

แนวทางในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

เมธา ขำดี

หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

นพดล พันธุ์พานิช

หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

ติดต่อผู้เขียนบทความที่ เมธา ขำดี หลักสูตรบริหารธุรกิจดุษฎีบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น

อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150

E-mail: vkanis2@hotmail.com

วันที่รับบทความ: 17 พฤษภาคม 2560 วันที่แก้ไขบทความ: 3 มีนาคม 2563 วันที่ตอบรับบทความ: 10 เมษายน 2563

บทคัดย่อ

วัตถุประสงค์ เพื่อศึกษาปัญหาในการบริหารงานอาคารชุด และกำหนดแนวทางในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด **วิธีการวิจัย** รวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก และการสนทนากลุ่มกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน 25 คน **ผลการวิจัย** ผู้บริหารขาดความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด ขาดการตรวจเช็คระบบอย่างสม่ำเสมอ ปัญหาการบริหารทั่วไป รวมถึงขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน **สรุป** พัฒนาการบริหารจัดการอาคารชุด ทั้งทางด้านการบำรุงรักษาระบบประกอบอาคาร การตรวจสอบระบบที่ต้องมีการตรวจสอบดูแลอย่างต่อเนื่อง ควรมีการฝึกอบรมผู้พักอาศัยในโครงการและพนักงานบริการ มีการวางแผนในการตรวจเช็ค การจัดทำผังนิติบุคคลอาคารชุด ด้านจัดการทั่วไป ควรคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านบัญชีและการเงิน

คำสำคัญ: การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ปัญหาการบริหารอาคารชุด

Guidelines for Legal Condominium Property Management

Metha Khamdee

D.B.A. Program in Business Administration, Western University, Pathum Thani Province 12150

Noppadol Punpanich

D.B.A. Program in Business Administration, Western University, Pathum Thani Province 12150

Correspondence concerning this article should be addressed to **Metha Khamdee**, D.B.A. Program in Business Administration, Western University, Pathum Thani Province 12150
E-mail: vkanis2@hotmail.com

Received date: May 17, 2017 Revised date: March 3, 2020 Accepted date: April 10, 2020

ABSTRACT

PURPOSES: To study problems in and to provide guidelines for the management of condominium. **METHODS:** Gather information from in-depth interviews and group discussion with 25 key informants. **RESULTS:** Lack of knowledge of the Condominium Act and regular system checks. General administrative problems included the lack of knowledge and understanding of the operation and monitoring system. **CONCLUSIONS:** Develop condominium management in terms of the maintenance of the building system, monitoring the system that needs to be monitored continuously, and training for residents and management team as well as preparation of the condominium lay-out. General management should be selected and recruited from a quality management company with experience and expertise in accounting and finance.

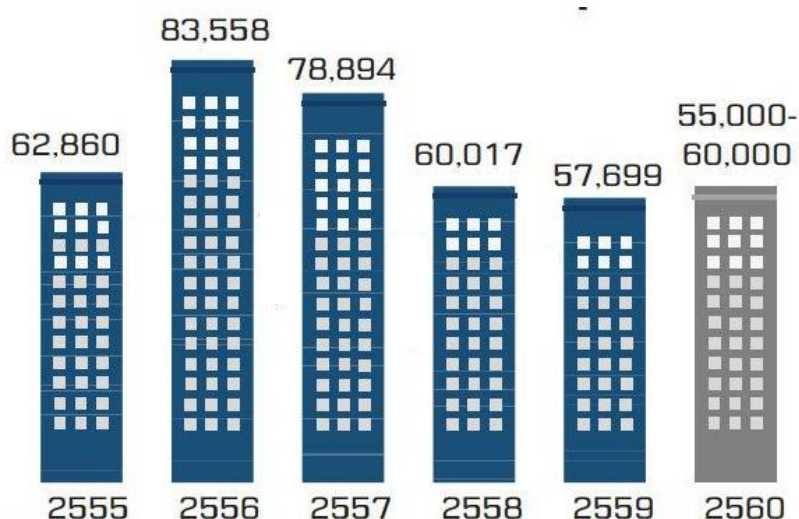
Keywords: Legal condominium management, problem of condominium management

บทนำ

สังคมไทยมีประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้นทุกปี จากข้อมูลของสำนักงานสถิติ พบว่าจำนวนประชากรไทยปี 2558 มีจำนวน 65,729,098 คน และในปี 2559 มีจำนวน 65,931,550 คน ซึ่งมีอัตราการเพิ่มขึ้นถึง 0.31% ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นโดยเฉพาะตามเมืองใหญ่ (Tu & Huang, 2013) เช่น กรุงเทพมหานคร นนทบุรี สมุทรปราการ เป็นต้น โดยขณะที่จำนวนพื้นที่ที่ดิน

มีเท่าเดิม นอกจากนี้ปัญหาการจราจรเป็นอีกปัญหาที่ทำให้จำเป็นต้องมีที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน (Jeon et al., 2016)

คนส่วนใหญ่มีความนิยมในการพักอาศัยในที่พักอาศัยในแนวตั้ง ที่เรียกว่าอาคารชุดหรือ คอนโดมิเนียม โดยจำนวนอาคารชุดประเทศไทยนั้น มีการสร้างขึ้นมาเป็นจำนวนมาก จากข้อมูลของกรมที่ดิน ในปี 2555-2560 ที่ผ่านมามีห้องชุดดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 แสดงปริมาณห้องชุดในประเทศไทย ประจำปี 2555 – 2560 (Caught signal: The market is poised to recover, 2560)

จากภาพที่ 1 จะเห็นได้ว่าตั้งแต่ พ.ศ. 2555 ปริมาณห้องชุดมีแนวโน้มที่เพิ่มขึ้น แต่ลดลงตั้งแต่ พ.ศ. 2557 เนื่องจากสภาพเศรษฐกิจ และผลการปฏิบัติในประเทศไทย (Nariptaphan, 2559) โดยจากปี 2555 มีโครงการเปิดใหม่จำนวน 6.2 หมื่นหน่วย เพิ่มเป็น 8.3 หมื่นหน่วยในปี 2556 และ

ลดลงเล็กน้อยในปี 2557 ที่มีจำนวนคอนโดเปิดใหม่ 7.8 หมื่นหน่วย ก่อนจะค่อย ๆ ลดลงอย่างเห็นได้ชัด ในปี 2558-2559 ที่มีจำนวน 6 หมื่นหน่วย และ 5.7 หมื่นหน่วยตามลำดับ การเพิ่มจำนวนของอาคารชุด คอนโดมิเนียม อย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในพื้นที่ชุมชนเมืองที่มีผู้คนอาศัยอยู่จำนวนมาก

ตลอดจนพื้นที่แนวรถไฟฟ้ามอเตอร์ ทำให้มีพื้นที่พักอาศัยไม่เพียงพอต่อจำนวนประชากร ผู้ประกอบการจึงนิยมสร้างอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมอย่างมากมาย โดยเฉพาะในเขตจังหวัดนนทบุรี มีจำนวนอาคารชุดทั้งสิ้น 137 โครงการ โดยอัตราเฉลี่ยการเกิดขึ้นของโครงการอาคารชุดอยู่ที่ร้อยละ 28 ต่อปี ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ของจังหวัดถือว่ามียอธราการเติบโตที่สูงมาก และการที่มีผู้คนจำนวนมากเข้ามาพักอาศัยร่วมกันในอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ก็อาจทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาพื้นที่จอดรถยนต์ ปัญหาการใช้เครื่องออกกำลังกายที่มีไม่เพียงพอ ปัญหาการส่งเสียงดังรบกวน ปัญหาของตัวอาคาร ปัญหาการทำอาหารในห้องชุด ตลอดจนปัญหาในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น (Anthonisz & Perry, 2015; Diewert & Shimizu, 2016 ; Easthope & Randolph, 2016) ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีบุคคลหรือบริษัทเข้ามาเพื่อจัดการและแก้ไขปัญหาเหล่านี้

ผู้วิจัยสนใจศึกษาแนวทางการบริหารจัดการอาคารชุดอย่างมืออาชีพ เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปรับปรุงการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และเป็นไปด้วยความราบรื่นสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสังคมในยุคปัจจุบัน

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาปัญหาในการบริหารงานอาคารชุด

2. เพื่อกำหนดแนวทางในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

วิธีดำเนินการวิจัย

การสัมภาษณ์เชิงลึก

1. นักวิชาการและผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารอาคารชุด จำนวน 4 ราย ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณา คือ มีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการอาคารชุดเป็นอย่างดี โดยเคยทำงานหรือเป็นที่ปรึกษางานด้านอาคารชุดไม่น้อยกว่า 5 ปี

2. ผู้บริหารอาคารชุดและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด จำนวน 4 ราย ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณา คือ เป็นผู้จัดการนิติบุคคล หรือคณะกรรมการอาคารชุด และมีประสบการณ์การบริหารงานอาคารชุดตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี

การสนทนากลุ่ม

1. เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด จำนวน 9 ราย ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณา คือ เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดไม่น้อยกว่า 5 ปี

2. ผู้บริหารอาคารชุดและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอาคารชุด และเจ้าของร่วม จำนวน 8 ราย ซึ่งมีเกณฑ์การพิจารณา คือ 1) เป็นผู้จัดการนิติบุคคลหรือคณะกรรมการอาคารชุด และมีประสบการณ์การบริหารงานอาคารชุดตั้งแต่ระดับผู้จัดการขึ้นไป เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี และ 2) เจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่า 5 ปี

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยใช้แบบสัมภาษณ์ปลายเปิดในการสัมภาษณ์เชิงลึก และการสนทนากลุ่มกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อต้องการค้นหาข้อมูล และรวบรวมความคิดเห็น รวมทั้งข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญ โดยพัฒนาแบบสัมภาษณ์แต่ละชุดให้เหมาะสมกับผู้ให้ข้อมูลแต่ละกลุ่ม แบบสัมภาษณ์แต่ละชุดมีข้อความคำถาม จำนวน 7 ข้อเท่ากัน โดยถามแต่ละกลุ่มในประเด็นปัญหาการบริหารอาคารชุด แนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ตัวอย่างคำถาม เช่น ท่านประสบปัญหาหรืออุปสรรคใดบ้าง ในการบริหารอาคารชุดของท่านประสบความสำเร็จ ท่านคิดว่าการที่องค์กรมีแนวทางในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่ชัดเจน มีประโยชน์อย่างไร เป็นต้น

การเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลการวิจัย ได้แก่ รวบรวมข้อมูลภาคสนาม โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก และการสนทนากลุ่ม เป็นการสัมภาษณ์แบบไม่เป็นการ โดยแนวคำถามเป็นแบบคำถามปลายเปิด ทำให้ผู้ตอบมีโอกาสใช้ความคิดเห็นและตอบได้อย่างเสรี (Kitpreedaborisut, 2553) ซึ่งก่อนนำแนวคำถามไปสัมภาษณ์เชิงลึกและสนทนากลุ่มนั้น ผู้วิจัยได้ส่งแนวคำถามทั้งหมดให้กับผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 3 ท่าน ตรวจสอบและให้คำแนะนำในการแก้ไข เพื่อให้แนวคำถามที่ใช้ในการวิจัยมีความสมบูรณ์มากที่สุด และสามารถตอบวัตถุประสงค์ของงานวิจัยในครั้งนี้ได้ ซึ่งเมื่อได้ทำการแก้ไขแนว

คำถามในประเด็นที่ผู้ทรงคุณวุฒิได้แนะนำเรียบร้อยแล้ว จึงนำไปใช้ในการสนทนากลุ่มกับผู้ให้ข้อมูล

ผลการวิจัย

ปัญหาการบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุด

1. ปัญหาด้านระบบประกอบอาคาร เป็นเรื่ององค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารชุด ที่ส่งผลให้เกิดการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร ซึ่งการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคารยังขาดความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด ขาดการดูแลตรวจเช็คระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมต่อการใช้งาน ขาดการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อุปกรณ์ขาดความสมบูรณ์ในการใช้งาน ขาดการฝึกอบรมเจ้าของร่วมในการใช้ระบบประกอบอาคารต่าง ๆ

2. ปัญหาด้านการบริหารทั่วไป เป็นเรื่องของการควบคุมดูแลบริษัทคู่สัญญา ด้านปัญหาเรื่อง การสื่อสาร ระหว่างพนักงานนิติบุคคลกับเจ้าของร่วม ปัญหาเรื่องพื้นที่จอดรถยนต์ของบุคคลภายนอกที่นำรถเข้ามาจอดภายในพื้นที่คอนโดมิเนียม นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องของการไม่รู้กฎหมายและขาดความรู้ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด

3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการเงินและการบัญชี เป็นเรื่องการทุจริตในการรับเงินค่าส่วนกลาง การควบคุมค่าใช้จ่ายให้ประหยัด โดยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความโปร่งใส การเร่งรัดจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การที่นิติบุคคลไม่มี

การติดประกาศแสดงงบสถานะทางการเงินหรือ
กระแสเงินสด

4. ปัญหาด้านการบริหารอาคารชุดด้าน
บุคลากร เป็นเรื่องของการที่ผู้ปฏิบัติงานหรือ
พนักงานขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน
บุคลากรทางด้านนี้ขาดแคลน ปัญหาเรื่องของการ
แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ และการมอบหมาย

งานที่ชัดเจน นอกจากนี้ยังมีปัญหาความซื่อสัตย์ต่อ
การปฏิบัติงาน

แนวทางในการบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุดนั้น ควรมีการปรับปรุง
เพื่อให้เกิดการบริหารงานจัดการอาคารชุดที่ดี ซึ่ง
สามารถสรุปได้ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 แสดงปัญหาและแนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	แนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
1. ด้านการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบ - ไม่ค่อยมีความรู้เรื่องพระราชบัญญัติ - การดูแลตรวจเช็คระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งานยังน้อย - ไม่ค่อยมีการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อุปสรรคขาดความสมบูรณ์ในการใช้งาน - ไม่ค่อยมีการฝึกอบรมเจ้าของร่วมในการใช้ระบบประกอบอาคาร ต่าง ๆ	1. ด้านการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบ - ควรศึกษาหาความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด อาจมีการติดประกาศประชาสัมพันธ์พระราชบัญญัติอาคารชุดในลิฟต์ได้ หรืออาจอบรมพนักงาน - ควรดูแลตรวจสอบระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน โดยมีการจดบันทึก และการรายงานของผู้จัดการอาคารชุด นอกจากนี้ควรมีการจัดอบรมกระบวนการตรวจเช็คระบบด้วย - ควรมีการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ควรแสดงขั้นตอนในการดำเนินงานแก้ไขเบื้องต้นในกรณีเกิดการชำรุด และมีการณรงค์ให้ดูแลการใช้ของส่วนกลาง - ควรมีการฝึกอบรมผู้พักอาศัยจากทางโครงการ - ควรมีการวางแผนในการตรวจเช็ค ตรวจสอบระบบ ต่าง ๆ รวมถึงการเสนอแผนหรือแนวทางการบำรุงรักษาตรวจสอบในกรณีที่อาคารชุดนั้นเกิดปัญหา
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป การไม่รู้กฎหมายและขาดความรู้ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด	2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป - ควรมีการคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ มีความรู้เกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นอย่างดี และสามารถกำหนดและควบคุมกฎระเบียบของผู้พักอาศัย พร้อมตรวจสอบการทำงานของคู่สัญญา ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ และควรมีการแสดงพระราชบัญญัติอาคารชุดตั้งแต่วันแรกที่ซื้ออาคารชุดนั้น โดยอาจทำเป็นคู่มือขนาดเล็กได้

ตารางที่ 1 ต่อ

ปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	แนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด
3. ด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน - มีการทุจริตในการรับเงินค่าส่วนกลาง - ไม่ค่อยมีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้ประหยัด โดยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความโปร่งใส - ไม่มีการติดประกาศ แสดง งบสถานะทางการเงิน หรือ กระแสเงินสด	3. ด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน - ควรให้มีการจ่ายเงินผ่านระบบธนาคารอัตโนมัติ หรือ จ่ายเงินผ่านมือถือ - ควรใช้ใบเสร็จรับเงินที่เป็นทางการในการซื้อสินค้า ส่วนกลาง และพนักงานด้านการเงินและบัญชีควรมีจิตสำนึกที่ดี นอกจากนี้ในการจ้างงานพนักงานด้านการเงินนี้ควรมีบุคคลค้ำประกันด้วย - ควรจัดทำงบดุลประจำปีแสดงรายรับรายจ่าย เป็นเรื่องของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ได้ตามเป้าหมาย รวมถึงเรื่องของการวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายในปีต่อไป โดยอาจจัดทำป้ายไฟวิ่งเพื่อแสดงสถานะงบทางการเงิน
4. ด้านการบริหารบุคลากร - พนักงานขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน - การแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ และการมอบหมายงานที่ชัดเจน	4. ด้านการบริหารบุคลากร - ควรเลือกคนให้เหมาะสมกับงาน และเมื่อเกิดการรับเข้าทำงานแล้วควรมีการฝึกอบรมพนักงานภายในองค์กรในแต่ละตำแหน่ง - ควรมีเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางเข้ามาควบคุมและกำกับดูแล จัดทำคำอธิบายงานให้ชัดเจน - ควรจะต้องมีการจัดทำผังของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจน และบางครั้งอาจสามารถทำแทนตำแหน่งงานกันได้

สรุป

ข้อมูลในตารางที่ 1 สรุปได้ดังนี้

1. ด้านการบำรุงดูแลรักษา ผู้บริหารไม่ค่อยมีความรู้เรื่องพระราชบัญญัติ การดูแลตรวจเช็คระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน ยิ่งน้อย ไม่ค่อยมีการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อุปกรณ์ขาดความสมบูรณ์ในการใช้งาน ไม่ค่อยมีการฝึกอบรมเจ้าของร่วมในการใช้ระบบประกอบอาคารต่าง ๆ ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงการบริหารจัดการด้านการบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร ควรมีการดูแลตรวจสอบระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ใน

สภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน มีการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งควรมีการฝึกอบรมผู้พักอาศัยจากทางโครงการ และต้องมีการวางแผน ในการตรวจเช็ค ตรวจสอบระบบต่าง ๆ รวมถึงการเสนอแผนหรือแนวทางการบำรุงรักษาตรวจสอบในกรณีที่อาคารชุดนั้น

2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป การไม่รู้กฎหมายและขาดความรู้ด้านพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงการบริหารจัดการด้านการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป เป็นเรื่องของการคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ และสามารถกำหนดและ

ควบคุมกฎระเบียบของผู้พักอาศัย พร้อมตรวจสอบการทำงานของผู้สัญญา ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ

3. ด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน มีการทุจริตในการรับเงินค่าส่วนกลาง ไม่ค่อยมีการควบคุมค่าใช้จ่ายให้ประหยัด โดยให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีความโปร่งใส ไม่มีการติดประกาศแสดงบสถานะทางการเงินหรือกระแสเงินสด ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงการบริหารจัดการด้านการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน เป็นเรื่องของการจัดทำงบดุลประจำปีแสดงรายรับรายจ่ายของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ได้ตามเป้าหมาย รวมถึงเรื่องของการวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายในปีต่อไป

4. ด้านการบริหารบุคลากร พนักงานขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน ซึ่งแนวทางในการปรับปรุงการบริหารจัดการด้านการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารบุคลากรเป็นเรื่องของการฝึกอบรมพนักงานภายในองค์กร ควรมีเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางเข้ามาควบคุมและกำกับดูแล นอกจากนี้ควรจะต้องมีการจัดทำผังของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจน

การอภิปรายผลการวิจัย

แนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารจัดการอาคารชุดที่ดี เพื่อให้เกิดความพึงพอใจของเจ้าของร่วมทุกคนนั้น บริษัทบริหารอาคารชุด สามารถกำหนดแนวทางการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้ดังนี้ (Holeman, 1980)

1. การบำรุงดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร ช่างประจำอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลตรวจสอบระบบต่าง ๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพที่พร้อมต่อการใช้งาน มีการดูแลตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ อาทิ เครื่องเจนเนอเรเตอร์ ต้องทำการทดสอบทุกสัปดาห์ การทดสอบเครื่องหนึ่งต้องใช้เวลา 15-30 นาที อีกทั้งควรมีการ

ฝึกอบรมจากผู้ติดตั้งระบบของทางโครงการ เช่น ระบบลิฟต์ ระบบดับเพลิง และระบบต่าง ๆ ที่ติดตั้งภายในอาคาร โดยสิ่งสำคัญที่สุดต้องมีการวางแผนในการตรวจเช็ค ตรวจสอบระบบต่าง ๆ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาโครงสร้างระยะยาว ทำให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียง (Easthope & Randolph, 2016) รวมถึงการเสนอแผนหรือแนวทางการบำรุงรักษาตรวจสอบในกรณีที่เกิดอาคารชุดนั้น สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Sia et al., (2018) ในการบำรุงรักษาสภาพของตึกและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพที่ดี เพื่อส่งเสริมให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืน

2. การบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป เป็นเรื่องของการคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญ และสามารถกำหนดและควบคุมกฎระเบียบของผู้พักอาศัยใช้อำนาจทางกฎหมาย การออกกฎหมายการอยู่อาศัย (Harris & Gilewicz, 2015) พร้อมตรวจสอบการทำงานของผู้สัญญา ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Ogunbiyi et al., (2014) ที่บ่งบอกว่าการที่มีการคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพจะช่วยให้ประหยัดค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการได้

3. การบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน เป็นเรื่องของการจัดทำงบดุลประจำปีแสดงรายรับรายจ่าย เป็นเรื่องของการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้ได้ตามเป้าหมาย โดยตัดสินใจและการประสานงานร่วมกันของทั้งหมดในการใช้ทรัพยากรร่วมกัน แม้ว่าบางคนอาจไม่เห็นด้วยก็ต้องจ่าย (Heller, 2013) รวมถึงเรื่องของการวางแผนงบประมาณค่าใช้จ่ายในปีต่อไป สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Webb and Webber (2017) ที่พบว่า การวางแผนทางการเงินที่ดีจะส่งผลทำให้การวางแผน

ในการปรับปรุงและการตัดสินใจดำเนินการบำรุงรักษาที่พักออาศัยมีประสิทธิภาพอย่างยั่งยืน

4. การบริหารอาคารชุดด้านการบริหารบุคลากรเป็นเรื่องของการฝึกอบรมพนักงานภายในองค์กร ควรมีเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางเข้ามาควบคุมและกำกับดูแลทุกสัปดาห์ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์สำคัญ ทั้งเรื่องความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวกและการอยู่ร่วมกัน ทำให้เกิดการจ้างงานแบบรวมศูนย์ (Rosen & Walks, 2013) นอกจากนี้ควรจะต้องมีการจัดทำผังของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจน สอดคล้องกับผลการศึกษาของ Papapankiad (2557) ที่รายงานว่าการพัฒนาศักยภาพของผู้จัดการตามหลักสูตรที่เหมาะสม จะช่วยให้การบริหารจัดการภายในที่พักออาศัยมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

ข้อเสนอแนะ

ปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดสามารถแบ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นทั้ง 4 ด้าน ซึ่งแต่ละด้านนั้นจะมีแนวทางในการบริหารให้กับนิติบุคคลอาคารชุดนำไปเป็นแนวทางในการบริหารจัดการอาคารชุดได้ โดยเมื่อพิจารณาแนวทางบริหารที่ดีทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

1. ด้านระบบประกอบอาคาร ควรศึกษาหาความรู้เรื่องพระราชบัญญัติอาคารชุด มีการดูแลตรวจสอบระบบให้สม่ำเสมอ แสดงขั้นตอนในการ

ดำเนินงานแก้ไขเพื่อให้ดูแลได้โดยสะดวก ควรมีการฝึกอบรมผู้พักอาศัยด้วย

2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป ควรมีการคัดเลือกและสรรหาบริษัทบริหารที่มีคุณภาพ มีการตรวจสอบการทำงานของคู่สัญญา ทำให้การปฏิบัติงานมีประสิทธิภาพ

3. ด้านการบริหารจัดการด้านบัญชีและการเงิน ควรมีการจ่ายเงินผ่านระบบธนาคารอัตโนมัติ ควรใช้ใบเสร็จรับเงินที่เป็นทางการ ควรแสดงรายรับรายจ่ายโดยอาจจัดทำป้ายไฟวิ่งเพื่อแสดงสถานะงบทางการเงิน

4. ด้านการบริหารบุคลากร ควรเลือกคนให้เหมาะสมกับงาน และเมื่อเกิดการรับเข้าทำงานแล้วควรมีการฝึกอบรมพนักงานภายในองค์กรในแต่ละตำแหน่ง จัดทำคำอธิบายงานให้ชัดเจน ควรต้องมีการจัดทำผังของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจน เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารอาคารชุดสู่ความสำเร็จได้

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. การปรับตัวของบุคลากรทางด้านบริหารอาคารชุด ตามกระแสของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป

2. รูปแบบการบริหารจัดการอาคารเชิงราบ เพื่อเปรียบเทียบในแต่ละประเด็นของการบริหารจัดการอาคารชุด

References

- Anthonisz, S., & Perry, C. (2015). Effective marketing of high-rise luxury condominiums in a middle-income country like Sri Lanka. *Journal of Work-Applied Management*, 7(1), 61-83.
- Catched signal: The market is poised to recover (2560, March 3). *Post Today*.
<https://www.posttoday.com/property/decoration/483560>.

- Diewert, W. E., & Shimizu, C. (2016). Hedonic regression models for Tokyo condominium sales. *Regional Science and Urban Economics*, 60(1), 300-315.
- Easthope, H., & Randolph, B. (2016). Principal-agent problems in multi-unit developments: The impact of developer actions on the on-going management of strata titled properties. *Environment and Planning A: Economy and Space*. 48(9), 1829-1847.
- Harris, D., & Gilewicz, N. (2015). Dissolving condominium, private takings, and the nature of property. In B. Hoops (Eds.), Rethinking expropriation law II: Context, criteria, and consequences of expropriation. *The Hague, NL*. 7(1), 263-297.
- Heller, M. (2013). The tragedy of the anticommons: A concise introduction and lexicon. *The Modern Law Review*. 76(1), 6-25.
- Holeman, J. R. (1980). *Condominium management*. Prentice Hall.
- Jeon, J. K., Lee, S. W., & Kim, J. J. (2016). Impact analysis of economic fluctuation of Saudi Arabia on Korean overseas construction business. *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, 17(2), 39-48.
- Kitpreedaborisut, B. (2553). *Data collecting tool creating technique for research* (7th ed.). Si Anan Printing.
- Nariptaphan, P (2559, December 31). Coup d'etat and the loss economics. *Matichon*. <https://www.matichon.co.th/news/390176>.
- Ogunbiyi, O., Goulding, J. S., & Oladapo, A. (2014). An empirical study of the impact of lean construction techniques on sustainable construction in the UK. *Construction innovation*, 14(1), 88-107.
- Papapankiad, C. (2557). The Development of competency with a training curriculum via electronic media for condominium managers. *World Academy of Science, Engineering and Technology, International Journal of Humanities and Social Sciences*, 1(5). 13-23.
- Rosen, G., & Walks, A. (2013). Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. *Geoforum*, 49(1), 160-172.
- Sia, M. K., Yew, V. W. C., Lim, Z. Y., & Dongqing, Y. (2018). Facilities and maintenance services for sustainable high-rise living. *Facilities*, 36(7/8), 330-348.



- Tu, K. J., & Huang, Y. W. (2013). Predicting the operation and maintenance costs of condominium properties in the project planning phase: An artificial neural network approach. *Int J Civ Eng*, 11(4A), 242-250.
- Webb, B., & Webber, S. (2017). The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalisation. *Cities*, 61(1), 48-57.