังกล่าวเบิกใช้ในกิจกรรมใดของการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้การบันทึกต้นทุนระหว่างงานก่อสร้างเป็นข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง หรือไม่ตรงกับสัดส่วนงานก่อสร้างที่สร้างเสร็จจริงในส่วนค่าแรงงานของโครงการบ้านอิงเมือง เป็นค่าแรงงานในอัตราจ้างเหมาก่อสร้างบ้านทั้งหลัง ซึ่งมีการแบ่งงวดงานเป็น 3 งวด โดยมีการคิดเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จ ซึ่งเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จดังกล่าวทางเจ้าของโครงการ เป็นผู้กำหนดขึ้นเอง โดยมีได้ใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับปริมาณงานที่ทำเสร็จแต่อย่างใด

1.4.5 ข้อมูลการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ซึ่งบันทึกตามกิจกรรมการก่อสร้างบ้าน ที่มีการควบคุมการเบิก-จ่ายวัสดุดิบ การบันทึกวัสดุดิบ การทำงานของผู้รับเหมา และเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จของกลุ่มตัวอย่าง พบว่าก่อนการบันทึกต้นทุนแบบ ABC จะต้องทำการวิเคราะห์กิจกรรมที่เกิดขึ้นในกระบวนการก่อสร้างบ้านจัดสรร เพื่อเป็นการกำหนดใช้เป็นแนวทางในการกำหนดวัตถุประสงค์ของการดำเนินงาน และการจัดทำงบประมาณค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในแต่ละกิจกรรม โดยกิจกรรมที่เกิดขึ้นจะมีตัวผลักดันต้นทุน จากการวิจัยพบว่าการบันทึกต้นทุนวัสดุก่อสร้างโดยการบันทึกตามกิจกรรมที่แบ่งจะง่ายแก่การตรวจสอบการเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง และง่ายต่อควบคุมการ

เบิก-จ่าย ทำให้ทราบได้ว่ากิจกรรมใดมีการเบิกใช้วัสดุก่อสร้างที่เกินปกติ ซึ่งจะช่วยให้เจ้าของโครงการทราบถึงปัญหาที่กำลังเกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างได้ และสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นได้เช่นกัน ในส่วนของค่าแรงงานในการก่อสร้าง ผู้วิจัยได้ประยุกต์ใช้การกำหนดกิจกรรมตามรูปแบบของการคำนวณต้นทุนแบบ ABC มาใช้ (กิจกรรมการก่อสร้าง) โดยนำจำนวนเงินที่จ่ายค่าแรงงานของเจ้าของโครงการมาคำนวณเป็นเปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จในแต่ละกิจกรรม และใช้เปอร์เซ็นต์งานที่ทำเสร็จดังกล่าวเป็นตัวหลักคั่นต้นทุน (Cost Driven) ในการคำนวณจ่ายค่าแรง ซึ่งผู้วิจัยได้นำลักษณะความยากง่ายของงาน และการใช้ทักษะของผู้ปฏิบัติงานมาพิจารณาประกอบในการคำนวณด้วย (เนื่องจากงานก่อสร้างบ้านจัดสรรในส่วนของค่าแรงงานนั้น สามารถแบ่งแยกการจ้างได้เป็นแต่ละกิจกรรม จึงต้องดูลักษณะความยากง่ายของงาน และการใช้ทักษะความสามารถของผู้ปฏิบัติ งานมาพิจารณาประกอบในการคำนวณ ทำให้ไม่สามารถใช้จำนวนวันในการก่อสร้างเป็นตัวหลักคั่นต้นทุนได้) ในส่วนของค่าใช้จ่ายอื่นในการก่อสร้าง พบว่าเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นต่อเนื่องเป็นเวลาหลายเดือน จึงแบ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยใช้ตัวหลักคั่นต้นทุนเช่นกัน โดยค่าน้ำประปา และค่าไฟฟ้าเป็นค่าใช้จ่ายการผลิต (ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง) ที่ไม่ได้มีการประมาณการค่าใช้จ่ายไว้ หรือไม่ได้นำมารวมเป็นต้นทุนการผลิต และเนื่องจากการสร้างบ้าน 1 หลัง ไม่ได้ใช้เวลาในการก่อสร้างให้เสร็จภายในหนึ่งเดือน หากกิจการก่อสร้างบ้านพร้อมกันหลายหลังในหนึ่งเดือน จึงเป็นเรื่องยากที่จะปันส่วนค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้างกล่าวไปให้บ้านหลังใดเป็นจำนวนเงินเท่าไร เพราะในความเป็นจริงแล้ว ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในงานก่อสร้างในแต่ละเดือนมีมูลค่าสูงมาก และเป็นการใช้ค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าทั้งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างบ้านโดยตรง ส่วนงานสำนัก งาน เรือนพักคนงาน งานระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ของโครงการ วิธีการคำนวณที่ผู้วิจัยใช้ จึงช่วยให้กิจการสามารถทราบได้เบื้องต้นว่าค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าในแต่ละเดือนนั้นเป็นค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าในส่วนของงานก่อสร้างบ้านโดยตรง เป็นจำนวนเงินเท่าไร และสามารถคำนวณได้ง่ายหากมีการสร้างบ้านพร้อมกันหลายหลังเช่นกัน (โดยกิจการสามารถใช้อัตราค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าตามที่คำนวณได้ เป็นมาตรฐานในการคำนวณของบ้านหลังต่อไปในแบบบ้านเดียวกัน) เงินเดือนพนักงานสตรีเป็นการจ่ายค่าจ้างรายวัน วันละ 250.00 บาท จำนวนวันทำงาน 72 วัน คิดเป็นเงิน 18,000.00 บาท โดยแบ่งเป็นเงินเดือนของบ้านสองหลัง ได้หลังละ 9,000.00 บาท โดยเงินเดือนพนักงานสตรีเป็นต้นทุนที่สามารถระบุเข้าตามกิจกรรมได้ ผู้วิจัยจึงได้ใช้จำนวนวันที่ใช้ในการก่อสร้างเป็นตัวหลักคั่นต้นทุนเช่นกัน

1.4.6 ผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบข้อมูลการประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง, การบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิม และการบันทึกต้นทุนแบบ ABC ของกลุ่มตัวอย่าง พบว่า ต้นทุนในการก่อสร้างโดยการประมาณการของเจ้าของโครงการจะมีมูลค่าสูงที่สุด สำหรับบ้านหลังที่มีการ

บันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่สามารถระบุค่าแรงงานในการก่อสร้างได้อย่างแน่นอน อีกทั้งค่าวัสดุก่อสร้างก็มีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากไม่ได้บันทึกวัตถุดิบตามกิจกรรม แต่เป็นการบันทึกวัตถุดิบรวมทุกขั้นตอนการก่อสร้าง ไม่ได้มีการแยกตามกิจกรรมแต่อย่างใด ซึ่งทำให้ยากต่อการควบคุมการเบิกจ่าย และการตรวจสอบ และสำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบ ABC พบว่าต้นทุนการก่อสร้างในส่วน of ค่าวัสดุก่อสร้างมีมูลค่าต่ำสุด และต้นทุนการก่อสร้างในส่วน of ค่าแรงงานก็สามารถระบุได้ชัดเจนในแต่ละกิจกรรม อีกทั้งต้นทุนในการก่อสร้างรวมก็มีมูลค่าต่ำสุดด้วย กล่าวโดยสรุปการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ทำให้โครงการบ้านอิงเมืองทราบต้นทุนค่าก่อสร้างทั้งสิ้นที่เป็นต้นทุนก่อสร้างที่ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด

2. การอภิปรายผล

จากผลการวิจัยข้อมูลเกี่ยวกับการศึกษาเปรียบเทียบต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการบ้านจัดสรรที่คำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิมและแบบ ABC : กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีประเด็นที่ค้นพบ และขอนำมาอภิปราย ดังนี้

2.1 สภาพการใช้ข้อมูลทางการบัญชี ในการคำนวณต้นทุนบ้านจัดสรรของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มี 2 ประเด็นปัญหา คือ นโยบายการบัญชี และระบบบัญชี ซึ่งโดยรวมพบว่า โครงการบ้านจัดสรรส่วนมากในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยองไม่มีการตั้งนโยบายการบัญชี ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเจ้าของโครงการบ้านจัดสรร โดยส่วนมากมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบัญชีน้อย ทำให้มีการให้ความสำคัญทางด้านงานบัญชีน้อย ในส่วนของระบบบัญชี พบว่า โดยส่วนมากโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง มีความพร้อมในด้านระบบบัญชี และได้รับข้อมูลสนับสนุนสำหรับระบบบัญชีไม่เพียงพอ โดยเมื่อพิจารณาประเด็นในส่วน of ระบบบัญชีของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง พบว่า

2.1.1 ด้านบุคลากร โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยส่วนมากไม่มีเจ้าหน้าที่บัญชีประจำที่โครงการ ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากเจ้าของโครงการ โดยส่วนมากใช้การประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างที่เจ้าของโครงการได้ประมาณการขึ้น ทำให้ไม่เห็นความจำเป็นหรือความสำคัญของเจ้าหน้าที่บัญชีของที่โครงการ แต่ในบางโครงการได้จ้างผู้ทำบัญชีเป็นผู้ทำบัญชีให้โครงการ ซึ่งผู้ทำบัญชีดังกล่าวไม่จำเป็นต้องประจำที่โครงการ ทางโครงการจะรวบรวมเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวกับการซื้อ หรือเอกสารเกี่ยวกับการขาย แล้วส่งมอบให้ผู้ทำบัญชีเพื่อสรุปทำรายงานภาษีซื้อภาษีขายในแต่ละเดือน หรือปีส่งมอบให้บริษัท ในกรณีที่เป็นการบัญชีนิติบุคคล

2.1.2 ด้านวิธีการบันทึกบัญชี โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ส่วนมากไม่มีวิธีการบันทึกบัญชี ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากการที่ไม่มีเจ้าหน้าที่บัญชี และบางโครงการไม่มีการทำบัญชี ซึ่งอาจเนื่องมาจากเป็นโครงการที่ทำโดยบุคคลธรรมดาเป็นส่วนมาก และเป็นกิจการที่บริหารงานแบบระบบครอบครัว

2.1.3 ด้านเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยส่วนมากไม่มีการทำเอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี ด้านวัตถุดิบ และด้านแรงงาน แต่โครงการโดยส่วนมากมีการเก็บเอกสารที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง เช่น ใบกำกับภาษีซื้อ ใบเสร็จรับเงิน บิลเงินสด ใบส่งของ เพราะโครงการโดยส่วนมากจะต้องมีการยื่นรายงานภาษีซื้อภาษีขายให้กับกรมสรรพากรทุกเดือน โดยในส่วนของเอกสารทางด้านวัตถุดิบ และด้านแรงงาน โครงการบ้านจัดสรรส่วนมากไม่มีการจัดทำ เพราะเอกสารดังกล่าวไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การยื่นรายงานภาษีซื้อภาษีขายในแต่ละเดือนแต่อย่างใด

2.1.4 ด้านเครื่องมือและอุปกรณ์ โครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง ส่วนมากไม่มีเจ้าหน้าที่บัญชี และไม่มียุทธศาสตร์การทำบัญชี ส่งผลให้โครงการ โดยส่วนมากไม่มีเครื่องมือและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำงานบัญชี (เครื่องมือ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับการทำบัญชี เช่น คอมพิวเตอร์ เครื่องพิมพ์คิด เครื่องคำนวณ เป็นต้น)

2.2 ปัญหา และอุปสรรคที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรไม่ใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ปัญหาหลัก คือ เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรโดยส่วนมากไม่รู้จัก และไม่ทราบเกี่ยวกับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC ว่าคืออะไร และมีประโยชน์อย่างไรกับโครงการบ้านจัดสรร ซึ่งสาเหตุดังกล่าวอาจมาจากการที่เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรในอำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยส่วนมากไม่เน้นการทำงานด้านการบัญชี หรืออาจให้ความสำคัญกับงานด้านบัญชีน้อยเกินไป เพราะเจ้าของโครงการส่วนมากจะเคยเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างมาก่อนมีความถนัดทางด้านงานภาคสนามมากกว่าด้านเอกสาร อีกทั้งเป็นความเคยชินที่โดยปกติเมื่อมีการก่อสร้างบ้านหนึ่งหลัง เจ้าของโครงการก็จะทำการประมาณราคาก่อสร้าง และใช้ราคาประมาณดังกล่าวเป็นต้นทุนในการก่อสร้าง ซึ่งการประมาณราคาดังกล่าวจะมีทั้งการประมาณราคาที่สูงไปและต่ำไป โดยการประมาณราคาที่สูงไปจะทำให้เจ้าของโครงการต้องตั้งราคาขายที่สูง แต่ได้กำไรจากการก่อสร้างมากกว่าที่ประมาณการไว้ เพราะเนื่องจากการประมาณการต้นทุนที่สูงเกินความจริง แต่ก็ก่อให้เกิดปัญหาการขายบ้านได้ช้า ต้นทุนในการก่อสร้างจมอยู่สำหรับบ้านที่สร้างเสร็จแล้วแต่ยังขายไม่ได้ และถ้าหากว่ามีการประมาณการราคาต้นทุนที่ต่ำไป ทำให้เจ้าของโครงการตั้งราคาขายที่ต่ำ โครงการขายบ้านได้เร็ว แต่ผลกำไรที่เกิดขึ้นน้อยถึงแม้ว่าจะขายได้หลายหลัง ทำให้ไม่คุ้มค่างเงินลงทุน และผลจากการขายบ้านจากการประมาณราคาที่สูงเกินไปหรือต่ำไปนี้เอง ส่งผลให้เจ้าของโครงการ

ไม่ทราบต้นทุนค่าก่อสร้างที่แท้จริงว่าเท่าใด ทำให้การวางแผนการดำเนินงาน แผนการตลาด หรือแผนการลงทุนของโครงการ ต่างจากความเป็นจริงซึ่งอาจจะเกิดผลเสียกับโครงการได้ในอนาคต

2.3 การใช้ข้อมูลทางการบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม ซึ่งเป็นการบันทึกข้อมูลโดยปกติของโครงการ ทางโครงการและพนักงานที่ทำหน้าที่เบิก-จ่ายวัสดุ หรือเจ้าหน้าที่บัญชี จะตรวจสอบ หรือควบคุมการเบิกใช้วัสดุได้ยากมาก เพราะไม่ทราบว่าวัสดุดังกล่าวเบิกใช้ในกิจกรรมใดของการก่อสร้าง ซึ่งส่งผลให้การบันทึกต้นทุนระหว่างการก่อสร้างเป็นข้อมูลที่ไม่ตรงกับความเป็นจริง หรือไม่ตรงกับสัดส่วนของงานก่อสร้างที่สร้างเสร็จจริง ในส่วนของค่าแรงงานเป็นค่าแรงงานในอัตราจ้างเหมาก่อสร้างบ้านทั้งหลัง ซึ่งมีการแบ่งงวดงานเป็น 3 งวด โดยมีการคิดเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จ ซึ่งเปอร์เซ็นต์การจ่ายเงินตามจำนวนงานที่ทำเสร็จดังกล่าวทางเจ้าของโครงการเป็นผู้กำหนดขึ้นเอง โดยมีได้ใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับปริมาณงานที่ทำเสร็จแต่อย่างใด ส่งผลให้การจ่ายค่าแรงงานดังกล่าวมีการจ่ายมากเกินไป หรือน้อยไปสำหรับการเบิกจ่ายงวดงานในแต่ละครั้ง และเป็นการจ่ายจำนวนเงินที่ไม่เท่ากัน สำหรับงานที่ก่อสร้างเสร็จเหมือนกัน สำหรับการคำนวณต้นทุนแบบ ABC พบว่าการบันทึกต้นทุนวัสดุก่อสร้างโดยการบันทึกตามกิจกรรมที่แบ่ง จะง่ายแก่การตรวจสอบการเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง และง่ายต่อควบคุมการเบิก-จ่าย ทำให้ทราบได้ว่ากิจกรรมใดมีการเบิกใช้วัสดุก่อสร้างที่เกินปกติ ซึ่งจะช่วยให้เจ้าของโครงการทราบถึงปัญหาที่กำลังเกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้างได้ และสามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างที่เกิดขึ้นได้เช่นกัน สำหรับการจ่ายค่าแรงงานทำให้มีการเบิกจ่ายในแต่ละงวดงาน ใกล้เคียงความเป็นจริงกับสัดส่วนงานที่ทำเสร็จ ลดปัญหาการจ่ายค่าแรงงานน้อย หรือสูงเกินความเป็นจริง

2.4 การเปรียบเทียบการใช้ข้อมูลทางการบัญชี ในการคำนวณต้นทุนแบบดั้งเดิม และต้นทุนแบบ ABC พบว่าต้นทุนในการก่อสร้างโดยการประมาณการของเจ้าของโครงการจะมีมูลค่าสูงที่สุด สำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบดั้งเดิมไม่สามารถระบุค่าแรงงานในการก่อสร้างได้อย่างแน่นอน อีกทั้งค่าวัสดุก่อสร้างก็มีมูลค่าสูงที่สุด เนื่องจากไม่ได้บันทึกวัสดุตามกิจกรรม แต่เป็นการบันทึกวัสดุครบทุกขั้นตอนการก่อสร้าง โดยไม่ได้มีการแยกตามกิจกรรมแต่อย่างใด ซึ่งทำให้ยากต่อการควบคุมการเบิกจ่าย และการตรวจสอบ และสำหรับบ้านหลังที่มีการบันทึกต้นทุนแบบ ABC พบว่าต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าวัสดุก่อสร้างมีมูลค่าต่ำสุด และต้นทุนการก่อสร้างในส่วนของค่าแรงงานก็สามารถระบุได้ชัดเจนในแต่ละกิจกรรม อีกทั้งต้นทุนในการก่อสร้างรวมก็มีมูลค่าต่ำสุดด้วย

3. ข้อเสนอแนะ

3.1 ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

3.1.1 เจ้าของโครงการควรศึกษา และทำความเข้าใจเกี่ยวกับงานด้านบัญชี และเอกสารทางการบัญชี เพื่อนำข้อมูลทางการบัญชีไปเพิ่มประสิทธิภาพของการบริหารงาน และลดปัญหาจากการตรวจสอบบัญชี และภาษีอากรในอนาคต

3.1.2 เจ้าของโครงการควรให้ความสำคัญกับงานบัญชี และเอกสารทางการบัญชี ในด้านการบัญชีต้นทุน เพื่อเก็บข้อมูลดังกล่าวมาคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างให้มีความละเอียด ใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ซึ่งจะทำให้เจ้าของโครงการทราบการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนที่เกิดขึ้น ทั้งในส่วนของรายละเอียดและภาพรวมของต้นทุนในการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอส่งผลให้เจ้าของโครงการสามารถบริหารงาน ได้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.1.3 โครงการบ้านจัดสรรที่ไม่สามารถมีเจ้าหน้าที่บัญชีประจำโครงการ หรืออาจจะมีการจ้างผู้ทำบัญชีอิสระรับทำบัญชีให้ เจ้าของโครงการควรมีการติดต่อสอบถามข้อมูลของโครงการกับผู้ทำบัญชีของโครงการทั้งในเรื่องของเอกสารที่โครงการจำเป็นต้องมีและต้องทำ เพื่อก่อให้เกิดความสะดวกในการเก็บรวบรวมข้อมูลของโครงการและเจ้าของโครงการ และง่ายแก่การตรวจสอบในอนาคต อีกทั้งทางโครงการสามารถนำข้อมูลดังกล่าวมาวางแผนการดำเนินงาน หรือแผนการลงทุนในอนาคตได้ดี

3.1.4 การใช้ข้อมูลทางการบัญชีในการคำนวณต้นทุนแบบ ABC เจ้าของโครงการสามารถประมาณการได้ตามปกติ โดยเจ้าของโครงการเอง หรือวิศวกรโครงการ แต่เมื่อมีการก่อสร้างบ้านหลังแรกตามแบบที่ได้ทำไว้ จึงทำการเก็บข้อมูลการก่อสร้างดังกล่าว โดยแยกเป็นกิจกรรมการก่อสร้าง โดยในการเบิกวัสดุหรืออุปกรณ์ในแต่ละครั้งให้ดูตามแบบการประมาณการเป็นหลัก และจดบันทึกไว้ทุกครั้งในการเบิกจ่าย โดยแยกเป็นบ้านแต่ละหลัง หลังจากนั้นจึงนำข้อมูลที่บันทึกไว้นี้มาเป็นบรรทัดฐานสำหรับการเบิกจ่ายวัสดุและอุปกรณ์ครั้งต่อไป โดยทางโครงการอาจจะทำเป็นแบบฟอร์ม เพื่อสะดวก และง่ายในการบันทึกและตรวจสอบก็ได้ ในกรณีที่บ้านบางหลังมีการต่อเติม ให้บันทึกสำหรับการต่อเติมแยกต่างหากจากการก่อสร้างปกติ เพื่อทำให้ทราบต้นทุนที่ก่อสร้างปกติ และต้นทุนการก่อสร้างสำหรับต่อเติม อีกทั้งเจ้าของโครงการสามารถตรวจสอบการเบิกใช้วัสดุในการก่อสร้างได้

3.1.5 กิจกรรมในการก่อสร้างของโครงการ อาจจะมีกิจกรรมการก่อสร้างที่แบ่งกิจกรรมแตกต่างกันไป หรือใช้ตัวหลักคำนวณต้นทุนที่แตกต่างกันไปตามความเหมาะสมของโครงการ

ขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ ลักษณะการจ้างเหมาก่อสร้าง ความสะดวกในการเก็บข้อมูลของโครงการ และแผนการก่อสร้างของโครงการ

3.2 ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

3.2.1 ในการวิจัยครั้งต่อไป ควรศึกษาปัญหาเกี่ยวกับต้นทุนการก่อสร้างและปัญหาการจัดทำบัญชีของโครงการบ้านจัดสรร เพื่อใช้ในการวางแผนการดำเนินงาน และการวางแผนภาษีอากร เพื่อให้เจ้าของโครงการบ้านจัดสรรมีความรู้ความเข้าใจเพิ่มขึ้นเกี่ยวกับงานบัญชี และให้ความสำคัญกับงานบัญชีควบคู่ไปกับงานด้านก่อสร้างของโครงการเพื่อเพิ่มประโยชน์ในการดำเนินงาน และลดปัญหาทางด้านภาษีอากรของโครงการบ้านจัดสรร

3.2.2 ควรมีการศึกษาค้นคว้า และวิเคราะห์โครงสร้างต้นทุนการก่อสร้างของโครงการบ้านจัดสรรเพื่อนำมาประยุกต์ใช้ในการวางแผนการดำเนินงาน การลงทุน และการวางแผนภาษีอากรของโครงการบ้านจัดสรร เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการดำเนินงาน และการลงทุน และลดปัญหาการหลีกเลี่ยงภาษีของโครงการบ้านจัดสรร และทำให้โครงการบ้านจัดสรรเข้าสู่ระบบงานบัญชีมากยิ่งขึ้น เสียภาษีอย่างถูกต้อง และน้อยลง เนื่องจากปฏิบัติอย่างถูกต้องตามหลักการบัญชี และมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป

บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

- คุณฉวี ส่องเมือง (2545) "ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับต้นทุน" ใน *การบัญชีเพื่อการจัดการและการวางแผนภาษีอากร* หน่วยที่ 3 หน้า 81-107 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ
- พิภพ สุนทรสมัย (2544) *การประมาณราคาก่อสร้าง* กรุงเทพมหานคร สมาคมส่งเสริมเทคโนโลยี (ไทย-ญี่ปุ่น)
- วรศักดิ์ ทุมมานนท์ (2548) *ระบบบัญชีบริหารและการบริหารต้นทุนกิจกรรม (ABCM) Activity-Based Cost Management* กรุงเทพมหานคร ธรรมนิติเพรส
- วิจิตรา พูลเพิ่มทรัพย์ (2547) *หลักการบัญชีต้นทุน (Principle of Cost Accounting)* กรุงเทพมหานคร สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- วิจิตรา พูลเพิ่มทรัพย์ (2543) "หลักการพื้นฐาน องค์ประกอบ และการรวบรวมต้นทุน" ใน *การบัญชีต้นทุนและการบัญชีเพื่อการจัดการ* หน่วยที่ 1 หน้า 1-54 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ
- ศรีสุดา อาชวานันท์กุล (2543) "ระบบบัญชีต้นทุนงานสั่งทำ" ใน *การบัญชีต้นทุนและการบัญชีเพื่อการจัดการ* หน่วยที่ 3 หน้า 115-185 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ
- ศิลปพร ศรีจันทเพชร (2543) "หลักการเบื้องต้นของการบัญชีและการรายงานทางการเงิน" ใน *การบัญชีขั้นกลาง 2* หน่วยที่ 1 หน้า 1-63 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ
- สมพงษ์ จ้อยศิริ (2548) "กระบวนการจัดการเชิงกลยุทธ์" ใน *การวางแผนกลยุทธ์และการควบคุม* หน่วยที่ 2 หน้า 53-66 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ
- สิทธิชัย จันทราวดี (2545) "การบัญชีต้นทุนเพื่องานก่อสร้าง" ใน *การบัญชีและการเงินเพื่องานก่อสร้าง* หน่วยที่ 4 หน้า 185-244 นนทบุรี มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช สาขาวิทยาการจัดการ

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

แบบสอบถามความคิดเห็น

การศึกษาเปรียบเทียบ การใช้ข้อมูลทางบัญชีในการคำนวณ
ต้นทุนแบบดั้งเดิม กับแบบ ABC เพื่อทราบต้นทุนที่แท้จริง ในการก่อสร้างบ้านจัดสรร :
กรณีศึกษา โครงการบ้านอิงเมือง อำเภอบ้านกลาง จังหวัดระยอง

ข้อมูลลักษณะทั่วไปของโครงการบ้านจัดสรร :

ชื่อโครงการ

ขนาดโครงการ

- โครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนบ้านจัดสรร ไม่เกิน 40 หลัง
 โครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนบ้านจัดสรร ตั้งแต่ 41-80 หลัง
 โครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนบ้านจัดสรร ตั้งแต่ 81 หลังขึ้นไป

ลักษณะโครงการ

คุณสมบัติเจ้าของโครงการ

ชื่อเจ้าของโครงการ

เพศ อายุ ต่ำกว่า 30 ปี 31 - 40 ปี 41 ปีขึ้นไป

ระดับการศึกษา ต่ำกว่า ม.6/ปวช. ปวช./ม.6-ปวส. ปริญญาตรี ปริญญาตรีขึ้นไป

ประสบการณ์การทำงานที่เกี่ยวข้องกับการทำโครงการบ้านจัดสรร

0 - 10 ปี 11 - 20 ปี 21 ขึ้นไป

ข้อมูลสภาพแวดล้อมทางการบัญชี :

1. นโยบายการบัญชี มี ได้แก่ ไม่มี

2. ระบบบัญชี

บุคลากร มี เช่น เจ้าหน้าที่บัญชี ไม่มี

วิธีการบันทึกบัญชี มี เช่น ระบบบัญชีคู่ ไม่ได้บันทึกบัญชี

เอกสารในการเก็บข้อมูลทางบัญชี

- ด้านวัตถุดิบ มีใบเบิกใช้วัสดุก่อสร้าง ไม่มี

- ด้านแรงงาน มีบัตรบันทึกเวลาทำงาน ไม่มี

- ด้านค่าใช้จ่ายโรงงาน มีใบเสร็จ/ใบกำกับภาษี ไม่มี

เครื่องมือ และอุปกรณ์ มี เช่น คอมพิวเตอร์ ไม่มี

ข้อมูลเพิ่มเติม

ข้อมูลประเด็นปัญหา :

คุณใช้วิธีคำนวณต้นทุนในการก่อสร้างแบบใด ระหว่างแบบดั้งเดิม กับแบบ ABC ?

แบบดั้งเดิม แบบ ABC

เหตุผล

.....

.....

วันที่เก็บรวบรวมข้อมูล

ภาคผนวก ข .

สรุปสาระกฎหมายที่เกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร

สรุปสาระกฎหมายที่เกี่ยวกับโครงการบ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

1. ความหมาย

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

2. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (กรณีเจ้าของโครงการต้องการเริ่มจัดทำโครงการในการก่อตั้งโครงการครั้งแรก)

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอคำเนิการยื่นคำขอการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนหากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้สิทธิอุทธรณ์ ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับ ชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริม สิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๑) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๒) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินขอจัดสรร หรือได้ทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผน ผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๓) แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๕) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๗) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๘) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำไปแล้วเสร็จภายใน สี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่นั้นแล้ว

มาตรา ๒๖ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการ ออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑)วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒)วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้ อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๗ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยัง พนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นต้องอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับ รองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้น อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ แบ่งแยกทุกฉบับ

3. การดำเนินการจัดสรรที่ดิน (กรณีมีการ โอนบ้านจากเจ้าของโครงการให้กับลูกค้าผู้ซื้อบ้านของโครงการ)

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะ ซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐาน เป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและ หลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนนิติกรรมในมูลค่าซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มี การส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

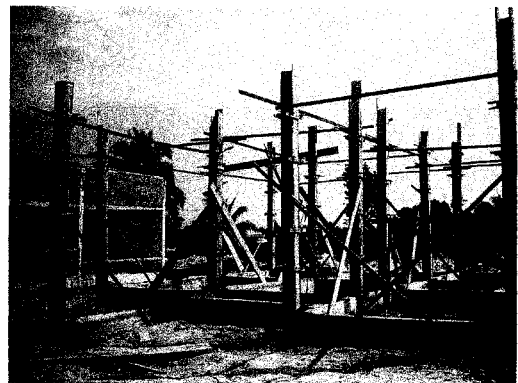
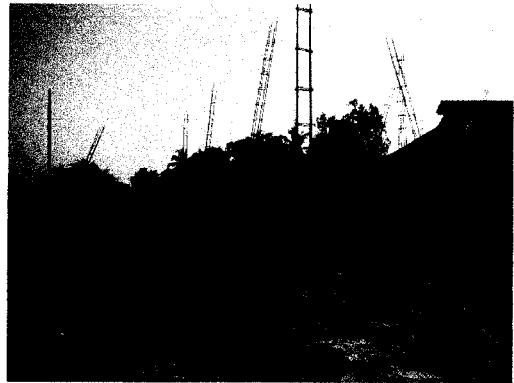
4. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริโภคและบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้ซื้อที่ดินของโครงการหมู่บ้านจัดสรร ตกลงจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้จัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- 2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 3) ผู้จัดสรรที่ดิน (เจ้าของโครงการ) จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

ภาคผนวก ก

ภาพแสดงกิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC

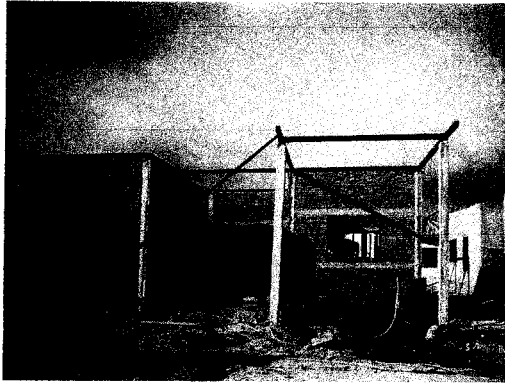
ภาพแสดงกิจกรรมในการก่อสร้างบ้านจัดสรร โดยวิธีการคำนวณต้นทุนแบบ ABC



กิจกรรมงานวางผัง และงานฐานราก



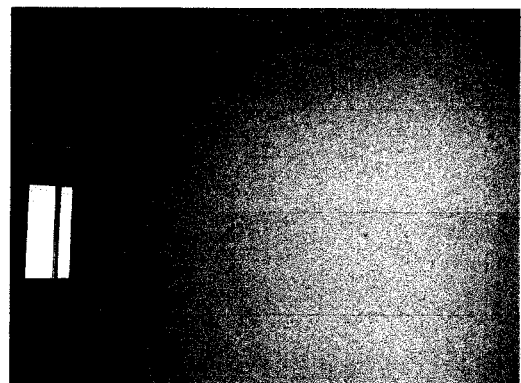
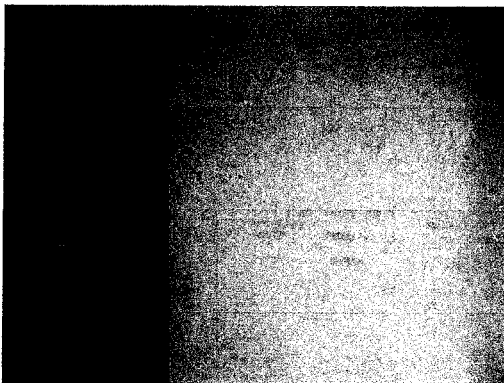
กิจกรรมงานพื้น



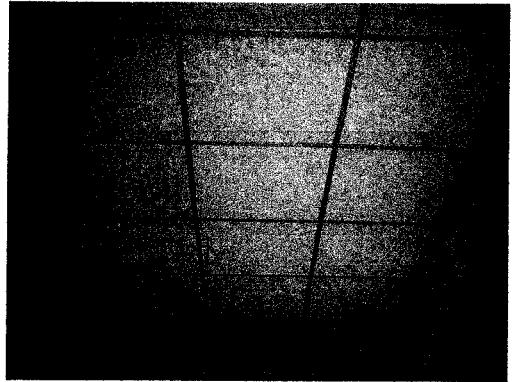
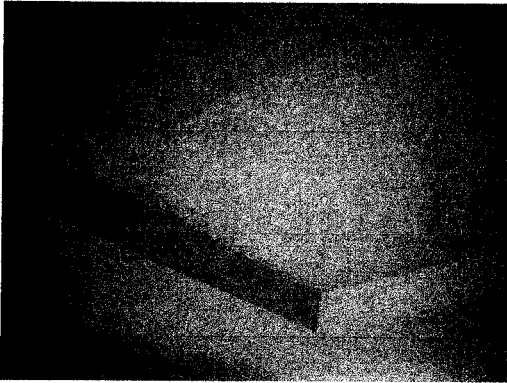
กิจกรรมงานก่ออิฐ, ฉาบปูน, วงกบประตูหน้าต่าง, เดินท่อไฟ



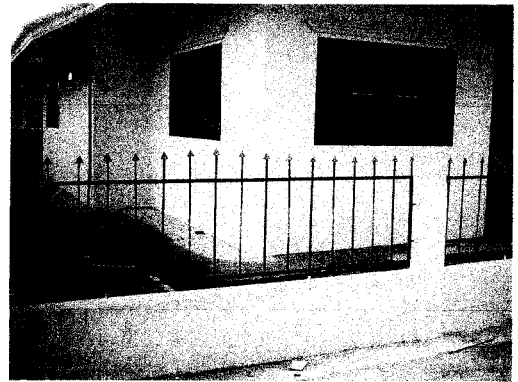
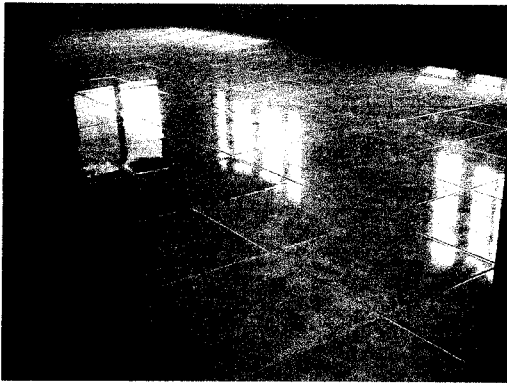
กิจกรรมงานโครงหลังคา



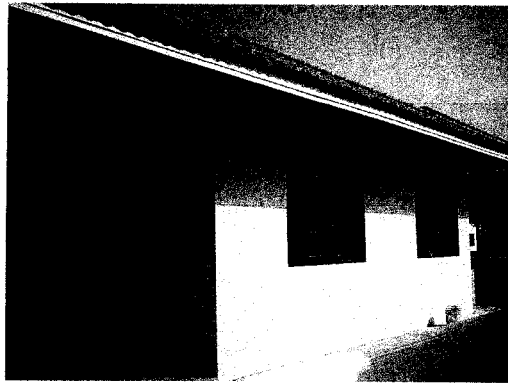
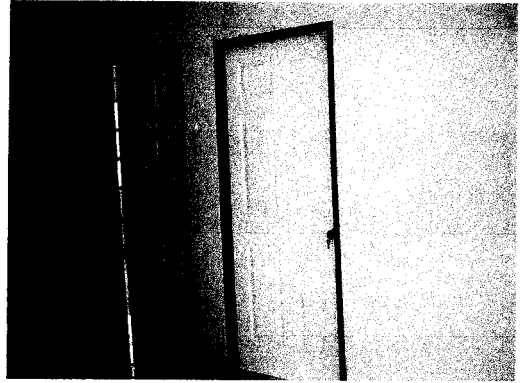
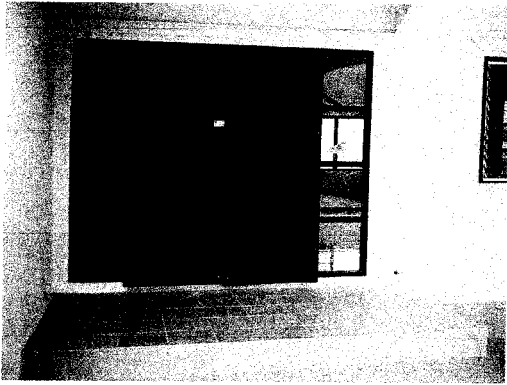
กิจกรรมงานฉาบ (ภายนอก และภายใน)



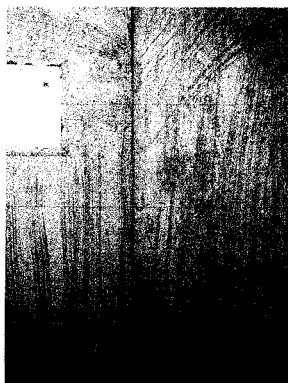
กิจกรรมงานทำฝ้า



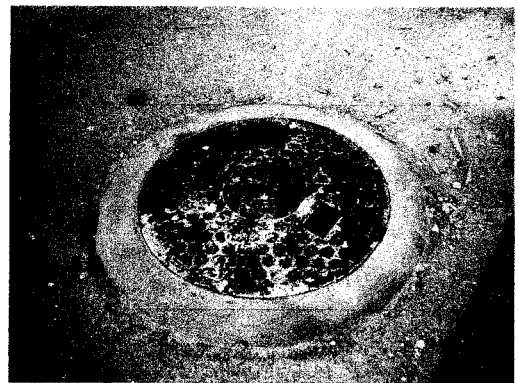
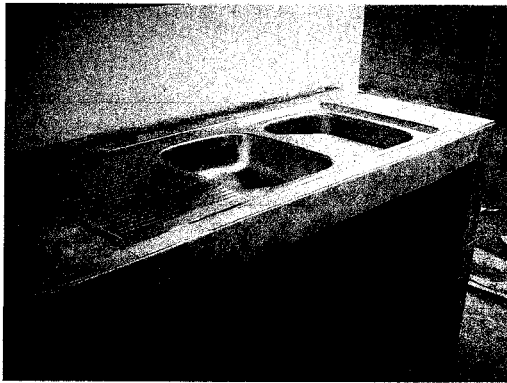
กิจกรรมงานปูพื้นกระเบื้อง, เพคองกรีตรอบตัวบ้าน



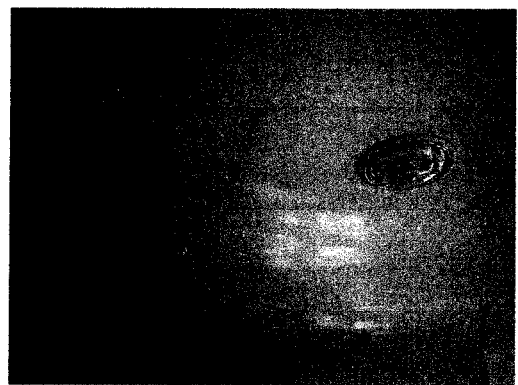
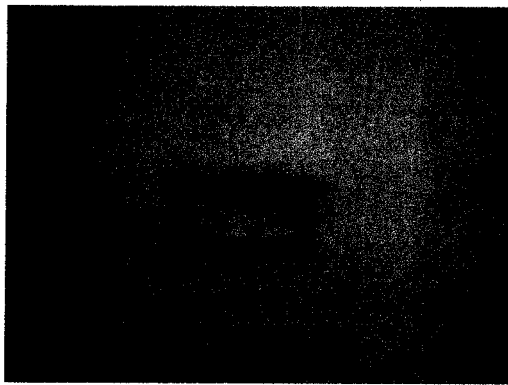
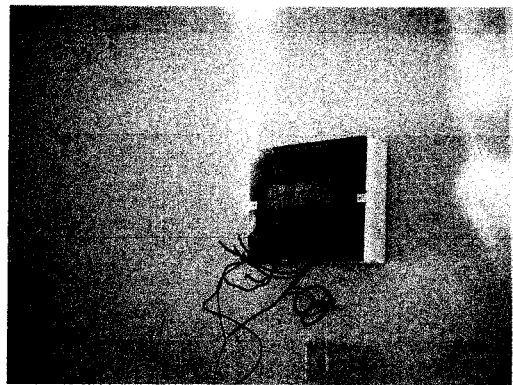
กิจกรรมงานติดตั้งประตู หน้าต่าง



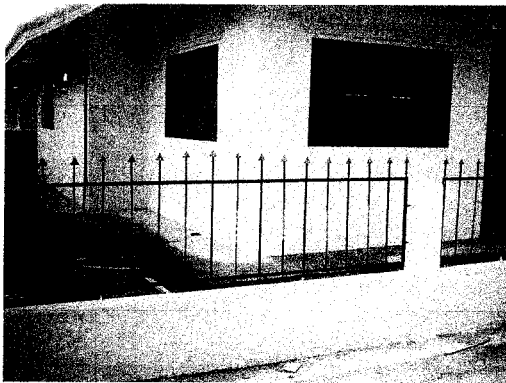
กิจกรรมงานติดตั้งสุขภัณฑ์ และกระเบื้องพื้น, ผนังห้องน้ำ



กิจกรรมงานวางระบบประปา และสุขาภิบาล



กิจกรรมงานระบบไฟฟ้า



กิจกรรมงานรั้วคอนกรีต

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	นางสาวนันทิรา เหลืองประเสริฐ
วัน เดือน ปีเกิด	1 กันยายน 2522
สถานที่เกิด	อำเภอพรหมพิราม จังหวัดพิษณุโลก
ประวัติการศึกษา	ปริญญาบริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช พ.ศ. 2545
สถานที่ทำงาน	บริษัท บาเคอร์ (เอเชีย) จำกัด ตำบลห้วยโป่ง อำเภอเมือง จังหวัดระยอง
ตำแหน่ง	เจ้าหน้าที่บัญชีต้นทุน