

แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ปาริชาติ โลहितไทย

งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

กรกฎาคม 2560

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบปากเปล่างานนิพนธ์ ได้พิจารณา
งานนิพนธ์ของ ปารีชาติ โลहितไทย ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตาม
หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สำหรับผู้บริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

.....
(ดร.นพ.ศรรัฐ เสงเจริญ)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุชนนี เมธิโยธิน)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

.....
(ดร.นพ.ศรรัฐ เสงเจริญ)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุชนนี เมธิโยธิน)

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศรัณยา เลิศพุทธรักษ์)

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สำหรับผู้บริหาร ของมหาวิทยาลัยบูรพา

.....
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.บรรพต วิรุณราช)

วันที่.....เดือน พ.ศ. 2560

กิตติกรรมประกาศ

งานนิพนธ์ฉบับนี้ สำเร็จลงความกรุณาจากบุคคลหลายฝ่าย ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านตั้งแต่ ดร.นพ.ศรรัฐ เสงเจริญ และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุชนิ เมธิโยธิน อาจารย์ที่ปรึกษางานนิพนธ์ที่ได้กรุณาให้คำแนะนำปรึกษาช่วยเหลือและตรวจสอบแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ตั้งแต่เริ่มต้นจนงานนิพนธ์ฉบับนี้เสร็จสมบูรณ์ นอกจากนี้ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ศรัณยา เลิศพุทธรักษ์ ที่ได้ให้ความอนุเคราะห์ในการให้คำแนะนำปรึกษาแก้ไขข้อบกพร่องของแบบสอบถามและการวิเคราะห์ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่องานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นอย่างดี และขอขอบคุณ อาจารย์เอื้องนภา กำบุญเลิศ อาจารย์ที่ปรึกษาประจำห้อง ที่ได้คอยช่วยเหลือและประสานงานในทุก ๆ ด้าน ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณในความเมตตา มา ณ โอกาสนี้

ขอกราบขอบพระคุณผู้พักอาศัยภายในเดอะฮักคอนโด บางแสน ทุกท่านที่ยอมสละเวลาในการให้ข้อมูลและความร่วมมือในการตอบแบบสอบถามเป็นอย่างดี ซึ่งทำให้การจัดทำงานนิพนธ์ประสบผลสำเร็จ

ขอขอบคุณเจ้าหน้าที่หลักสูตร MBA ทุกท่านและขอขอบคุณเพื่อนนักศึกษาร่วมชั้นปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจ รุ่นที่ 32 ทุกท่านที่คอยช่วยเหลือและให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ตลอดเวลาที่ศึกษา

สุดท้ายนี้ ขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อ คุณแม่ และครอบครัว ที่ให้การสนับสนุนและให้กำลังใจตลอดด้วยดีตลอดมาผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทุกท่านเป็นอย่างสูง

ปาริชาติ โลहितไทย

58750010: สาขาวิชา: บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร; บธ.ม. (บริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร)

คำสำคัญ: การบริหารอาคารชุด

ปาริชาติ โลहितไทย: แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี (DEVELOPMENT FOR CONDOMINIUM MANAGEMENT AT THE HUG CONDO BANGSAEN CHONBURI) อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์: ศรรัฐ เสงเจริญ, ปร.ด., สุชนนี เมธิโยธิน, บธ.ด. 102 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาปัญหาในการบริหารอาคารชุด 2) ศึกษาแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุด โดยมีการวิจัยแบบผสมวิธี (Mixed method) ในเชิงปริมาณ (Quantitative research) โดยการสำรวจ (Survey research method) และเชิงคุณภาพ โดยการประชุมกลุ่ม (Focus group) กับผู้จัดการนิติบุคคลและคณะกรรมการอาคารชุด โดยศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยส่วนบุคคลซึ่งจำแนก 6 ด้าน ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพ อาชีพ และรายได้ ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี จำนวน 308 คน โดยสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คือ สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ความถี่ (Frequency) ร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย (Average) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard deviation) สถิติเชิงอนุมาน ได้แก่ ใช้สถิติ One-way ANOVA/ F-test

ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลที่ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุด ของผู้ตอบแบบสอบถามทั้งหมด 308 คน โดยภาพรวมของระดับปัญหาในการบริหารอาคารชุดอยู่ในระดับปานกลางและในแต่ละด้าน มีระดับปัญหาโดยเรียงจากมากไปหาน้อย ดังนี้ ด้านการเงิน ด้านบำรุงรักษาอาคาร ด้านการบริหารจัดการทั่วไปและด้านบุคลากร ซึ่งทุก ๆ ด้านมีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง และจากผลการวิจัยความสัมพันธ์ปัจจัยส่วนบุคคลกับปัญหาในการบริหารอาคารชุด โดยวิธี One-way ANOVA/ F-test พบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุและรายได้ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุด ในขณะที่ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน เพศ การศึกษา สถานภาพ อาชีพ ไม่ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดในส่วนของผลการประชุมกลุ่ม (Focus group) พบว่า ปัญหาสัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย แก้ไขโดยให้รีเซ็ตระบบอินเทอร์เน็ตและบำรุงรักษาเครื่องกระจายสัญญาณ อยู่เสมอ รองลงมา คือ ปัญหาการชำระค่าส่วนกลางล่าช้า แก้ไขโดยแจ้งอัตราค่าปรับสำหรับผู้ที่ไม่ชำระ โดยอ้างอิงจาก พ.ร.บ. อาคารชุด ปัญหารถไม่มีสติ๊กเกอร์เข้ามาจอด แก้ไขโดยให้ทำการติดแขนกั้นรถยนต์เข้าออกเพื่อป้องกันรถยนต์จากบุคคลภายนอก และปัญหามูลากร ไม่มีความรู้ความสามารถประสบการณ์ แก้ไขโดยทำการส่งเจ้าหน้าที่ไปอบรมเฉพาะด้านเกี่ยวกับวิชาชีพการบริหารอาคารชุด

58750010: MAJOR: BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE; M.B.A
(BUSINESS ADMINISTRATION FOR EXECUTIVE)

KEYWORDS: CONDOMINIUM MANAGEMENT

PARICHAT LOHITTHAI: DEVELOPMENT FOR CONDOMINIUM
MANAGEMENT AT THE HUG CONDO BANGSAEN CHONBURI. ADVISOR: SORNTRUT
HENG CHAROEN, Ph.D., SUTCHANAI METHYYOTHIN, D.B.A. 102 P. 2017.

This research had objectives 1) to study the problems of condominium management and 2) to solve problems in condominium management. The mixed method was used to conduct the research. For quantitative research, survey research was used; and for qualitative research, focus group with corporate managers and condominium directors was used by studying the relationship between personal factors which are classified into six categories: sex, age, education, status, occupation and income. In this research, the population consisted of 308 residents of the HugCondo, Bangsaen, Chonburi. Statistics used in data analysis consisted of descriptive statistics, including frequency, percentage, mean, and standard deviation and inferential statistics which was one-way ANOVA/ F-test statistics.

The research findings revealed that personal factors affected the problems in condominium management. Of the 308 respondents, the overall level of problems in condominium management was moderate. For each aspect, the problems were put in descending order as follows finance, building maintenance, general management and personnel. The results of relationship between personal factors and the problems of condominium management by One-way ANOVA / f-test showed that the personal factors of age and income affected the problems of condominium management. While personal factors in terms of gender, education, status, and occupation did not affect the problems of condominium management. The results of the focus group revealed that the first problem, there was the instability of the Internet connection, fix it by always resetting the internet and maintaining the dispenser. Next, there was such as late payment for condo central fund, fix it by notify the fine rate. For those who are overdue. Then, it was the cars without Hug Condo sticker could be parked in the parking lot, fix it by barrier gate car park system. Finally, it was the personnel lacked knowledge and experiences fix it by send staff to training about condominium management course.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ญ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	4
สมมติฐานของการวิจัย (เชิงปริมาณ).....	4
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	4
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	5
ขอบเขตของการวิจัย.....	6
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	6
2 แนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	8
แนวคิดการบริหารอาคารชุด.....	8
แนวคิดเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหา.....	12
โครงสร้างการบริหารอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี.....	15
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	17
3 วิธีดำเนินการวิจัย.....	21
การวิจัยเชิงปริมาณ-การเก็บแบบสอบถาม.....	21
การวิจัยเชิงคุณภาพ-การประชุมกลุ่ม	23
4 ผลการวิจัย.....	27
ส่วนที่ 1 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้พักอาศัยภายใน อาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี	27
ส่วนที่ 2 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้พักอาศัย ภายในอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี	30

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
ส่วนที่ 3 ผลการทดสอบสมมติฐาน.....	37
ส่วนที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ร่วมประชุม.....	51
ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไข ปัญหาในการบริหารอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี	52
5 สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	55
สรุปผลการวิจัย.....	55
อภิปรายผลการวิจัย.....	57
ข้อเสนอแนะ.....	60
ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป.....	61
บรรณานุกรม.....	62
ภาคผนวก.....	65
ภาคผนวก ก.....	66
ภาคผนวก ข	72
ภาคผนวก ค.....	76
ภาคผนวก ง	78
ภาคผนวก จ	87
ภาคผนวก ฉ	96
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	102

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1-1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศตั้งแต่ พ.ศ. 2555-2560.....	2
1-2 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555-2559	3
4-1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	27
4-2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	28
4-3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา.....	28
4-4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ.....	29
4-5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	29
4-6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้.....	30
4-7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานะภาพพักอาศัย.....	30
4-8 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคาร.....	31
4-9 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป.....	32
4-10 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน.....	35
4-11 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากร.....	36
4-12 เปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ.....	37
4-13 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ.....	38
4-14 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดในภาพรวมจำแนกตามอายุ.....	40
4-15 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปจำแนกตามอายุ.....	41
4-16 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา.....	42
4-17 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ.....	44
4-18 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ.....	45
4-19 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน จำแนกตาม อาชีพ.....	47

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
4-20 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตาม รายได้.....	49
4-21 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุด จำแนกตามรายได้.....	50
4-22 การสรุปผลการทดสอบสมมติฐานในภาพรวม ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผล ต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดในภาพรวมแตกต่างกัน.....	51
4-23 ข้อมูลคุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ร่วมประชุม.....	51
4-24 ผลการวิเคราะห์แนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุด.....	52

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1-1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555-2560.....	2
1-2 กรอบแนวคิดเชิงปริมาณ.....	4
1-3 กรอบแนวคิดเชิงคุณภาพ.....	5
2-1 โครงสร้างในการบริหารอาคารชุด.....	10
2-2 โครงสร้างนิติบุคคลอาคารชุดคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี.....	15
2-3 โครงสร้างคณะกรรมการอาคารเอ ซักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี.....	16
2-4 โครงสร้างคณะกรรมการอาคารบี ซักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี.....	16
ค-1 การประชุมกลุ่ม.....	77
ค-2 การประชุมใหญ่สามัญ.....	77
ง-1 แปลนอาคารชุด เดอะซักคอนโด บางแสน.....	79
ง-2 แปลนอาคารชุด เดอะซักคอนโด บางแสน อาคารเอ ชั้น 1-8.....	80
ง-3 แปลนอาคารชุด เดอะซักคอนโด บางแสน อาคารบี ชั้น 1-8.....	80
ง-4 แปลนห้องชุด ขนาด 23.00 ตารางเมตร โครงการ เดอะซักคอนโด บางแสน.....	81
ง-5 แปลนห้องชุด ขนาด 26.00 ตารางเมตร โครงการ เดอะซักคอนโด บางแสน.....	81
ง-6 แปลนห้องชุด ขนาด 29.00 ตร.ม. โครงการ เดอะซักคอนโด บางแสน.....	82

บทที่ 1

บทนำ

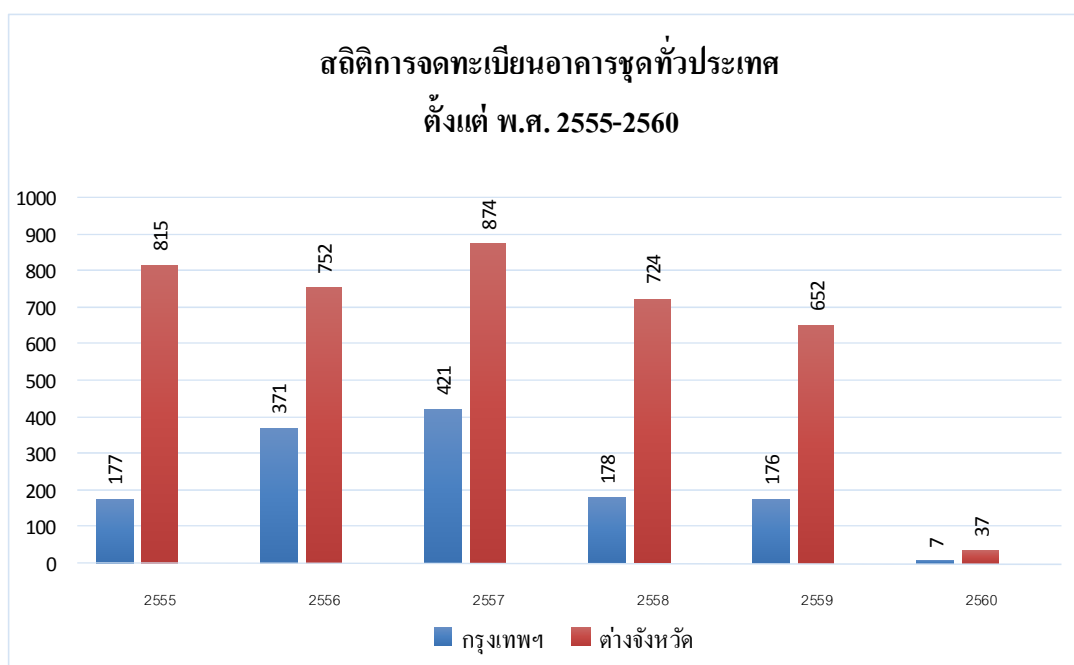
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันในเขตพื้นที่บางแสน จังหวัดชลบุรี เป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีการเจริญเติบโตของธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอาคารชุดเพราะเป็นแหล่งพื้นที่การท่องเที่ยว อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับเมืองหลวง คือ กรุงเทพมหานคร ทำให้เกิดการคมนาคมที่สะดวก นอกจากนี้ เป็นแหล่งศูนย์รวมทางด้านเศรษฐกิจต่าง ๆ อาทิ ใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรม อีกทั้งยังเป็นที่ตั้งของสถาบันอุดมศึกษา คือ มหาวิทยาลัยบูรพา จึงเป็นเขตพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก ทำให้ส่งผลต่อความต้องการด้านที่อยู่อาศัยของประชาชนที่มีมากขึ้นเช่นกัน ทั้งนี้เพื่อเกิดความสะดวกสบายในการพักอาศัยของประชาชน พนักงานลูกจ้างชั่วคราว หรือสะดวกต่อการเดินทางของนิสิตนักศึกษา ที่มาจากต่างพื้นที่หรือมีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัด คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดก็ถือเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่เหมาะสมกับรูปแบบการดำเนินชีวิตของคนในยุคปัจจุบัน ด้วยขนาดที่กะทัดรัด ราคาที่ไม่เกินกำลังซื้อ และทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม ทำให้คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ผู้บริโภคหันมาสนใจ (ปภัทรดา กิจหัตถพร, 2555)

ปัจจุบันผู้บริโภคนิยมอยู่อาศัยในโครงการอาคารชุดมากขึ้นทำให้อาคารชุดมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เกิดเป็นสังคมในอาคารสูงเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การบริหารอาคารหรือนิติบุคคลของอาคาร จึงจำเป็นต้องมีบุคลากรเข้ามาในสายงานนี้มากขึ้นตามจำนวนของอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น จากตัวเลขสถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศของกรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2555-2560 (บรรจงจิตต์ อังศุสิงห์, 2560)

ตารางที่ 1-1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศตั้งแต่ พ.ศ. 2555-2560 (กรมที่ดิน, 2560)

ปี พ.ศ.	กรุงเทพมหานคร			ต่างจังหวัด		
	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต	จำนวน ราย	จำนวน อาคาร	จำนวน ยูนิต
2555	99	177	28,949	131	815	45,157
2556	133	371	50,602	207	752	51,597
2557	99	421	44,208	283	874	63,967
2558	90	178	41,186	309	724	76,243
2559	96	176	41,859	253	652	71,741
2560	6	7	1,582	12	37	2,686
รวม	1,173	2,596	385,100	1,765	5,709	409,756



ภาพที่ 1-1 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศตั้งแต่ปี พ.ศ. 2555-2560 (กรมที่ดิน, 2560)

ตารางที่ 1-2 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดอำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี ตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2555-2559
(สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี, 2559)

ปี พ.ศ.	อำเภอเมืองจังหวัดชลบุรี		
	จำนวนราย	จำนวนอาคาร	จำนวนยูนิต
2555	18	18	1,430
2556	25	36	4,529
2557	39	46	4,881
2558	34	44	5,273
2559	22	23	2,137
รวม	138	167	18,250

“การบริหารอาคารชุด” ถือเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก เนื่องจากการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดมีลักษณะแตกต่างกับการอยู่อาศัยประเภทอื่น ซึ่งการอยู่อาศัยในอาคารชุดนั้นผู้เป็นเจ้าของหรือผู้อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับผู้อาศัยคนอื่น ๆ เป็นการอยู่อาศัยที่มีลักษณะที่เจ้าของหรือผู้อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับผู้อาศัยคนอื่น ๆ อาจส่งผลให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกัน โดยกรรมสิทธิ์ในพื้นที่อาคารชุดนั้นจะประกอบไปด้วย กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดนั้นจะทำให้บุคคลนั้นมีสิทธิและหน้าที่ไปพร้อมกัน นอกจากจะมีสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลแล้ว ยังร่วมมีสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางด้วย โดยอาคารชุดแต่ละที่จะประกอบไปด้วยเจ้าของร่วมเป็นจำนวนมาก จึงย่อมเกิดความรับผิดชอบร่วมกัน โดยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้มี “นิติบุคคล” เป็นผู้จัดการดูแลความเรียบร้อยทรัพย์สินส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมเพื่อให้การบริหารอาคารชุดประสบความสำเร็จและมีประสิทธิภาพ (กานูพงศ์ นิลตะโก, 2556)

นิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน ได้ถือกำเนิดมาตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติอาคารชุด ปี พ.ศ. 2522 เป็นอาคารสูง 8 ชั้น ประกอบไปด้วยสองอาคาร คือ อาคารเอ จำนวน 77 ห้อง และอาคารบี จำนวน 77 ห้อง มีผู้พักอาศัยในอาคารทั้งหมด 308 คน และกำลังมีโครงการขึ้นอาคารซีในอนาคต ซึ่งการอยู่อาศัยแบบอาคารชุดนั้นผู้เป็นเจ้าของหรือผู้อาศัยจะต้องอยู่ร่วมกับผู้อาศัยคนอื่น ๆ ที่อยู่ในอาคารชุดเดียวกัน จึงมีพื้นที่หลายเจ้าของร่วมทำให้เกิดพื้นที่ทับซ้อนในการอยู่ร่วมพักอาศัยและทรัพย์สินส่วนกลางที่เจ้าของร่วมใช้ร่วมกันก็ย่อมเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา อาจส่งผลให้เกิดปัญหาการอยู่อาศัยร่วมกัน

จากความเป็นมาและความสำคัญข้างต้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาแนวทางพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี จากการศึกษาครั้งนี้เพื่อให้ทราบถึงปัญหาในการอยู่อาศัยด้านต่าง ๆ ของผู้อยู่อาศัยและแสวงหาการแก้ไขปัญหาทั้งในด้านของ การบริหารจัดการทั่วไป ด้านการบำรุงรักษา ด้านการเงิน และด้านบุคลากร นำไปสู่แนวทางพัฒนาเพื่อการบริหารจัดการและแก้ไขปัญหาโดยคณะกรรมการอาคารและผู้จัดการนิติบุคคล เพื่อให้เกิดความสงบสุข และความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่อาศัยร่วมกันของผู้พักอาศัยและเป็นแนวทางในการบริหารอาคารชุดต่อไป

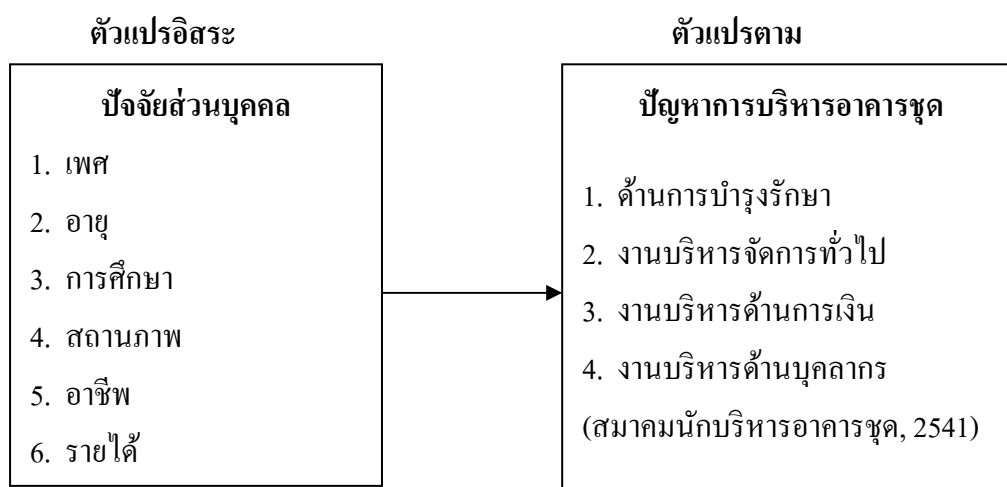
วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อทราบปัญหาในการพักอาศัยของผู้พักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี
2. เพื่อทราบแนวทางการแก้ไขปัญหาในการพักอาศัยของผู้พักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

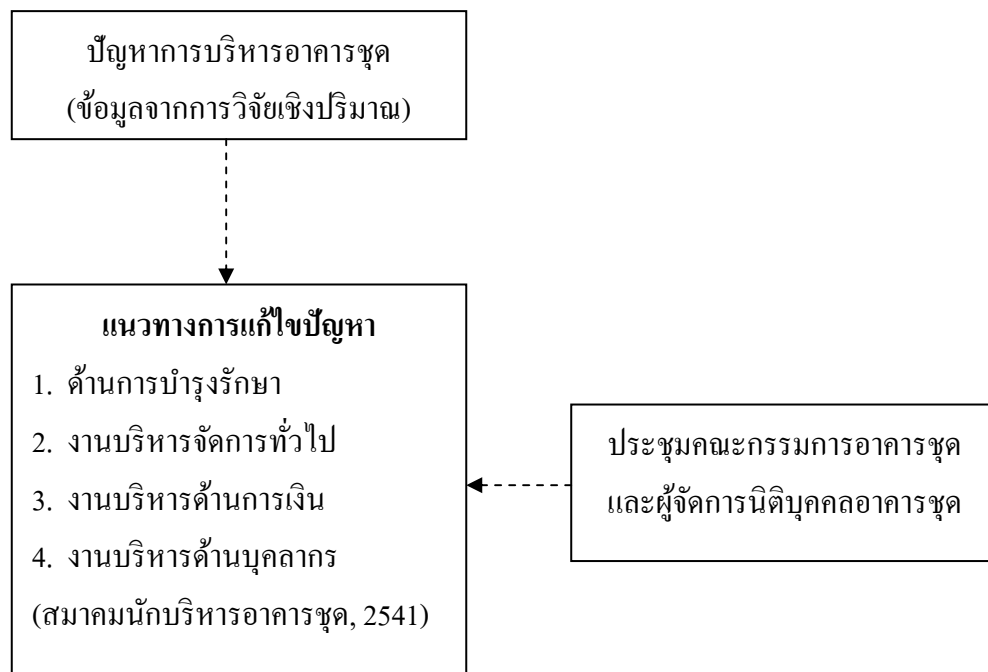
สมมติฐานของการวิจัย (เชิงปริมาณ)

ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 1-2 กรอบแนวคิดเชิงปริมาณ



ภาพที่ 1-3 กรอบแนวคิดเชิงคุณภาพ

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

1. นำแนวทางที่ได้จากการศึกษาแนวทางพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี นำเสนอต่อเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในอาคารชุดเพื่อให้คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยดีขึ้นและเป็นแนวทางในการบริหารอาคารชุด เดอะฮักคอนโด อาคารซี ในภายภาคหน้า
2. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่สนใจ รวมไปถึงเป็นการสร้างองค์ความรู้ใหม่ทางวิชาการเกี่ยวกับแนวทางพัฒนาการบริหารอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี
3. เพื่อเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น สมาคมบริหารทรัพย์สิน สมาคมนักบริหารอาคารชุดในการนำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้ โดยให้ความสำคัญกับแนวทางพัฒนาการบริหารอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี อย่างจริงจัง

ขอบเขตของการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดขอบเขตการวิจัย ดังนี้

ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มุ่งศึกษาเรื่องแนวทางการบริหารจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี โดยโดยรวบรวมปัญหาการบริหารจากผู้อยู่อาศัยในเดอะฮักคอนโดและศึกษาแนวทางการแก้ปัญหาจากคณะกรรมการอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ด้านปริมาณ (Quantitative research) เก็บข้อมูลโดยทำการเก็บแบบสอบถาม รวมทั้งหมดภายในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี จำนวน 308 คน

2. ด้านคุณภาพ (Qualitative research) เก็บข้อมูลโดยทำการประชุมกลุ่มผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮัก จำนวน 10 คน และผู้จัดการนิติบุคคลจำนวน 1 คน

ขอบเขตด้านเวลา

ระยะเวลาในการเก็บข้อมูล ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลในช่วงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2560

นิยามศัพท์เฉพาะ

นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง สำนักงานดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของคอนโดมิเนียมทำหน้าที่เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุด หมายถึง อาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี เป็นอาคารชุดที่บุคคล สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง

ผู้จัดการนิติบุคคล หมายถึง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮัก ที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดิน

คณะกรรมการอาคารชุด หมายถึง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

เจ้าของร่วม หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดเดอะฮัก

การบริหารจัดการอาคารชุด หมายถึง การบริหารงานด้านต่าง ๆ ภายในอาคารชุด
ยกตัวอย่างเช่น ด้านการบำรุงรักษา ด้านการบริหารจัดการทั่วไป ด้านการเงิน ด้านบุคลากร
ด้านการบำรุงรักษา หมายถึง การบำรุงรักษาสภาพอาคาร และการบำรุงรักษาระบบ
อุปกรณ์ต่าง ๆ ภายในอาคาร

งานบริหารจัดการทั่วไป หมายถึง งานด้านความสะอาด งานด้านการรักษา
ความปลอดภัย งานด้านการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารต่าง ๆ ภายในอาคาร

งานบริหารด้านการเงิน หมายถึง การควบคุม งบประมาณของอาคาร การจัดเก็บ
ค่าส่วนกลาง และเงินกองทุน

งานบริหารด้านบุคลากร หมายถึง การบริหารงานบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ
ในการให้บริการแก่เจ้าของร่วมหรือผู้พักอาศัยภายในอาคาร

บทที่ 2

ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวทางการบริหารจัดการอาคารของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาค้นคว้าจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องตามหัวข้อดังต่อไปนี้

1. แนวคิดการบริหารอาคารชุด
2. แนวคิดเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหา
3. โครงสร้างการบริหารอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี
4. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวคิดการบริหารอาคารชุด

การบริหารอาคารชุด

เสรีชัย โชติพานิช (2559) การบริหารอาคารชุดเป็นงานที่กฎหมายกำหนดให้ทำทุกโครงการอาคารชุดทุกแห่งต้องดำเนินนับตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งให้เป็นนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจให้กระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์แห่งมติของเจ้าของร่วมโดยรวมแล้วการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นกลไกหลักในการจัดการทรัพย์สินส่วนกลางและบริการส่วนรวมการดูแลความเรียบร้อย และรักษาระเบียบ และดูแลกิจการและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์และคงรักษาหรือเพิ่มมูลค่าให้นิติบุคคล ฯ และเจ้าของร่วมเหตุผลจำเป็นที่ต้องมีการบริหารจัดการอาคารชุด

1. เพื่อให้อาคารมีสภาพที่ดีและปลอดภัยอยู่เสมอ
2. เพื่อคงรักษามูลค่าทรัพย์สินของอาคารชุดและให้เพิ่มขึ้นตามเศรษฐกิจและตลาด

ที่อยู่อาศัย

3. เพื่อให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีในการอยู่อาศัยภายในอาคารชุด
4. เพื่อให้มีการดำเนินการตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย
5. เพื่อลดความเสี่ยงจากการขัดข้อง ชำรุด และสภาพที่เป็นอันตราย

โสภณ พรโชคชัย (2556) หน่วยงานแรกที่เข้ามามีบทบาทในการบริหารทรัพย์สิน คือ การเคหะแห่งชาติ โดยทำหน้าที่บริหารให้เคหะชุมชนต่าง ๆ ที่ได้มีการรับโอนเข้ามาจากกรมประชาสัมพันธ์เคราะห์ในยุคนั้น ต่อมาในปี พ.ศ. 2522 ได้เริ่มมีการบริหารเคหะชุมชนอย่างจริงจัง

เจ้าหน้าที่การของเคหะแห่งชาติได้มีโอกาสไปดูงานการบริหารทรัพย์สินในต่างประเทศจึงทำให้มีประสบการณ์มากขึ้น ต่อมาในปี พ.ศ. 2524 เมื่อมีสร้างอาคารชุดของภาคเอกชนเกิดขึ้น จึงได้เริ่มมีการบริหารอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ปี พ.ศ. 2522 ตามมาตรา 33 ที่กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

Holeman (1980, p. 188) กล่าวว่า นิติบุคคลอาคารชุดจัดเป็นกลุ่มการปกครองตนเอง (Self-governing organization) เจ้าของห้องชุดทั้งหมดจะมาร่วมประชุมกันเพื่อหาสื่อเลือกคณะกรรมการบริหารอาคารชุด (Board of directors) อย่างเปิดเผยและเป็นไปตามหลักประชาธิปไตย หลังจากนั้นคณะกรรมการก็จะเลือกสรรทีมงานที่จะเข้ามาบริหารอาคารซึ่งตลอดระยะเวลาทำงานของคณะกรรมการจะต้องพยายามที่จะสร้างระบบการทำงานที่ดีเป็นที่ยอมรับของชุมชนไม่สร้างศัตรูต่อไป หน้าที่หลักของกรรมการบริหารสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

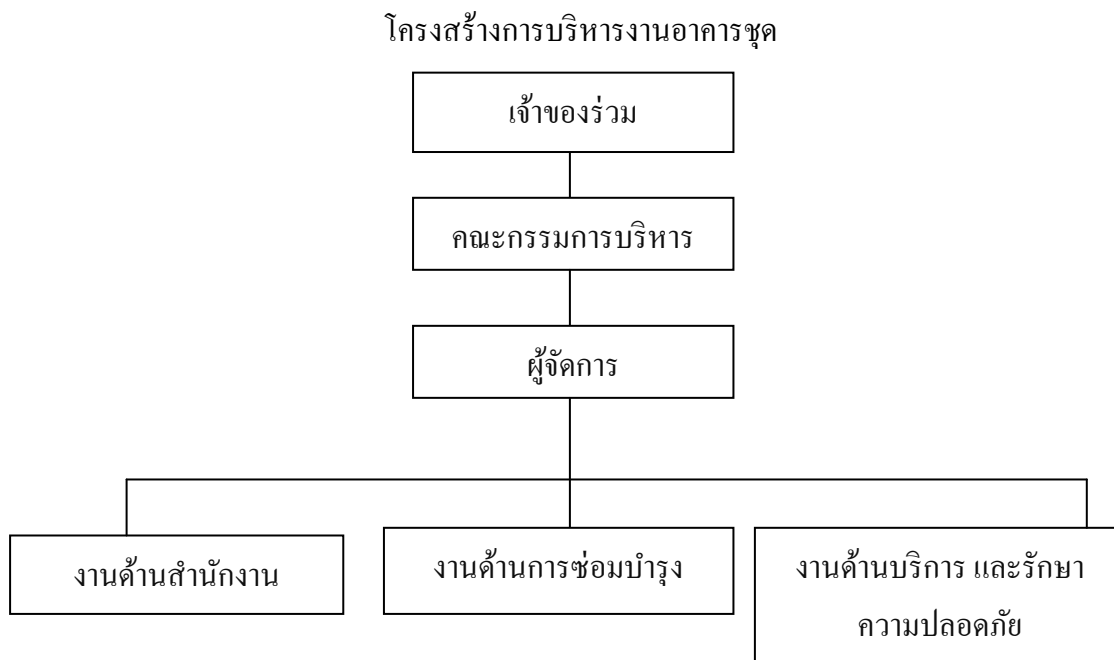
1. จัดตั้งและบังคับใช้กฎระเบียบภายในอาคารชุด
2. ดูแลและจัดการเกี่ยวกับเรื่องการเงิน ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการบริหารอาคารชุด
3. บำรุงรักษาอาคารชุด
4. ประกันอาคารชุดและดูแลรับผิดชอบความเสียหายที่จะเกิดขึ้น
5. เสนอแนวทางต่าง ๆ ให้กับคณะบริหารเลือกสรร

การบริหารอาคารชุด หมายถึง งานในหน้าที่ของผู้บริหารอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมเป็นผู้แต่งตั้งขึ้นและให้เข้ามาทำหน้าที่ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารเพื่อให้เจ้าของร่วมได้รับประโยชน์ในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอย่างสูงสุดซึ่งการบริหารอาคารชุดจะกระทำโดยนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจะเป็นตัวแทนในการบริหารแทนเจ้าของห้องชุดทั้งหมด โดยการประสานประโยชน์และความเห็นชอบของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์สินให้คงอยู่ในสภาพที่ดีและมีอายุการใช้งานยาวนาน จัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประสิทธิภาพและประโยชน์สูงสุด ได้แก่ เจ้าของอาคารและผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วม โดยนี้ก็ถึงความพึงพอใจของผู้ใช้อาคารเป็นหลัก

สมาคมบริหารทรัพย์สิน (2558) ในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นองค์กรบริหารงาน สำหรับดำเนินงานจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและบริการส่วนรวม ทำการจัดเก็บเงินและค่าใช้จ่ายคุ้มครองสิทธิ์และควบคุมการใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อรักษาความสงบสุขของการอยู่อาศัยร่วมกันในอาคารชุด

การจัดการนี้จะต้องมีผู้จัดการ โดยแต่งตั้งจากมติที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด มาทำหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และจะมีตัวแทนเจ้าของห้องชุดหรือไม่ก็ได้ หากกำหนดให้มีแล้วจะกระทำได้ โดยการแต่งตั้งผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับอาคารชุด อย่างเช่น เจ้าของห้องชุด หรือ

คู่สมรส เป็นต้น จากที่ประชุมใหญ่เป็นคณะกรรมการ จำนวนไม่เกิน 9 คน ทำหน้าที่ควบคุม การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคล ทั้งนี้กำหนดเป็นฟังก์ชันไว้ ดังนี้



ภาพที่ 2-1 โครงสร้างในการบริหารอาคารชุด (สมาคมบริหารทรัพย์สิน, 2558)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด

สมาคมผู้บริหารอาคารชุด (2541) ปัญหาการบริหารอาคารชุดครอบคลุมงานถึง 4 ประเภทหลัก ๆ ได้แก่

1. ปัญหางานบำรุงรักษา (Maintenance management) แบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก ๆ คือ

1.1 การบำรุงรักษาสภาพอาคาร เป็นการบำรุงรักษาสภาพอาคารและทรัพย์สิน ภายในอาคารให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี มีความสะอาดและสวยงามอยู่ตลอดเวลา รวมไปถึงพื้นที่ ส่วนกลางภายในอาคาร ภายนอกอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกของส่วนกลางและ สภาพแวดล้อมของอาคาร

1.2 การบำรุงรักษา ระบบ และอุปกรณ์ของอาคาร ได้แก่

1.2.1 ระบบน้ำประปา

1.2.2 ระบบไฟฟ้า

1.2.3 ระบบสัญญาณอินเทอร์เน็ต

1.2.4 ระบบสัญญาณโทรศัพท์ เป็นต้น

2. ปัญหาการบริหารจัดการทั่วไป (General management) ได้แก่ การกำกับดูแลควบคุมการทำงานของบริษัทต่าง ๆ ที่อาคารว่าจ้างเข้ามาทั้งหมด อย่างเช่น บริษัทรักษาความสะอาด บริษัทรักษาความปลอดภัย และยังคงครอบคลุมไปถึง เรื่องการจัดการที่จอดรถ การติดบอร์ดประชาสัมพันธ์ เผยแพร่ข้อมูลข่าวสารภายในอาคารหรือการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารลงอินเทอร์เน็ตและการจัดการปัญหาเฉพาะหน้ารายวันของเจ้าหน้าที่นิติบุคคล

3. ปัญหาด้านการบริหารด้านการเงิน (Financial management) หมายถึง การควบคุมการใช้จ่าย งบประมาณ และระบบการบัญชีของอาคารทั้งหมด

4. ปัญหาการบริหารด้านบุคลากร (Human management) หมายถึง การอบรมพัฒนาบุคลากรและจัดสรรบุคลากรในทีมให้มีความรู้ความสามารถในการบริหารอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

นคร มุขศรี (2539) สรุปปัญหาที่พบในการบริหารงานอาคารชุดไว้ ดังนี้

1. ปัญหาบุคคล กล่าว คือ บุคคลมีคุณสมบัติไม่เหมาะสมไม่เป็นนักประชาสัมพันธ์ ไม่รับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น ไม่มีความเสียสละ ไม่มีลักษณะเป็นผู้นำ ไม่มีมนุษยสัมพันธ์ ไม่มีประสบการณ์ ทุจริตในส่วนของค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

2. ปัญหากฎหมาย ไม่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. อาคารชุด ไม่มีการกำหนดบทลงโทษแก่ผู้ฝ่าฝืนระเบียบ ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมล้ำพื้นที่ส่วนกลางไม่มีบทลงโทษข้างชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรือมีการเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น

3. ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ไม่มีเงินพอที่จะนำมาจ่าย (โครงการที่เพิ่งเปิดดำเนินการ) รายรับไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่าย ไม่มีผู้ชำระหรือติดค้างค่าใช้จ่าย เจ้าของห้องชุดขาดความรู้ความเข้าใจโดยเฉพาะอาคารชุดเดิมที่เพิ่มเริ่มเปิดดำเนินการ มักมีปัญหากับเจ้าของโครงการ

4. ปัญหาในการดูแลรักษาความปลอดภัย ระบบเตือนภัย การเก็บวัสดุไวไฟมีค่าใช้จ่ายสูง การติดสติ๊กเกอร์รถยนต์ป้องกันรถยนต์จากภายนอก การใช้อุปกรณ์ดับเพลิง ขาดพนักงานรักษาความปลอดภัย

5. ปัญหาการเลี้ยงสัตว์เลี้ยงส่งเสียงรบกวนทำความสกปรกในพื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาในการบริหารอาคารชุด หมายถึง ปัญหาในการทำงานต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ งานด้านบำรุงรักษา งานด้านความปลอดภัยในอาคาร งานด้านการรักษาความสะอาดในอาคาร ปัญหาด้านการบัญชีและการเงินของอาคารหรือรวมไปถึงปัญหาด้านบุคลากรที่ขาดความรู้ความสามารถไม่ผ่านการอบรมวิชาชีพการบริหารอาคารชุด หรือปัญหามูลค่าการทุจริตปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้ทำให้เกิดผลเสียตามมามากมายในการบริหารอาคารชุดและส่งผล

ให้ไม่ได้รับความไว้วางใจจากคณะกรรมการและเจ้าของร่วมจนเป็นเหตุทำให้ถูกเลิกจ้างในที่สุด

แนวคิดเกี่ยวกับการแก้ไข้ปัญหา

ศิริพร ศรุตาทพร (2554) ในแต่ละวันทุกคนต่างมีเรื่องที่ต้องคิดและต้องตัดสินใจและการตัดสินใจนั้น ๆ โดยส่วนใหญ่่มักจะเป็นการตัดสินใจอันมีเหตุมาจากปัญหาที่เกิดขึ้นซึ่งปัญหาแต่ละอย่างอาจจะเป็นปัญหาเล็ก ปัญหาใหญ่แตกต่างกันไป โดยส่วนใหญ่บุคคลที่จะเอาชนะปัญหาได้นั้น ไม่ใช่อาศัยความรู้ความสามารถเฉพาะตัวเพียงอย่างเดียวแต่ต้องอาศัยกรอบแนวคิดด้านต่าง ๆ เพื่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงและส่งผลให้ปัญหานั้น ๆ ได้รับการแก้ไข ขั้นตอนการแก้ไข้ปัญหา 5 ขั้นตอน ซึ่งประกอบไปด้วย

1. ระบุปัญหา
2. รวบรวมข้อมูลปัญหา
3. กลั่นกรองข้อมูล
4. ทำการทดสอบเลือกปัญหาที่เป็นไปได้มากที่สุด
5. การยืนยันสาเหตุที่แท้จริง

ทฤษฎี 4 ขั้นตอนของ Wallace (1966) เป็นขั้นตอนการแก้ไข้ปัญหาของแต่ละบุคคล 4 ขั้นตอน ดังต่อไปนี้

1. การเตรียมการ คือ การรวบรวมข่าวสารข้อมูลที่หลากหลายเกี่ยวกับปัญหานั้นแล้วทำการวิเคราะห์หลาย ๆ มุมมอง จากนั้นคิดประเด็นหลักของปัญหาอย่างจริงจังหรือเรียกว่า การคิดให้รอบคอบ
2. การบ่มเพาะความคิด คือ เมื่อพิจารณาปัญหาอย่างจริงจังแล้วอย่าเพิ่งรีบแก้ไข้แบบทางลัด เพราะถ้าพยายามคิดด้วยความตั้งใจและมีจิตสำนึกอย่างจริงจังแล้วความเคยชินที่มีอยู่เดิมจะค่อย ๆ ซึมซับเข้าไปสู่ส่วนเดิมที่มีอยู่หลังจากนั้นค่อยค้นหาข่าวสารข้อมูล ดังนั้น การบ่มเพาะความคิด จึงหมายความว่าค่อย ๆ คิดไปเรื่อย ๆ
3. การเกิดประกายความคิด คือ เมื่อเชื่อมโยงปัญหากับข่าวสารข้อมูลเดิม ๆ ที่ดูเหมือนจะไม่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายนอก ก็จะเกิดประกายความคิด ขึ้นทันที
4. การพิสูจน์ให้เห็นจริง คือ ต้องทำการพิสูจน์ว่าไอเดียนั้นสามารถทำให้เป็นจริงได้หรือไม่

Mc Namara (1999) กล่าวว่า วิธีการแก้ปัญหามีหลากหลายวิธี ไม่มีวิธีการแก้ปัญหาคิดที่จะสามารถแก้ปัญหาคิดเรื่องได้ แต่มีแนวปฏิบัติพื้นฐานที่สามารถนำไปใช้ในการแก้ปัญหาคิดได้ โดยต้องมีการฝึกใช้เสียก่อน เพื่อให้เกิดความคุ้นเคยจนสามารถปฏิบัติได้อย่างเป็นธรรมชาติ ซึ่งขั้นตอนต่าง ๆ มี ดังนี้

1. ระบุปัญหา กล่าว คือ จะเริ่มด้วยการคิดว่าสิ่งนั้นเป็นปัญหา แทนที่จะทำความเข้าใจให้ถ่องแท้เสียก่อนว่าทำไมจึงคิดว่าสิ่งนั้นเป็นปัญหา การระบุปัญหาต้องอาศัยข้อมูลจากตนเองและผู้อื่น ซึ่งได้มาโดยใช้วิธีการตั้งคำถาม อาทิ อะไร คือ สิ่งที่เห็นว่าเป็นสาเหตุที่ทำให้คิดว่ามีปัญหา เกิดขึ้นปัญหาที่ว่่านั้นเกิดขึ้นที่ไหน เกิดขึ้นอย่างไร เกิดขึ้นเมื่อใด กำลังเกิดขึ้นกับใคร และทำไมจึงเกิดขึ้น จากนั้นให้เขียนอธิบายว่าสิ่งที่กำลังเกิดในขณะนั้น โดยแท้จริงควรจะเป็นอย่างไร ต้องพยายามอธิบายให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ เขียนอย่างเจาะจง และครอบคลุมประเด็นว่า อะไร ที่ไหน อย่างไร กับใคร และทำไม

2. มองหาสาเหตุที่แท้จริงของปัญหาในขั้นตอนนี้จำเป็นต้องได้รับข้อมูลนำเข้ามาจากบุคคลอื่นซึ่งรับรู้ปัญหาและจากผู้ที่ได้รับผลกระทบจากปัญหา การเก็บข้อมูลควรทำเป็นรายบุคคลจะได้ข้อมูลมากกว่าให้จับบันทึกสิ่งที่เป็นความคิดเห็นของตนเองและสิ่งที่ได้ยินมาจากผู้อื่น จากนั้นเขียนอธิบายสาเหตุของปัญหาในลักษณะที่ว่าอะไรกำลังเกิดขึ้น เกิดขึ้นที่ไหน เมื่อใดอย่างไร กับใคร และทำไม

3. แจกแจงทางเลือกต่าง ๆ สำหรับวิธีการที่จะใช้แก้ปัญหาควรให้บุคคลอื่นเข้ามามีส่วนร่วม ยกเว้นในกรณีที่ปัญหาดังกล่าวเป็นเรื่องส่วนตัวให้ระดมสมองเพื่อหาทางเลือกปัญหา เพื่อให้ได้ทางเลือกหลาย ๆ ทางแล้วนำมาคัดกรองเพื่อหาแนวคิดที่ดีที่สุด การได้มาซึ่งความคิดที่หลากหลายนั้น ต้องระวังที่จะไม่ตัดสินว่าความคิดเหล่านั้นดีหรือไม่ดีให้จับบันทึกตามที่ได้ยินมาเท่านั้น ทักษะที่เหมาะสมที่สุดในการจำแนกสาเหตุของปัญหา คือ การคิดเชิงระบบ (Systems thinking)

4. เลือกวิธีการแก้ปัญหา ในการคัดเลือกวิธีที่ดีที่สุดในการแก้ปัญหา ควรพิจารณาว่าวิธีการใดที่สามารถแก้ปัญหาได้ในระยะยาว วิธีการใดที่มีความเป็นจริงมากที่สุดในการแก้ปัญหาได้สำเร็จ ในขณะนี้มีทรัพยากรสำหรับการแก้ปัญหาหรือไม่ จะจัดหามาใช้ได้หรือไม่ มีเวลาเพียงพอที่จะใช้วิธีการนี้หรือไม่ และอะไร คือ ความเสี่ยงของทางเลือกแต่ละวิธี

5. ตรวจสอบว่าปัญหาได้รับการแก้ไขเรียบร้อยแล้วหรือไม่วิธีที่ดีที่สุดในการตรวจสอบว่าปัญหาได้รับการแก้ไขเรียบร้อยแล้วหรือไม่ คือ การกลับคืนสู่การปฏิบัติตามปกติ แล้วสังเกตสถานการณ์ นอกจากนั้นมีประเด็นที่ควรพิจารณา คือ ควรมีการเปลี่ยนแปลงอะไรบ้าง เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาเช่นนี้ขึ้นอีกอะไร คือ บทเรียนที่ได้จากการแก้ปัญหาครั้งนี้ ในเชิงความรู้ ความเข้าใจหรือทักษะควรมีการเขียนบันทึกสั้น ๆ ถึงเหตุการณ์เด่นแล้วนำมาแลกเปลี่ยนเรียนรู้กับผู้เกี่ยวข้อง

De Bono (1991) เสนอแนวคิดในการแก้ปัญหาโดยประยุกต์ใช้วิธีการคิดแบบนอกรอบ เชื่อว่าปัญหาส่วนใหญ่ต้องการมุมมองที่แตกต่างจึงจะแก้ไขได้สำเร็จ วิธีการที่จะทำให้ได้มุมมองที่แตกต่างเกี่ยวกับปัญหา คือ การแยกปัญหาเป็นส่วน ๆ แล้วนำกลับมารวมกลุ่มเข้าด้วยกัน

ในลักษณะที่แตกต่างไปจากเดิมหรือสุม่บางส่วนมารวมกันหลักการนี้เสนอองค์ประกอบในการแก้ปัญหา 4 ประการ คือ

1. ค้นหาความคิดเด่น ๆ ที่เป็นหลักในทำความเข้าใจกับปัญหา
2. ค้นหาวิธีการที่แตกต่างออกไปในการมองปัญหา
3. ปล่อยวางการคิดแบบยึดติด
4. ให้โอกาสตนเองในการเปิดรับความคิดอื่น ๆ

สุทธิชัย ปัญญาโรจน์ (2554) กล่าวว่า การแก้ไขปัญหาเป็นสิ่งที่มีความสำคัญในการทำงาน โดยได้ระบุแนวทางการแก้ไขปัญหาไว้ ดังนี้

1. วิเคราะห์ปัญหา แยกแยะและทำความเข้าใจปัญหา หากว่าท่านมีปัญหาในเรื่องเกี่ยวกับการทำงาน ท่านลองวิเคราะห์ปัญหาว่าปัญหาที่ท่านเจอมีทางออกอย่างไร ท่านมีวิธีใดในการแก้ไขปัญหา ปัญหานั้นใหญ่แค่ไหน ปัญหาที่เจอมันจะส่งผลกระทบต่อหน่วยงานหรือตัวท่านเองมากน้อยแค่ไหน ขอให้ท่านลองคิดไตร่ตรองพิจารณา แล้วควรเขียนใส่ในกระดาษหรืออาจจะวิเคราะห์โดยใช้แผนที่ความคิด (Mind map) เป็นต้น

2. รวบรวมข้อมูลมาให้มากที่สุด ก่อนที่ท่านจะตัดสินใจแก้ปัญหาหรือตัดสินใจใด ๆ ลงไปท่านควรแสวงหาข้อมูลมาให้มากที่สุดเพราะการมีข้อมูลจะทำให้เราเกิดการตัดสินใจได้อย่างรอบด้านและตัดสินใจได้ดียิ่งขึ้น

3. การหาทางเลือกในการแก้ไขปัญหาไว้หลาย ๆ ทาง จะทำให้ท่านตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ ท่านอาจจะขอคำแนะนำ ขอคำปรึกษาจากผู้มีประสบการณ์หรือผู้เชี่ยวชาญ แล้วจึงวิเคราะห์ว่าทางเลือกใดเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดหรือตรงกับความต้องการมากที่สุด ด้วยตนเอง โดยเรียงลำดับจากวิธีที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดไปจนถึงน้อยที่สุด

4. ตัดสินใจเลือกวิธีที่ดีที่สุด เหมาะสมที่สุดกับสถานการณ์นั้น ๆ เพราะวิธีการที่ดีที่สุดสำหรับการแก้ไขปัญหาหนึ่งอาจไม่ดีสำหรับการแก้ปัญหาอีกปัญหาหนึ่ง ทั้งนี้อาจเนื่องมาจากสภาพของปัญหาที่ต่างแตกต่างกัน อย่างเช่น เรื่องของพื้นที่, เรื่องของงบประมาณ, เรื่องของเงื่อนไขบางอย่าง ฯลฯ ดังนั้น คุณอาจจะตัดสินใจเลือกวิธีที่มีประสิทธิภาพมากที่สุดลำดับที่ หนึ่งตามรายละเอียดในข้อที่ 3 แต่ถ้าวิธีการที่หนึ่งมีปัญหาไม่สามารถนำไปใช้ได้หรือใช้แก้ปัญหาไม่ได้ คุณอาจมีวิธีที่สองสำรองไว้ใช้

5. นำวิธีการที่เลือกไปใช้โดยมีการวางแผนเป็นขั้นเป็นตอน มีการกำหนดรายละเอียด ออกแบบเครื่องมือที่ใช้ในการทำงาน แล้วจึงลงมือทำทันที

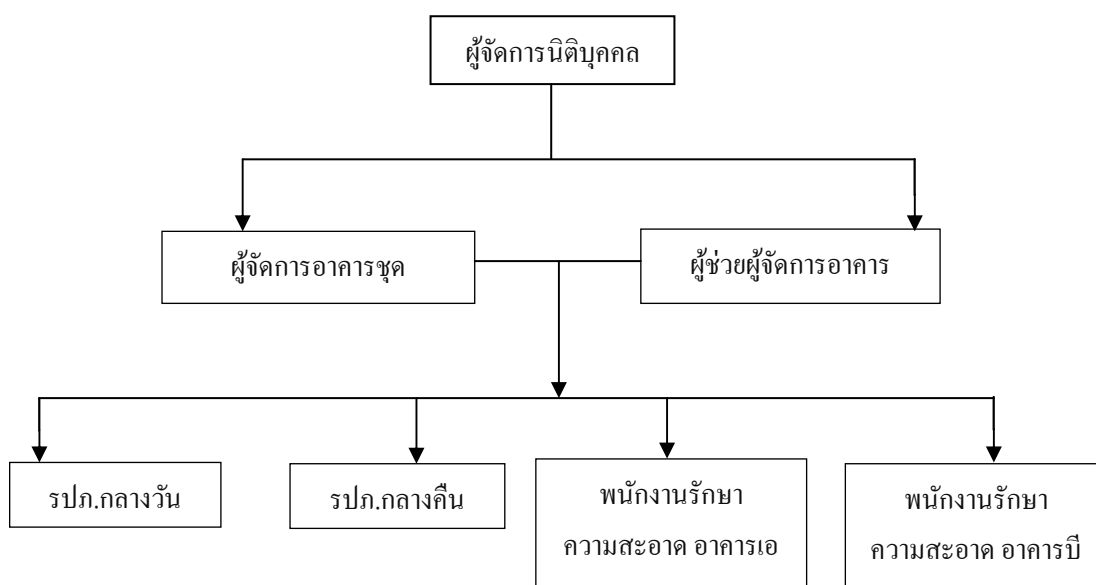
6. มีการประเมินผล ติดตามความคืบหน้าอย่างใกล้ชิด มีการปรับปรุงแผนที่วางไว้ให้เข้ากับเหตุการณ์ หากเกิดความขัดข้อง กล่าว คือ วิธีการที่หนึ่งไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้ให้นำเอาแผน

สำรอง คือ วิธีการที่สองมาประยุกต์ใช้ต่อไป แต่หากวิธีการที่หนึ่งแก้ไขปัญหาได้ประสบความสำเร็จ ก็ขอแสดงความยินดีกับท่านด้วย

การแก้ไขปัญหาล้วนเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินงานในทุก ๆ องค์กร ในการคิดหาวิธีแก้ไขปัญหานั้น จะต้องใช้ความคิดสร้างสรรค์อย่างเต็มที่ เพื่อหาวิธีที่มีความแตกต่างและหลากหลายมาดำเนินการแก้ไขโดยควรเริ่มวิเคราะห์จากการระบุปัญหา และหาสาเหตุที่แท้จริงเสียก่อนแล้วจึงเลือกวิธีในการแก้ไขปัญหาและเมื่อแก้ไขปัญหได้แล้วควรหาทางไม่ให้เกิดปัญหาแบบเดิมซ้ำอีก

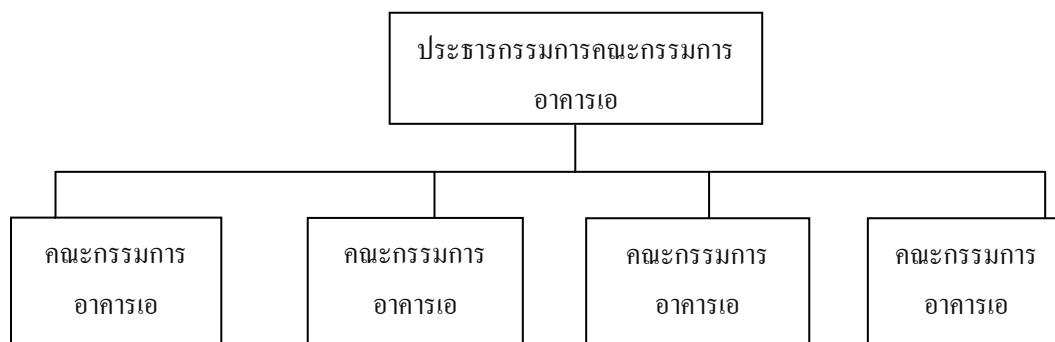
โครงสร้างการบริหารอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

โครงสร้างนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ประกอบไปด้วย

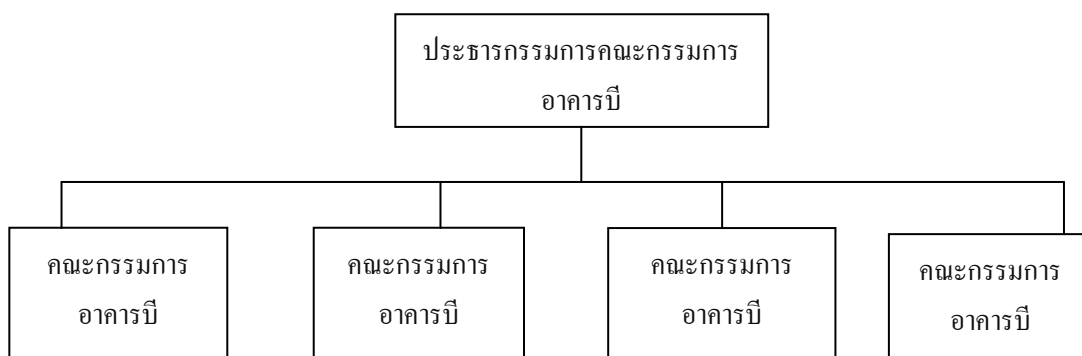


ภาพที่ 2-2 โครงสร้างนิติบุคคลอาคารฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี (เดอะฮักคอนโด, 2559)

โครงสร้างคณะกรรมการอาคารชุดเดอะฮักคอนโด



ภาพที่ 2-3 โครงสร้างคณะกรรมการอาคารเอ ฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี (เดอะฮักคอนโด, 2559)



ภาพที่ 2-4 โครงสร้างคณะกรรมการอาคารบี ฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี (เดอะฮักคอนโด, 2559)

ลักษณะทางกายภาพของนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

โครงการ เดอะฮักคอนโด บางแสน

1. รายละเอียดโครงการ
2. อักษรย่อโครงการ THE HUG
3. ทำเล/ ที่ตั้ง ถนนบางแสนสาย 3 บางแสน ชลบุรี
4. เนื้อที่โครงการ 0-2 ถึง 45 ไร่
5. จำนวนอาคาร 2 อาคาร
6. จำนวนชั้น 8 ชั้น
7. จำนวนห้องชุด 154 ห้อง

8. จำนวนประชากร 308 คน
9. อายุอาคาร 2 ปี
10. ลักษณะห้องชุด แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 23.00 ถึง 29.14 ตารางเมตร
11. ลักษณะอาคาร อาคารชุดอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
12. จุดเด่นโครงการทำเลสะดวกต่อการเดินทางไปสถานที่สำคัญต่าง ๆ ดังนี้
 - 12.1 สถานที่ท่องเที่ยว อย่างเช่น ชายหาดบางแสน เขาสามมุก ฯลฯ
 - 12.2 สถานศึกษา อย่างเช่น มหาวิทยาลัยบูรพา
 - 12.3 ห้างสรรพสินค้า อย่างเช่น แหลมทองบางแสน

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

พงศ์สุพัฒน์ ชีรนวนิชย์ (2554) ทำการศึกษาปัญหาและหาแนวทางแก้ไขการบริหารจัดการอาคารชุดในจังหวัดนนทบุรี วิจัยพบว่า 1) ปัญหาการในบริหารจัดการอาคารชุดอยู่ในระดับที่มาก เมื่อทำการพิจารณารายด้านสำหรับการรักษาความปลอดภัยนั้นมีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ ด้านการบำรุงรักษา การบริการและการจัดเก็บเงินค่าดูแลส่วนกลางรายเดือนสำหรับการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางเป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด 2) แนวทางในแก้ไขปัญหการบริหารจัดการอาคารชุดในภาพรวมอยู่ในระดับมากเมื่อทำการพิจารณา พบว่า ในด้านการรักษาความปลอดภัย เป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ ด้านการจัดเก็บเงินส่วนกลางรายเดือนและด้านการให้บริการและบำรุงรักษาเป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด 3) ผู้บริหารอาคารชุดและผู้ซื้อที่มี เพศ อายุ สถานภาพสมรส ระดับการศึกษา และสถานภาพการทำงานต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุด แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สำหรับผู้ที่มีอาชีพที่แตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดไม่แตกต่างกัน 4) ผู้ซื้อและผู้บริหารอาคารชุดที่มีอายุ สถานภาพสมรส สถานภาพการทำงาน อาชีพ ต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการแก้ไขปัญหการบริหารจัดการอาคารชุดแตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 สำหรับผู้ที่มีระดับการศึกษาและเพศที่แตกต่างกัน มีความคิดเห็นต่อแนวทางการแก้ไขปัญหการบริหารจัดการอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

เดชพันธ์ จันทรงสิน (2547) ได้ศึกษาปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท จัดการทรัพย์สินและชุมชนจำกัด จากผลการศึกษา พบว่า ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารจัดการระดับมาก คือ ในด้านการเก็บเงินค่าส่วนกลางจากเจ้าของร่วม ส่วนในด้านการรักษาความปลอดภัยและด้านการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง ผลการทดสอบพบว่า 1) ผู้พักอาศัยทั้งเพศชายและเพศหญิงมีความเห็นต่อปัญหา

ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแตกต่างกันซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐาน 2) ผู้พักอาศัยที่มีช่วงอายุแตกต่างกันมีความเห็นต่อปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแตกต่างกันซึ่งสอดคล้องตรงกับสมมติฐาน 3) ผู้พักอาศัยที่มีสถานภาพทางการสมรสแตกต่างกัน มีความเห็นต่อระดับปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแตกต่างกันซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐาน 4) ผู้พักอาศัยที่มีระดับการศึกษาแตกต่างกัน มีความคิดเห็นในปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่แตกต่างกันซึ่งไม่สอดคล้องตรงกับสมมติฐานและ 5) ผู้พักอาศัยที่มีลักษณะอาชีพแตกต่างกัน มีความเห็นต่อปัญหาในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดแตกต่างกันซึ่งไม่สอดคล้องกับสมมติฐาน

ธัญดา วุฒิกัทรักมล (2554) ได้ทำการศึกษาเรื่อง การจัดการอาคารชุดนิติบุคคลเคหะบางกะปิจากการศึกษา พบว่า 1) การจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลเคหะบางกะปิ ในการจัดการด้านบุคลากร ดำเนินการ โดยการจัดองค์กรนิติบุคคล กำหนดหน้าและค่าตอบแทนที่เหมาะสม การจัดการด้านการเงิน ดำเนินการ โดยการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย รายงาน ประชาสัมพันธ์ การจัดเก็บเงิน และเปิดโอกาสให้คณะกรรมการหรือเจ้าของร่วมสอบถาม ด้านการจัดการด้านอาคาร ดำเนินการปรับปรุงโดยช่างผู้ชำนาญการตามกฎหมาย ทำโดยจัดพื้นที่ส่วนกลางและทำการประชาสัมพันธ์ระเบียบการปรับปรุง ด้านการบริหารจัดการองค์กร ทำโดยการจัดกิจกรรมพิเศษมีการจัดประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลและเจ้าของร่วม 2) ในด้านของรูปแบบการจัดการอาคารชุดนิติบุคคลเคหะบางกะปิ คือ การวางแผนในการพัฒนาร่วมกัน โดยให้นิติบุคคล เจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการวางแผนบริหารจัดการทำกิจกรรมร่วมกันในการพัฒนาอาคารและพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณอาคารชุด โดยดำเนินการภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุดและการจัดการธรรมาภิบาล โดยเข้าถึงความเป็นธรรมและจัดการการเงินอย่างโปร่งใส มีการจัดประชุมกรรมการและสมาชิกเพื่อให้ทุกคนมีโอกาสในการเสนอความคิดเห็น

บุญญา แก้วทนต์ (2547) ได้ศึกษาถึงการบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม โดยศึกษาโครงการจิวเวลรี่เทรคเซ็นเตอร์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นโครงการอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มีการใช้พื้นที่ครบทั้ง ที่พักอาศัย สำนักงาน และร้านค้า จากการศึกษาคพบว่า โครงการจิวเวลรี่เทรคเซ็นเตอร์ แบ่งการบริหารจัดการออกเป็น 2 ส่วน คือ นิติบุคคลอาคารชุด และสำนักงาน ส่วนพลาซ่า ซึ่งทั้งนิติบุคคลอาคารชุดและพลาซ่า จะมีทีมงานเป็นของตนเองในการบริหารจัดการ และจากการศึกษาพบว่า การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมมีการบริหารจัดการ ดังนี้ 1) ที่พักอาศัยและสำนักงานสามารถอยู่ร่วมกันได้ 2) การบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมควรแบ่งแยกการบริหารออกจากกัน โดยพลาซ่าควรแยกบริหารออกจากนิติบุคคลอาคารชุด ในด้านของปัญหาการบริหารจัดการอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสมพบว่า ทั้งพลาซ่าและนิติบุคคลอาคารชุดมีปัญหาาร่วมกัน คือ ปัญหาการบริหารจัดการทั่วไป

ได้แก่ การรักษาความสะอาด การควบคุมลานจอดรถ การกำจัดแมลง และปัญหาด้านบุคลากร โดยได้เสนอแนวทางแก้ไขปัญหา ดังนี้ คือ 1) ควรสนองความต้องการของผู้ใช้พื้นที่แต่ละประเภท 2) ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการลานจอดรถ 3) จัดฝึกอบรมเพิ่มเติมความรู้ และการบริการให้กับบุคลากร

พัสดราภรณ์ มีศิริ (2542) ได้ศึกษาศึกษารูปแบบการบริหารอาคารชุด ระดับปานกลาง ในปัจจุบันด้วยการ ศึกษากระบวนการบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลาง มี 4 รูปแบบ และแต่ละรูปแบบมีปัญหาในการบริหาร ดังนี้ รูปแบบที่ 1) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยคัดเลือกตัวแทนจากเจ้าของร่วมมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคล มีปัญหาในเรื่อง ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ขาดผู้ควบคุมการปฏิบัติงานประจำวันในระหว่างเวลาดำเนินงาน ขาดการประสานงานในโครงการ การบำรุงรักษาอาคารไม่มีคุณภาพ งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคลจัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด รูปแบบที่ 2) เจ้าของร่วมบริหารเองโดยจ้างบุคคลภายนอกมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลมีปัญหาในเรื่อง การจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล ขาดการประเมินผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคล จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด และการจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา งานบริการ รูปแบบที่ 3) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุด โดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัท และอยู่ประจำโครงการ มีปัญหา ดังนี้ การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา การบำรุงรักษาโครงการไม่มีคุณภาพ ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานของนิติบุคคลจัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม รูปแบบที่ 4) จ้างบริษัทบริหารอาคารชุดโดยผู้จัดการนิติบุคคลมาจากบริษัทแต่ ไม่อยู่ประจำโครงการ และมีผู้จัดการอาคารมาจากบริษัทอยู่ประจำโครงการ มีปัญหาในเรื่อง การจ่ายค่าส่วนกลางไม่ตรงเวลา ขาดการประสานงานในโครงการ งานบริการและการจัดกิจกรรมไม่เหมาะสม ขาดการรายงานผลการปฏิบัติงานนิติบุคคล จัดประชุมไม่ได้ตามกำหนด จากการศึกษาพบว่า ไม่มีแบบใดที่ดีที่สุดหรือมีปัญหาทั้งหมด การนำรูปแบบการบริหารมาใช้ในแต่ละโครงการ ขึ้นอยู่กับความต้องการและความเหมาะสมของโครงการ ข้อเสนอแนะการวิจัยจึงไม่ได้เป็นการเสนอให้ใช้รูปแบบใดแบบหนึ่งเป็นมาตรฐาน

กฤษณา ปานสมุทร (2541) ทำการศึกษาเรื่องการมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุด ในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลางพบว่าปัญหาที่สำคัญ คือ นิติบุคคลไม่สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ครบ ซึ่งจากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการวางแผนงบประมาณในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางสาเหตุหลัก คือ เจ้าของร่วมไม่ให้ความร่วมมือทั้ง ๆ ที่มีระบุอยู่ในข้อบังคับของอาคารชุดอาทิเช่นเจ้าของร่วมไม่ยอมเข้าร่วมประชุมและไม่มีการชำระ

ค่าส่วนกลางอีกทั้งโครงการยังไม่มีเงินกองทุนซึ่งมีผลกระทบต่อการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในระยะยาวอีกด้วย

กิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์ (2538) ได้วิจัยเรื่องปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทักษะคิด และความพึงพอใจในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานครพบว่า กลุ่มผู้ทำการพักอาศัยในโครงการอาคารชุดราคาปานกลาง คือ คนวัยหนุ่มสาวที่กำลังจะสร้างเนื้อสร้างตัวแต่ต้องแยกย้ายจากครอบครัวออกมาอยู่อาศัยเองโดยส่วนใหญ่ผู้ที่มีความพึงพอใจในการอยู่อาศัยมีรายได้เฉลี่ย 20,000-40,000 บาทต่อเดือน และมีการศึกษาระดับปริญญาตรีเป็นสัดส่วนมากที่สุดก่อนซื้ออาคารชุดมีการอาศัยอยู่ร่วมกับบิดามารดาและต้องการซื้อเพื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัย

บทที่ 3

วิธีดำเนินการวิจัย

ในเรื่องแนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี โดยมีการวิจัยแบบผสมผสานวิธี (Mixed method) คือ ในเชิงปริมาณ (Quantitative research) โดยการสำรวจ (Survey research method) และเชิงคุณภาพ โดยการสัมภาษณ์กลุ่ม (Focus group) กับจากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง ได้แก่ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักและผู้จัดการนิติบุคคล จากนั้นจะมีการเลือกเก็บข้อมูลและใช้วิธีการทางสถิติในการตรวจสอบสมมติฐานที่ตั้งขึ้นจากข้อมูลที่เก็บรวบรวมดังกล่าว โดยผู้วิจัยได้กำหนดวิธีดำเนินงานวิจัย 4 หัวข้อ ดังต่อไปนี้

1. การกำหนดประชากร
2. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. ความน่าเชื่อถือได้ของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
4. วิธีการวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิจัยเชิงปริมาณ-การเก็บแบบสอบถาม

การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ผู้พักอาศัยภายในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ทำการเก็บข้อมูลตามจำนวนประชากรจริงเป็นจำนวน 308 คน (เดอะฮักคอนโด บางแสน, 2560) ซึ่งเป็นฐานข้อมูลผู้พักอาศัยจากสำนักงานนิติบุคคล เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

การเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการออกแบบแบบสอบถาม โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ตอน ซึ่งได้แก่

ตอนที่ 1 เป็นคำถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลและลักษณะการอยู่อาศัย ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา สถานภาพ อาชีพ รายได้ต่อเดือน เป็นคำถามให้เลือกตอบ

ตอนที่ 2 คำถามปัญหาในการพักอาศัย โดยคำถามมีลักษณะคำถามปลายปิดโดยใช้ระดับการวัดข้อมูลประเภทอันตรภาคชั้น (Interval scale) เป็นการวัดแบบ Likert scale มี 5 ระดับ โดยมีเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

แบบสอบถามมีการกำหนดเกณฑ์การให้คะแนน ดังนี้

ระดับค่าคะแนน	คะแนน
มากที่สุด	5
มาก	4
ปานกลาง	3
น้อย	2
น้อยที่สุด	1

โดยให้เลือกตอบเพียงคำตอบเดียว จำนวน 32 ข้อ วิธีการแปรผลแบบสอบถามส่วนนี้ ได้ใช้ค่าเฉลี่ยตามเกณฑ์คะแนนดังต่อไปนี้

ระดับคะแนน	ความหมาย
ระดับ 5 ค่าเฉลี่ย 4.51-5.00	อยู่ในเกณฑ์มากที่สุด
ระดับ 4 ค่าเฉลี่ย 3.51-4.50	อยู่ในเกณฑ์มาก
ระดับ 3 ค่าเฉลี่ย 2.51-3.50	อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง
ระดับ 2 ค่าเฉลี่ย 1.51-2.50	อยู่ในเกณฑ์น้อย
ระดับ 1 ค่าเฉลี่ย 1.00-1.50	อยู่ในเกณฑ์น้อยที่สุด

ตอนที่ 3 เป็นแบบสอบถามปลายเปิด (Open-ended) ที่เกี่ยวกับข้อเสนอแนะเพิ่มเติม สอบถามถึงความต้องการของผู้ที่ตอบแบบสอบถามถึงความต้องการในด้านอื่น ๆ เพิ่มเติม และ ข้อควรปรับปรุงและแก้ไขคำถามในส่วนนี้จึงมีลักษณะเป็นคำถามปลายเปิด ซึ่งเปิดโอกาสให้ผู้ตอบแบบสอบถามได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

ความเชื่อถือได้ของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เนื่องจากเครื่องมือที่ใช้ในการทำวิจัยครั้งนี้ คือ แบบสอบถาม ดังนั้น เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือให้แก่เครื่องมือ และเพื่อให้แบบสอบถามมีคุณภาพ สามารถเก็บข้อมูลได้ถูกต้องสมบูรณ์มากที่สุด ผู้วิจัยจึงได้ทดสอบคุณภาพเครื่องมือ โดยการทดสอบความเชื่อมั่น (Reliability) ซึ่งผู้จัดทำจึงได้นำแบบสอบถามไปทำการทดสอบ (Try-out) จำนวน 30 ชุด จากนั้นจึงนำมาทดสอบความเชื่อมั่นของแบบสอบถามที่รวบรวมได้มาทดสอบความเชื่อมั่นโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติตามเกณฑ์สัมประสิทธิ์แอลฟา (Alpha coefficient) ที่ Nunnally (1978) ได้เสนอไว้ว่าค่า α มากกว่าหรือเท่ากับ 0.7 จากผลการทดสอบปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคารอยู่ที่ 0.89 ด้านการบริหารจัดการทั่วไปอยู่ที่ 0.84 ด้านการเงินอยู่ที่ 0.84 ด้านบุคลากรอยู่ที่ 0.97 โดยทุกด้านมีค่าความเชื่อมั่น α มากกว่า 0.7

การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลที่รวบรวมได้จากการสอบถามกลุ่มตัวอย่างจะถูกนำมาประมวลผลด้วยโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ SPSS/ PC (Statistical package for social science) โดยตัวแปรต่าง ๆ จะถูกนำมาลงรหัสเพื่อเปลี่ยนสภาพข้อมูลให้อยู่ในรูปตัวเลขแล้วนำมาวิเคราะห์ เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยดำเนินการตามลำดับ ดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้พักอาศัย เช่น เพศ อายุ สถานภาพ ระดับการศึกษา อาชีพ รายได้ โดยใช้ค่าความถี่และค่าร้อยละ
2. สถิติเชิงอนุมาน (Inferential statistics) โดยวิเคราะห์ปัญหาในการบริหารจัดการอาคารชุดโดยจำแนกตามตัวแปรเกี่ยวกับ ปัญหาด้านการบริหารอาคาร ปัญหาด้านการจัดการทั่วไป ปัญหาด้านการเงินและปัญหาด้านบุคลากรโดยใช้การทดสอบค่าสถิติการวิเคราะห์ทดสอบสมมติฐานมีนัยสำคัญที่ระดับ 0.05

สมมติฐานปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันมีผลต่อปัญหาการบริหารอาคารชุด ใช้สถิติการวิเคราะห์ความแปรปรวน (One-way ANOVA/t-test, F-test) เพื่อทดสอบความแตกต่างของปัญหาจำแนกตามตัวแปรปัจจัยส่วนบุคคล

การวิจัยเชิงคุณภาพ-การประชุมกลุ่ม (Focus group)

การวิจัยเรื่องแนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยการประชุมกลุ่ม (Focus group) เนื่องจากต้องการทราบเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

การกำหนดประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรและกลุ่มตัวอย่างในการวิจัยครั้งนี้ คือ ผู้พักอาศัยภายในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ทำการเก็บกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัยโดยใช้วิธีการเลือกกลุ่มอย่างเจาะจง (Purposive sampling) เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ เพื่อให้ได้วัตถุประสงค์ตามที่ต้องการซึ่งกลุ่มตัวอย่าง คือ คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด จำนวน 11 คน ประกอบไปด้วย

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี 1 คน
2. กรรมการอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี อาคารเอ จำนวน 5 คน
3. กรรมการอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี อาคารบี จำนวน 5 คน

ขั้นตอนการสร้างเครื่องมือในการวิจัย

1. ผู้วิจัยทำการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับแนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี รวมถึงศึกษาปัญหาของการบริหารอาคารชุดเพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลประกอบในการสร้างแนวคำถามในการสัมภาษณ์
2. ผู้วิจัยศึกษาวิธีการประชุมกลุ่ม (Focus group) วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูลและขอคำปรึกษาจากอาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อให้เข้าใจในวิธีการวิจัยมากขึ้นและทำให้สามารถทำการศึกษาวิจัยได้อย่างถูกต้อง และครอบคลุมประเด็นที่ต้องการศึกษาให้มากที่สุด
3. ผู้วิจัยได้สร้างแนวคำถามในการประชุมกลุ่มสำหรับกลุ่มตัวอย่างในแต่ละกลุ่ม โดยสร้างแนวคำถามจากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยลักษณะของคำถาม จะเป็นคำถามปลายเปิด (Open-ended question) โดยเปิดโอกาสให้ผู้ให้ประชมุนั้นสามารถแสดงความคิดเห็น และสามารถเสนอแนะข้อมูลได้อย่างเต็มที่ ในการที่จะศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดเพื่อนำเสนอแนวทางการพัฒนาการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

คำถามในการสัมภาษณ์

ใช้การประชุมกลุ่ม (Focus group) โดยใช้คำถามปลายเปิด 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 คำถามสำหรับผู้จัดการนิติบุคคล

1. ระยะเวลาที่เข้าปฏิบัติงานในอาคารชุดจนถึงปัจจุบัน
2. ประสบการณ์ในการทำงานด้านอาคารชุดก่อนที่จะเข้ามาทำงานในอาคารชุดนี้
3. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
4. ปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ท่านรับผิดชอบในแต่ละด้าน
5. ท่านมีแนวทางในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในด้าน

ต่าง ๆ อย่างไร

ส่วนที่ 2 คำถามสำหรับคณะกรรมการนิติบุคคล

1. จากการที่ท่านเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ท่านมีปัญหาในการบริหาร

ส่วนที่อยู่อาศัยอย่างไร

2. ท่านมีแนวทางในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในด้าน

ต่าง ๆ อย่างไร

3. ในส่วนที่พักอาศัย กรรมการได้รับการร้องเรียนเรื่องใดบ่อยที่สุดและมีการดำเนินการ

แก้ไขปัญหอย่างไร

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การวิจัยเชิงคุณภาพใช้การสำรวจโดยใช้การประชุมกลุ่ม (Focus group) วิธีการเข้าถึงข้อมูลและเก็บรวบรวมข้อมูลออกเป็น 2 ส่วน คือ การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านเอกสาร (Review data) และการเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม (Field data)

1. การเก็บรวบรวมข้อมูลด้านเอกสาร (Review data)

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data) ศึกษาจากตำรา เอกสาร บทความ ทฤษฎีหลักการ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อกำหนดขอบเขตของการวิจัยและสร้างเครื่องมือวิจัยให้ครอบคลุมวัตถุประสงค์ของการวิจัย

2. การเก็บรวบรวมข้อมูลภาคสนาม (Field data)

2.1 ผู้วิจัยทำการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยการประชุมกลุ่ม (Focus group) และใช้การสังเกตร่วมด้วยในขณะที่ทำการประชุมกลุ่มกับกลุ่มตัวอย่างเพื่อนำข้อมูลที่ได้ออกไปทำการวิเคราะห์แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

2.2 ในวันที่ทำการประชุมผู้วิจัยได้ทำการขออนุญาตบันทึกเสียงทุกครั้งก่อนสัมภาษณ์ โดยใช้เวลาในการประชุมประมาณ 40-90 นาที ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความร่วมมือของผู้ถูกสัมภาษณ์ด้วย และจะทำการประชุมจนกว่าจะไม่พบข้อสงสัยหรือไม่มีข้อมูลใหม่ที่เกิดขึ้น ที่เรียกว่าข้อมูลอิ่มตัว (Data saturation) จึงหยุดการประชุม

2.3 ข้อมูลที่ได้ทำการประชุมและบันทึกเสียงไว้จะถูกนำมาถอดเทปเพื่อตรวจสอบข้อมูลที่ได้ว่าครบถ้วนชัดเจนหรือไม่เพื่อนำข้อผิดพลาดและข้อมูลที่ไม่ชัดเจนไปขอข้อมูลเพิ่มเติมและทำการปรับปรุงการประชุมในครั้งต่อไป

ความเชื่อถือได้ของเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

หลังจากที่ได้เก็บรวบรวมข้อมูลแล้ว ได้นำข้อมูลมาตรวจสอบวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

1. ผู้สัมภาษณ์สร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้ให้ประชุม เพื่อให้ผู้ให้สัมภาษณ์เกิดความไว้วางใจในตัวผู้วิจัย ซึ่งจะมีผลต่อความถูกต้องของข้อมูล
2. ตรวจสอบความไว้วางใจได้ของข้อมูล (Dependability) โดยนำข้อมูลที่ได้ออกไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบ ว่าข้อมูลที่ได้ถูกต้องตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการหรือไม่
3. ความสามารถในการนำผลการวิจัยไปประยุกต์ใช้ (Transferability) โดยทำการเขียนวิเคราะห์ข้อมูล และบริบทที่ต้องการศึกษาอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มความน่าเชื่อถือของงานวิจัยในการนำผลการวิจัยไปใช้ในบริบทที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน

4. การยืนยันผลการวิจัย (Conformability) ผู้วิจัยได้เก็บข้อมูลเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการวิจัย เพื่อยืนยันว่าข้อมูลที่ได้อาจไม่มีความถูกต้องหรือข้อมูลที่ได้นั้น ไม่ได้เกิดจากการคิดขึ้นมาเองของผู้วิจัย

การจัดทำข้อมูลและการวิเคราะห์ผล

1. นำข้อมูลที่ได้จากการถอดความจากเครื่องบันทึกเสียงและการบันทึกภาคสนามมาพิจารณาเพื่อให้เกิดความเข้าใจในภาพรวมของข้อมูลที่ได้ และพิจารณาประเด็นที่สำคัญ
2. นำข้อมูลกลับมาอ่านพิจารณาอีกครั้ง โดยละเอียดแล้วจึงตีความพร้อมทำการดึงข้อความหรือประโยคที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับความต้องการในการศึกษาแนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี และปัญหาในการพัฒนารวมถึงการนำเสนอแนวทางแนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุด
3. นำข้อความหรือประโยคที่มีความหมายเหมือนกันใกล้เคียงมาไว้กลุ่มเดียวกัน มีการสร้างหัวข้อสรุป และกลุ่มหัวข้อสรุปแนวคิดในตัวข้อมูล โดยมีรหัสข้อมูลกำกับทุกข้อความหรือทุกประโยค แล้วจึงตั้งชื่อคำสำคัญ ซึ่งจะจัดเป็นกลุ่มใหญ่ (Themes) และกลุ่มย่อยที่อยู่ภายใต้ความหมายของกลุ่มใหญ่ (Sub-theme)
4. เขียนบรรยายสิ่งที่ค้นพบอย่างละเอียดและชัดเจน โดยจะไม่มีให้นำทฤษฎีไปควบคุมพร้อมทั้งยกตัวอย่างคำพูดประกอบคำสำคัญที่ได้ เพื่อแสดงความชัดเจนของปรากฏการณ์ที่เกิดขึ้น

บทที่ 4

ผลการวิจัย

ในการวิเคราะห์ข้อมูลสำหรับงานวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาเพื่อบริหารอาคารชุดกรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี” ครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ทำการวิจัยแบบผสมวิธี (Mixed method) คือ ในเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลตัวอย่างเชิงปริมาณ ด้วยแบบสอบถาม (Questionnaire) ที่มีคำตอบครบถ้วนสมบูรณ์จำนวน 308 ชุด มาทำการวิเคราะห์และประมวลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติ และรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ ด้วยการสัมภาษณ์กลุ่ม (Focus group) กับผู้จัดการนิติบุคคลและคณะกรรมการอาคารจำนวน 11 กลุ่มตัวอย่างเพื่อเป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุดโดยได้มีการนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลด้านปริมาณและด้านคุณภาพ ประกอบด้วย 5 ส่วน ดังต่อไปนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ส่วนที่ 3 ผลการทดสอบสมมติฐาน

ส่วนที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ร่วมประชุม

ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลการประชุมกลุ่มผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ส่วนที่ 1 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
ชาย	122	39.6	2
หญิง	186	60.4	1
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-1 พบว่า ผู้ตอบแบบสอบถาม ส่วนมากเป็นเพศหญิง คิดเป็นร้อยละ 60.4 และเพศชาย ร้อยละ 39.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

อายุ	จำนวน	ร้อยละ	อันดับ
ต่ำกว่า 20 ปี	28	9.1	3
21-30 ปี	204	66.2	1
31-40 ปี	58	18.8	2
41 ปี ขึ้นไป	18	5.8	4
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-2 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถาม 21-30 ปี มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.2 รองลงมา คือ 31-40 ปี คิดเป็นร้อยละ 18.8 อันดับสาม คือ อายุต่ำกว่า 20 ปี คิดเป็นร้อยละ 9.1 และอันดับสี่ คือ อายุ 41 ปีขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 5.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

ระดับการศึกษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	4.9	2
มัธยมปลาย หรือ ปวช.	14	4.5	3
อนุปริญญา หรือ ปวส.	5	1.6	5
ปริญญาตรี	267	86.7	1
สูงกว่าปริญญาตรี	7	2.3	4
รวม	308	100	

จากตารางที่ 4-3 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาระดับปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 86.7 รองลงมา คือ ระดับต่ำกว่ามัธยมปลาย คิดเป็นร้อยละ 4.9 อันดับสาม คือ มัธยมปลาย หรือ ปวช. คิดเป็นร้อยละ 4.5 อันดับสี่ คือ สูงกว่าปริญญาตรี คิดเป็นร้อยละ 2.3 และอันดับสุดท้าย คือ อนุปริญญา หรือ ปวส. คิดเป็นร้อยละ 1.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
โสด	174	56.5	1
สมรส	134	43.5	2
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-4 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีสถานภาพ โสด คิดเป็นร้อยละ 56.5 รองลงมา คือ สถานภาพโสด คิดเป็นร้อยละ 43.5 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
นักเรียน/นักศึกษา	49	15.9	2
พนักงานเอกชน	157	51.0	1
ธุรกิจส่วนตัว/ค้าขาย	44	14.3	3
ข้าราชการ	12	3.9	5
แม่บ้าน	32	10.4	4
เกษตรกร	6	1.9	7
รัฐวิสาหกิจ	8	2.6	6
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-5 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถาม มีอาชีพพนักงานเอกชนมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.0 คน รองลงมา คือ นักศึกษา คิดเป็นร้อยละ 15.9 อาชีพธุรกิจส่วนตัว คิดเป็นร้อยละ 14.3 อาชีพแม่บ้าน คิดเป็นร้อยละ 10.4 อาชีพข้าราชการ คิดเป็นร้อยละ 3.9 อาชีพพนักงานรัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 2.6 และอาชีพเกษตรกร คิดเป็นร้อยละ 1.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้

รายได้เฉลี่ยต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท	4	1.3	4
10,001-20,000 บาท	117	38.0	2
20,001-30,000 บาท	167	54.2	1
30,001-40,000 บาท	20	6.5	3
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-6 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถาม มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือน 20,001-30,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 54.2 รองลงมา คือ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 10,001-20,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 38.0 รายได้เฉลี่ยต่อเดือน 30,001-40,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.5 และรายได้เฉลี่ยต่อเดือน ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 1.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-7 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานะภาพพักอาศัย

สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	อันดับ
เจ้าของร่วม	122	39.6	2
ผู้เช่า	186	60.4	1
รวม	308	100.0	

จากตารางที่ 4-7 พบว่า ผู้ที่ตอบแบบสอบถาม ส่วนใหญ่มีสถานะภาพพักอาศัยเป็นผู้เช่า คิดเป็นร้อยละ 60.4 รองลงมา คือ สถานะภาพพักอาศัยเป็นเจ้าของร่วม คิดเป็นร้อยละ 39.6 ตามลำดับ

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเชิงพรรณนาเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ผลการวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดใช้หลักเกณฑ์ในแต่ละช่วงคะแนนดังต่อไปนี้

ระดับคะแนน	ความหมาย
ค่าเฉลี่ย 4-5.1-5.00	มีระดับปัญหาอยู่ในเกณฑ์มากที่สุด
ค่าเฉลี่ย 3.51-4.50	มีระดับปัญหาอยู่ในเกณฑ์มาก
ค่าเฉลี่ย 2.51-3.50	มีระดับปัญหาอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง
ค่าเฉลี่ย 1.51-2.50	มีระดับปัญหาอยู่ในเกณฑ์น้อย
ค่าเฉลี่ย 1.00-1.50	มีระดับปัญหาอยู่ในเกณฑ์น้อยที่สุด

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคาร

ตารางที่ 4-8 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคาร

ด้านการบำรุงรักษาอาคาร	ระดับปัญหาการบริหารอาคารชุด					Mean	SD	ระดับปัญหา	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
1. สภาพอาคารมีความทรุดโทรม	16 5.2%	71 23.1%	110 35.7%	84 27.3%	27 8.8%	2.88	1.02	ปานกลาง	5
2. น้ำประปาไหลไม่แรง	5 1.6%	86 27.9%	144 46.8%	73 23.7%	0 0.00%	3.07	0.75	ปานกลาง	3
3. ท่อประปามีการชำรุดท่อฝุ่	2 0.6%	76 24.7%	137 44.5%	88 28.6%	5 1.6%	2.94	0.78	ปานกลาง	4
4. แสงสว่างไม่เพียงพอ	2 0.6%	76 24.7%	137 44.5%	88 28.6%	5 1.6%	2.46	0.85	น้อย	7
5. หลอดไฟชำรุด	2 0.6%	24 7.8%	130 42.2%	113 36.7%	39 12.7%	2.47	0.83	น้อย	6
6. อินเทอร์เน็ตช้า	73 23.7%	142 46.1%	79 25.6%	12 3.9%	2 0.6%	3.88	0.83	มาก	2
7. สัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย	67 21.8%	158 51.3%	76 24.7%	7 2.3%	0 0.00%	3.92	0.74	มาก	1
8. ลิฟต์ขัดข้องไม่สามารถใช้งานได้	1 0.3%	21 6.8%	119 38.6%	131 42.5%	36 11.7%	2.41	0.79	น้อย	9
9. ลิฟต์ค้างมีคนติดอยู่ในลิฟต์	1 0.3%	18 5.8%	131 42.2%	132 42.2%	26 8.4%	2.46	0.74	น้อย	7
รวม (n = 308)						2.94	0.30	ปานกลาง	

จากตารางที่ 4-8 พบว่า จากประชากรที่ตอบแบบสอบถาม จำนวน 308 คน แสดงปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคารมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.94, SD = 0.30) โดยมีรายละเอียดลำดับ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1 คือ สัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.92, SD = 0.742)

ลำดับที่ 2 คือ อินเทอร์เน็ตช้า ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.88, SD = 0.834)

ลำดับที่ 3 คือ น้ำประปาไหลไม่แรง ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.07, SD = 0.759)

ลำดับที่ 4 คือ ท่อประปามีการชำรุด ท่อผุ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.94, SD = 0.788)

ลำดับที่ 5 คือ สภาพอาคารมีความทรุดโทรม ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.88, SD = 1.025)

ลำดับที่ 6 คือ หลอดไฟชำรุด ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.47, SD = 0.836)

ลำดับที่ 7 คือ แสงสว่างไม่เพียงพอ และลิฟต์ค้างมีคนติดอยู่ในลิฟต์ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.46, SD = 0.745)

ลำดับที่ 9 คือ ลิฟต์ขัดข้องไม่สามารถใช้งานได้ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.41, SD = 0.796)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป

ตารางที่ 4-9 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป

ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	ระดับปัญหาการบริหารอาคารชุด					Mean	SD	ระดับปัญหา	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
1. เจ้าหน้าที่ รปภ. พูดยาไม่สุภาพ	9	87	135	68	9	3.06	0.85	ปานกลาง	5
	2.9%	28.2%	43.8%	22.1%	2.9%				
2. ไม่เข้มงวดจุดตรวจเข้าออก	14	97	146	48	3	3.23	0.80	ปานกลาง	3
	4.5%	31.5%	47.4%	15.6%	1.0%				

ตารางที่ 4-9 (ต่อ)

ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	ระดับปัญหาการบริหารอาคารชุด					Mean	SD	ระดับ ปัญหา	ลำดับ ที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อย ที่สุด				
3. รถไม่มีสติ๊กเกอร์มาจอด	20 6.5%	133 43.2%	127 41.2%	26 8.4%	2 0.6%	3.46	0.76	ปานกลาง	1
4. ไม่มีเจ้าหน้าที่ควบคุม ลานจอดรถ	12 3.9%	97 31.5%	140 45.5%	56 18.2%	3 1.0%	3.19	0.81	ปานกลาง	4
5. ไฟลานจอดรถไม่เพียงพอ	11 3.6%	70 22.7%	138 44.8%	79 25.6%	10 3.2%	2.97	0.87	ปานกลาง	6
6. ทางเดินส่วนกลาง ไม่สะอาด	5 1.6%	65 21.1%	126 40.9%	103 33.4%	9 2.9%	2.85	0.84	ปานกลาง	8
7. ห้องน้ำส่วนกลางไม่ สะอาดมีกลิ่น	4 1.3%	22 7.1%	133 43.2%	123 39.9%	26 8.4%	2.52	0.80	ปานกลาง	10
8. ที่พักขยะไม่สะอาด ขยะล้น	4 1.3%	32 10.4%	139 45.1%	115 37.3%	18 5.8%	2.63	0.79	ปานกลาง	9
9. พื้นที่ส่วนกลางรอบ ๆ อาคารสกปรก	4 1.3%	27 8.8%	124 40.3%	121 39.3%	32 10.4%	2.51	0.84	ปานกลาง	11
10. มีแมลงสาบ หนู มด ปลวก	0 0.00%	22 7.1%	126 40.9%	136 44.2%	24 7.8%	2.47	0.74	ปานกลาง	12
11. ต้นไม้ทรุดโทรม ขาดการบำรุง	5 1.6%	69 22.4%	134 43.5%	91 29.5%	9 2.9%	2.90	0.83	ปานกลาง	7
12. ไม่มีบทลงโทษผู้ที่ ทิ้งขยะค่าส่วนกลาง	51 16.6%	82 26.6%	110 35.7%	60 19.5%	5 1.6%	3.37	1.02	ปานกลาง	2
รวม (n = 308)						2.93	0.31	ปานกลาง	

จากตารางที่ 4-9 พบว่า จากประชากรที่ตอบแบบสอบถามจำนวน 308 คน แสดงปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.93, SD = 0.312) โดยมีรายละเอียดลำดับ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1 รถไม่มีสติ๊กเกอร์มาจอด ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.46, SD = 0.767)

ลำดับที่ 2 ไม่มีบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.37, SD = 1.027)

ลำดับที่ 3 ไม่เข้มงวดตรวจสอบเข้าออก ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.23, SD = 0.800)

ลำดับที่ 4 ไม่มีเจ้าหน้าที่ควบคุมลานจอดรถ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.19, SD = 0.810)

ลำดับที่ 5 เจ้าหน้าที่ รปภ. พูดยาไม่สุภาพ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.06, SD = 0.857)

ลำดับที่ 6 ไฟลานจอดรถไม่เพียงพอ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.97, SD = 0.870)

ลำดับที่ 7 ต้นไม้ทรุดโทรมขาดการบำรุง ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.90, SD = 0.833)

ลำดับที่ 8 ทางเดินส่วนกลางไม่สะอาด ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.85, SD = 0.840)

ลำดับที่ 9 ที่พักขยะไม่สะอาด ขยะล้น ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.63, SD = 0.796)

ลำดับที่ 10 ห้องน้ำส่วนกลางไม่สะอาดมีกลิ่น ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.52, SD = 0.800)

ลำดับที่ 11 พื้นที่ส่วนกลางรอบ ๆ อาคารสกปรก ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.51, SD = 0.844)

ลำดับที่ 12 มีแมลงสาบ หนู มด ปลวก ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.47, SD = 0.741)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน

ตารางที่ 4-10 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน

ด้านการเงิน	ระดับปัญหาการบริหารอาคารชุด					Mean	SD	ระดับปัญหา	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
1. ไม่มีการชำระค่าส่วนกลาง	33 10.7%	139 45.1%	115 37.3%	18 5.8%	3 1.0%	3.58	0.79	มาก	2
2. ชำระล่าช้า	58 18.8%	153 49.7%	85 27.6%	8 2.6%	4 1.3%	3.82	0.80	มาก	1
3. ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้	8 2.6%	49 15.9%	134 43.5%	99 32.1%	18 5.8%	2.77	0.87	ปานกลาง	4
4. อัตราเบี้ยปรับหากชำระเกินกำหนด	53 17.2%	82 26.6%	111 36.0%	56 18.2%	6 1.9%	3.38	1.03	ปานกลาง	3
5. การนำเงินกองทุนมาใช้ในกรณีจำเป็น	8 2.6%	49 15.9%	131 42.5%	98 31.8%	22 7.1%	2.75	0.89	ปานกลาง	5
6. ในกรณีที่จำเป็นต้องเก็บเพิ่มเพื่อสำรอง	0 0.00%	26 8.4%	126 40.9%	126 40.9%	6 1.50%	2.48	0.78	น้อย	6
รวม (n = 308)						3.13	0.40	ปานกลาง	

จากตารางที่ 4-10 พบว่า จากประชากรที่ตอบแบบสอบถามจำนวน 308 คน แสดงปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการจัดการด้านการเงินมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.13, SD = 0.406) โดยมีรายละเอียดลำดับ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1 ชำระเงินล่าช้าส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.82, SD = 0.809)

ลำดับที่ 2 ไม่มีการชำระค่าส่วนกลางส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.58, SD = 0.796)

ลำดับที่ 3 อัตราเบี้ยปรับหากชำระเกินกำหนดส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.38, SD = 1.032)

ลำดับที่ 4 ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.77, SD = 0.876)

ลำดับที่ 5 การนำเงินกองทุนมาใช้ในกรณีจำเป็นส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุด มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 2.75, SD = 0.898)

ลำดับที่ 6 ในกรณีที่จำเป็นต้องเก็บเพิ่มเพื่อสำรอง ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.48, SD = 0.784)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากร

ตารางที่ 4-11 จำนวนและร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากร

ด้านการบุคลากร	ระดับปัญหา					Mean	SD	ระดับปัญหา	ลำดับที่
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด				
1. การให้บริการล่าช้า	0 0.00%	12 3.9%	138 44.8%	92 29.9%	66 21.4%	2.31	0.85	น้อย	5
2. การประสานงานกับเจ้าของ รวม	0 0.00%	19 6.2%	145 47.1%	105 34.1%	39 12.7%	2.46	0.79	น้อย	2
3. การมีมนุษยสัมพันธ์กับ เจ้าของรวม	0 0.00%	19 6.2%	137 44.5%	107 34.7%	45 14.6%	2.42	0.81	น้อย	3
4. มีความรู้ความสามารถ ประสบการณ์	2 0.60%	18 5.8%	149 48.4%	111 36.0%	28 9.1%	2.52	0.76	น้อย	1
5. มีความรับผิดชอบต่อ หน้าที่	0 0.00%	17 5.5%	130 42.2%	113 36.7%	48 15.6%	2.37	0.81	น้อย	4
รวม (n = 308)						2.41	0.45	น้อย	

จากตารางที่ 4-11 พบว่า จากประชากรที่ตอบแบบสอบถาม จำนวน 308 คน แสดงปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านด้านบุคลากรมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.41, SD = 0.459) โดยมีรายละเอียดลำดับ ดังต่อไปนี้

ลำดับที่ 1 มีความรู้ความสามารถประสบการณ์ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.52, SD = 0.767)

ลำดับที่ 2 การประสานงานกับเจ้าของรวมส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.46, SD = 0.792)

ลำดับที่ 3 การมีมนุษยสัมพันธ์กับเจ้าของรวมส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.42, SD = 0.813)

ลำดับที่ 4 มีความรับผิดชอบต่อน้ำที่ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.37, SD = 0.811)

ลำดับที่ 5 การให้บริการล่าช้า ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.31, SD = 0.850)

ส่วนที่ 3 ผลการทดสอบสมมติฐาน

ในการทดสอบสมมติฐานครั้งนี้ในส่วนของปัจจัยส่วนบุคคล ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ทางสถิติในการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่าง 2 กลุ่ม โดยใช้ independent sample t-test และการทดสอบความแตกต่างระหว่างค่าเฉลี่ยของกลุ่มตัวอย่างมากกว่า 2 กลุ่ม โดยการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One-way analysis of variance) ที่ระดับนัยสำคัญ 0.05 หรือระดับความเชื่อมั่น 95% โดยใช้วิธี Least significant difference (LSD) เพื่อเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

สมมติฐานที่ 1.1 ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านเพศส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-12 เปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	เพศ	n	Mean	SD	t	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	ชาย	122	2.97	0.32	1.179	0.240
	หญิง	186	2.93	0.29		
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	ชาย	122	2.91	0.35	-0.776	0.438
	หญิง	186	2.94	0.28		
3. ด้านการเงิน	ชาย	122	3.08	0.43	-1.764	0.079
	หญิง	186	3.16	0.38		
4. ด้านบุคลากร	ชาย	122	2.37	0.46	-1.248	0.213
	หญิง	186	2.43	0.45		

ตารางที่ 4-12 (ต่อ)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	เพศ	n	Mean	SD	t	P-value
รวม (n = 308)	ชาย	122	2.83	0.27	-1.217	0.225
	หญิง	186	2.87	0.18		

หมายเหตุ * P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-12 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ โดยใช้สถิติ Independent sample t-test ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.225 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.05 นั่นคือ ขอมรับสมมติฐานหลัก H_0 หมายความว่า เพศชายและเพศหญิงมีปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

สมมติฐานที่ 1.2 ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-13 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	อายุ	n	Mean	SD	F	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	ต่ำกว่า 20 ปี	28	3.00	0.31	2.289	0.078
	21-30 ปี	204	2.94	0.31		
	31-40 ปี	58	2.89	0.26		
	41 ปีขึ้นไป	18	3.09	0.30		
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	ต่ำกว่า 20 ปี	28	2.83	0.31	4.783	0.003*
	21-30 ปี	204	2.96	0.29		
	31-40 ปี	58	2.83	0.36		
	41 ปีขึ้นไป	18	3.06	0.24		

ตารางที่ 4-13 (ต่อ)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	อายุ	n	Mean	SD	F	P-value
3. ด้านการเงิน	ต่ำกว่า 20 ปี	28	3.01	0.47	2.262	0.081
	21-30 ปี	204	3.13	0.35		
	31-40 ปี	58	3.11	0.54		
	41 ปีขึ้นไป	18	3.33	0.26		
4. ด้านบุคลากร	ต่ำกว่า 20 ปี	28	2.46	0.42	1.197	0.311
	21-30 ปี	204	2.42	0.43		
	31-40 ปี	58	3.32	0.55		
	41 ปีขึ้นไป	18	2.51	0.43		
รวม (n = 308)	ต่ำกว่า 20 ปี	28	2.83	0.17	4.622	0.004*
	21-30 ปี	204	2.86	0.20		
	31-40 ปี	58	2.79	0.29		
	41 ปีขึ้นไป	18	3.00	0.17		

หมายเหตุ * P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-13 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุโดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.004 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า อายุที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ดังนั้น จึงต้องนำปัญหาการบริหารอาคารชุดจำแนกตามอายุไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple comparison) โดยใช้การทดสอบแบบ Least significant difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างที่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังแสดงในตารางที่ 4-13

ตารางที่ 4-14 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดในภาพรวมจำแนกตามอายุ

อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	21-30 ปี	31-40 ปี	41 ปีขึ้นไป
ต่ำกว่า 20 ปี	-			
P-value	-			
21-30 ปี	-0.035	-		
P-value	(0.414)	-		
31-40 ปี	0.038	0.074*	-	
P-value	(0.438)	(0.022)	-	
41 ปีขึ้นไป	-0.170*	-0.134*	-0.20*	-
P-value	(0.010)	(0.013)	(0.00)	-

หมายเหตุ * P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-14 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดจำแนกตามอายุ มีดังต่อไปนี้

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุ 41 ปีขึ้นไป กับทุกระดับอายุ พบว่ามีค่า P-value น้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีอายุ 41 ปีขึ้นไป มีปัญหาการบริหารอาคารชุดมากกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามทุกระดับอายุ

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับอายุ 21-30 ปี และระดับอายุ 31-40 ปี พบว่ามีค่า P-value เท่ากับ 0.022 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีระดับอายุ 21-30 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดมากกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับอายุ 31-40 ปี มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.074

ผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุด ด้านการบำรุงรักษา, ด้านการเงิน ด้านบุคลากรของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุโดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.078, 0.081 และ 0.311 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.05 นั่นคือ ไม่สามารถปฏิเสธ H_0 หมายความว่า อายุที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษา ด้านการเงิน ด้านบุคลากร ไม่แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ โดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบ

สมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบ พบว่าค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.003 ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ ขอมรับสมมติฐาน H_1 หมายความว่าอายุที่แตกต่างกันมีปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปแตกต่างกัน

ดังนั้น จึงต้องนำปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปไปเปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple comparison) โดยใช้การทดสอบแบบ Least significant difference (LSD) เพื่อหาว่าค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างที่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังแสดงในตารางที่ 4-15

ตารางที่ 4-15 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป
จำแนกตามอายุ

อายุ	ต่ำกว่า 20 ปี	21-30 ปี	31-40 ปี	41 ปีขึ้นไป
ต่ำกว่า 20 ปี	-			
P-value	-			
21-30 ปี	-1.27*	-		
P-value	(0.039)	-		
31-40 ปี	0.00	1.30*	-	
P-value	(0.966)	(0.004)	-	
41 ปีขึ้นไป	-0.22*	-0.100	-0.23*	-
P-value	(0.014)	(0.182)	(0.005)	-

หมายเหตุ* P-value \leq 0.05

จากตารางที่ 4-15 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไป จำแนกตามอายุมีดังต่อไปนี้

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี และระดับอายุ 21-30 ปี พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.039 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการจัดการทั่วไปน้อยกว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับอายุ 21-30 ปี มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 1.27

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับอายุ 21-30 ปี และระดับอายุ 31-40 ปี พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.004 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีระดับอายุ

21-30 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการจัดการทั่วไปมากกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับอายุ 31-40 ปี มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 1.30

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี และระดับอายุ 41 ปีขึ้นไป พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.014 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีอายุต่ำกว่า 20 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการจัดการทั่วไปน้อยกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับอายุ 41 ปีขึ้นไป มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.22

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีระดับอายุ 31-40 ปี และอายุ 41 ปีขึ้นไป พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.005 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีระดับอายุ 31-40 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการจัดการทั่วไปน้อยกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีระดับอายุ 41 ปีขึ้นไป มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.23

สมมติฐานที่ 1.3 ปัจจัยส่วนบุคคลด้านการศึกษาส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านการศึกษาส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยส่วนบุคคลด้านการศึกษาส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-16 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	ระดับการศึกษา	n	Mean	SD	F	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	3.08	0.27	1.275	0.280
	มัธยมปลายหรือม.6	14	2.94	0.22		
	อนุปริญญาหรือ	5	3.13	1.82		
	ปวส.	267	2.93	0.31		
	ปริญญาตรี					
	ปริญญาตรีขึ้นไป	7	2.92	0.24		

ตารางที่ 4-16 (ต่อ)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	ระดับการศึกษา	n	Mean	SD	F	P-value
2. ด้านการบริหารจัดการ ทั่วไป	ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	3.00	0.26	0.514	0.725
	มัธยมปลายหรือม.6	14	3.01	0.38		
	อนุปริญญาหรือ ปวส.	5	2.98	0.22		
	ปวส.	267	2.92	0.32		
	ปริญญาตรี					
	ปริญญาตรีขึ้นไป	7	2.90	0.23		
3. ด้านการเงิน	ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	3.21	0.25	0.848	0.496
	มัธยมปลายหรือม.6	14	3.02	0.37		
	อนุปริญญาหรือ ปวส.	5	3.06	0.19		
	ปวส.	267	3.13	0.41		
	ปริญญาตรี					
	ปริญญาตรีขึ้นไป	7	3.33	0.40		
4. ด้านบุคลากร	ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	2.53	0.28	1.527	0.194
	มัธยมปลายหรือม.6	14	2.17	0.37		
	อนุปริญญาหรือ ปวส.	5	2.60	0.40		
	ปวส.	267	2.41	0.47		
	ปริญญาตรี	7	2.51	0.39		
	ปริญญาตรีขึ้นไป					
รวม (n = 308)	ต่ำกว่ามัธยมปลาย	15	2.95	0.16	1.470	0.211
	มัธยมปลายหรือม.6	14	2.78	0.13		
	อนุปริญญาหรือ ปวส.	5	2.94	0.08		
	ปวส.	267	2.85	0.23		
	ปริญญาตรี	7	2.91	0.08		
	ปริญญาตรีขึ้นไป					

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-16 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษาโดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบ พบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.211 ซึ่งมากกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก H_0 หมายความว่า การศึกษาที่แตกต่างกันมีปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

สมมติฐานที่ 1.4 ปัจจัยด้านสถานภาพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านสถานภาพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านสถานภาพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-17 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพ

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	สถานะภาพ	n	Mean	SD	t	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	โสด	174	2.92	0.27	1.321	0.251
	สมรส	134	2.97	0.33		
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	โสด	174	2.93	0.31	0.00	0.990
	สมรส	134	2.93	0.31		
3. ด้านการเงิน	โสด	174	3.15	0.42	1.555	0.213
	สมรส	134	3.10	0.37		
4. ด้านบุคลากร	โสด	174	2.43	0.43	1.414	0.235
	สมรส	134	2.37	0.48		
รวม (n = 308)	โสด	174	2.86	0.21	0.632	0.427
	สมรส	134	2.84	0.22		

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-17 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามสถานภาพโดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.427 ซึ่งมากกว่า

0.05 นั่นคือ ขอมรับสมมติฐานหลัก H_0 หมายความว่า สถานภาพที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

สมมติฐานที่ 1.5 ปัจจัยด้านอาชีพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านอาชีพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านอาชีพส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-18 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	อาชีพ	n	Mear	SD	F	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	นักเรียน/ นักศึกษา	49	3.00	3.48	1.561	0.158
	พนักงานบริษัทเอกชน	157	2.91	0.24		
	ธุรกิจส่วนตัว/ ก้าขาย	44	2.94	0.43		
	ข้าราชการ	12	3.07	0.26		
	แม่บ้าน	32	3.02	0.24		
	เกษตรกร	6	2.83	0.34		
	รัฐวิสาหกิจ	8	2.84	0.36		
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	นักเรียน/ นักศึกษา	49	2.82	0.40	1.538	0.165
	พนักงานบริษัทเอกชน	157	2.94	0.29		
	ธุรกิจส่วนตัว/ ก้าขาย	44	2.96	0.31		
	ข้าราชการ	12	3.00	0.30		
	แม่บ้าน	32	2.99	0.24		
	เกษตรกร	6	3.00	0.25		
	รัฐวิสาหกิจ	8	2.89	0.23		
3. ด้านการเงิน	นักเรียน/ นักศึกษา	49	3.10	0.53	2.186	0.044*
	พนักงานบริษัทเอกชน	157	3.08	0.37		
	ธุรกิจส่วนตัว/ ก้าขาย	44	3.15	0.37		
	ข้าราชการ	12	3.33	0.42		
	แม่บ้าน	32	3.29	0.37		

ตารางที่ 4-18 (ต่อ)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	อาชีพ	n	Mear	SD	F	P-value	
4. ด้านบุคลากร	เกษตรกร	6	2.97	0.19	1.008	0.420	
	รัฐวิสาหกิจ	8	3.29	0.27			
	นักเรียน/ นักศึกษา	49	2.40	0.50			
	พนักงานบริษัทเอกชน	157	2.42	0.45			
	ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย	44	2.51	0.46			
	ข้าราชการ	12	2.27	0.52			
	แม่บ้าน	32	2.37	0.44			
	เกษตรกร	6	2.22	0.45			
	รัฐวิสาหกิจ	8	2.22	0.18			
	นักเรียน/ นักศึกษา	49	2.83	0.30			
	พนักงานบริษัทเอกชน	157	2.84	0.19			
	ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย	44	2.89	0.27			
	รวม (n = 308)	ข้าราชการ	12	2.92			0.13
	แม่บ้าน	32	2.92	0.16			
เกษตรกร	6	2.76	0.17				
รัฐวิสาหกิจ	8	2.80	0.12				

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-18 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ โดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.227 ซึ่งมากกว่า 0.05 นั่นคือ ยอมรับสมมติฐานหลัก H_0 หมายความว่า อาชีพที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุด ด้านการบำรุงรักษา ด้านการบริหารจัดการทั่วไป ด้านบุคลากร ของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ โดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบพบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.158, 0.165 และ 0.420 ซึ่งมีค่ามากกว่า 0.05 นั่นคือ ไม่สามารถปฏิเสธ

H_0 หมายความว่า อาชีพที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษา
ด้านการบริหารจัดการทั่วไป ด้านบุคลากร ไม่แตกต่างกัน

ผลการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงินของผู้ตอบ
แบบสอบถามจำแนกตามอาชีพ โดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐานที่ระดับ
ความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบ พบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.044 ซึ่งมีค่าน้อยกว่า 0.05
นั่นคือ ยอมรับสมมติฐาน H_1 หมายความว่า อาชีพที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุด
ด้านการเงินแตกต่างกัน

ดังนั้น จึงต้องนำปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงินเปรียบเทียบเชิงซ้อน
(Multiple comparison) โดยใช้การทดสอบแบบ Least significant difference (LSD) เพื่อหาว่า
ค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างที่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังแสดงในตารางที่ 4-19

ตารางที่ 4-19 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน จำแนกตาม อาชีพ

อาชีพ	นักเรียน/ นักศึกษา	พนักงาน เอกชน	ธุรกิจ/ ค้าขาย	ราชการ	แม่บ้าน	เกษตรกร	รัฐวิสาหกิจ
นักเรียน/นักศึกษา	-						
P-value	-						
พนักงาน บริษัทเอกชน	0.16	-					
P-value	(0.807)	-					
ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย	-0.05	-0.73	-				
P-value	(0.495)	(0.287)	-				
ข้าราชการ	-0.23	-0.24*	-0.174	-			
P-value	(0.075)	(0.041)	(0.184)	-			
แม่บ้าน	-0.19*	-0.21*	-0.137	0.36			
P-value	(0.034)	(0.007)	(0.141)	(0.789)			
เกษตรกร	0.12	0.11	0.186	0.361	0.32		
P-value	(0.456)	(0.497)	(0.287)	(0.074)	(0.071)		

ตารางที่ 4-19 (ต่อ)

อาชีพ	นักเรียน/ นักศึกษา	พนักงาน เอกชน	ธุรกิจ/ ค้าขาย	ราชการ	แม่บ้าน	เกษตรกร	รัฐวิสาหกิจ
รัฐวิสาหกิจ	-0.18	-0.20	-0.13	0.041	0.00	-0.31	-
P-value	(0.217)	(0.159)	(0.392)	(0.821)	(0.974)	(0.142)	-

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-19 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน
จำแนกตามอาชีพมี ดังนี้

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพนักเรียน/ นักศึกษา
และผู้ที่มีอาชีพแม่บ้านพบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.034 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า อาชีพ
นักเรียน/ นักศึกษา มีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงินน้อยกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพ
แม่บ้าน มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.19

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพพนักงาน
บริษัทเอกชน และผู้ที่มีอาชีพข้าราชการ พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.041 ซึ่งน้อยกว่า 0.05
หมายความว่าพนักงานบริษัทเอกชนมีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงินน้อยกว่า
ผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพข้าราชการมีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.24

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีอาชีพพนักงาน
บริษัทเอกชน และผู้ที่มีอาชีพแม่บ้าน พบว่า มีค่า P-value เท่ากับ 0.007 ซึ่งน้อยกว่า 0.05
หมายความว่า อาชีพพนักงานบริษัทเอกชนมีปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงินน้อยกว่า
ผู้ตอบแบบสอบถามมีอาชีพแม่บ้าน มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.21

สมมติฐานที่ 1.6 ปัจจัยด้านรายได้ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

H_0 : ปัจจัยด้านรายได้ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดไม่แตกต่างกัน

H_1 : ปัจจัยด้านรายได้ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ตารางที่ 4-20 การเปรียบเทียบปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	รายได้	n	Mean	SD	F	P-value
1. ด้านการบำรุงรักษา	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4	2.97	0.48	0.671	0.571
	10,001-20,000 บาท	117	2.97	0.28		
	20,001-30,000 บาท	167	2.92	0.32		
	30,001-40,000 บาทขึ้นไป	20	2.96	0.19		
2. ด้านการบริหารจัดการทั่วไป	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4	2.83	0.58	1.163	0.324
	10,001-20,000 บาท	117	2.96	0.25		
	20,001-30,000 บาท	167	2.90	0.34		
	30,001-40,000 บาทขึ้นไป	20	2.97	0.20		
3. ด้านการเงิน	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4	3.25	0.28	2.161	0.093
	10,001-20,000 บาท	117	3.15	0.39		
	20,001-30,000 บาท	167	3.09	0.32		
	30,001-40,000 บาทขึ้นไป	20	3.32	0.40		
4. ด้านบุคลากร	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4	2.35	0.78	2.439	0.065
	10,001-20,000 บาท	117	2.46	0.38		
	20,001-30,000 บาท	167	3.35	0.50		
	30,001-40,000 บาทขึ้นไป	20	2.60	0.35		
รวม (n=308)	ต่ำกว่า 10,000 บาท	4	2.85	0.42	4.005	0.008*
	10,001-20,000 บาท	117	2.88	0.15		
	20,001-30,000 บาท	167	2.82	0.25		
	30,001-40,000 บาทขึ้นไป	20	2.96	0.14		

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-20 ภาพรวมการวิเคราะห์การเปรียบเทียบปัญหาการบริหารอาคารชุดของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามรายได้โดยใช้สถิติ One-way ANOVA ในการทดสอบสมมติฐาน ที่ระดับความเชื่อมั่น 95% ผลการทดสอบ พบว่า ค่า P-value มีค่าเท่ากับ 0.008

ซึ่งน้อยกว่า 0.05 นั่นคือ สามารถปฏิเสธสมมติฐานหลัก H_0 หมายความว่า รายได้ที่แตกต่างกัน มีปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ดังนั้น จึงต้องนำปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านรายได้เปรียบเทียบเชิงซ้อน (Multiple comparison) โดยใช้การทดสอบแบบ Least significant difference (LSD) เพื่อหาว่า ค่าเฉลี่ยคู่ใดบ้างที่แตกต่างกัน ที่ระดับนัยสำคัญทางสถิติ 0.05 ดังแสดงในตารางที่ 4-21

ตารางที่ 4-21 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุด จำแนกตามรายได้

รายได้	ต่ำกว่า 10,000บาท	10,001- 20,000บาท	20,001- 30,000บาท	30,001- 40,000บาท
ต่ำกว่า ต่ำกว่า 10,000 บาท	-			
P-value	-			
10,001-20,000 บาท	-0.03	-		
P-value	(0.735)	-		
20,001-30,000 บาท	0.03	0.68*	-	
P-value	(0.782)	(0.010)	-	
30,001-40,000 บาทขึ้นไป	-0.11	-0.07	-0.14*	-
P-value	(0.342)	(0.151)	(0.006)	-

หมายเหตุ* P-value ≤ 0.05

จากตารางที่ 4-21 การเปรียบเทียบรายคู่ปัญหาการบริหารอาคารชุดจำแนกตามรายได้ มีดังต่อไปนี้

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 10,001-20,000บาท และรายได้ 20,001-30,000 บาท พบว่ามีค่า P-value เท่ากับ 0.010 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีปัญหาการบริหารอาคารชุดน้อยกว่า ผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.68

การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยรายคู่ระหว่างผู้ตอบแบบสอบถามที่มีรายได้ 20,001-30,000บาท และรายได้ 30,001-40,000 บาทขึ้นไป พบว่ามีค่า P-value เท่ากับ 0.006 ซึ่งน้อยกว่า 0.05 หมายความว่า ผู้ที่มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีปัญหาการบริหารอาคารชุดน้อยกว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 30,001-40,000 บาทขึ้นไป มีผลต่างเฉลี่ยเท่ากับ 0.14

ตารางที่ 4-22 การสรุปผลการทดสอบสมมติฐานในภาพรวม ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดในภาพรวมแตกต่างกัน

สมมติฐานที่	ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม	ผลการทดสอบสมมติฐาน
1.1	เพศ		ยอมรับสมมติฐาน H_0
1.2	อายุ	ปัญหา	ปฏิเสธสมมติฐาน H_0
1.3	ระดับการศึกษา	ในการบริหาร	ยอมรับสมมติฐาน H_0
1.4	สถานภาพ	อาคารชุด	ยอมรับสมมติฐาน H_0
1.5	อาชีพ		ยอมรับสมมติฐาน H_0
1.6	รายได้ต่อเดือน		ปฏิเสธสมมติฐาน H_0

จากตารางที่ 4-22 การทดสอบสมมติฐานเรื่องปัจจัยส่วนบุคคล พบว่า อายุและรายได้ต่อเดือนที่แตกต่างกันมีผลต่อการบริหารอาคารชุดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ส่วนที่ 4 ข้อมูลทั่วไปของผู้ร่วมประชุม

จากการเก็บรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณพบว่าปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุและรายได้ต่อเดือนส่งผลต่อการบริหารอาคารชุด ผู้วิจัยจึงนำมาประชุมกลุ่ม (Focus group) ผู้จัดการนิติบุคคล จำนวน 1 คน คณะกรรมการอาคารเอ จำนวน 5 คน และคณะกรรมการอาคารบี จำนวน 5 คน เพื่อให้ได้ข้อมูลแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุดดังกล่าว

ตารางที่ 4-23 ข้อมูลคุณลักษณะส่วนบุคคลของผู้ร่วมประชุม

ลำดับที่	ผู้ร่วมประชุม	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	เพศ	ดำรงตำแหน่ง
1	H1	ผู้จัดการนิติบุคคล	39	ชาย	1 ปี
2	H2	ประธานตึก เอ	36	ชาย	1 ปี
3	H3	กรรมการตึก เอ	31	ชาย	1 ปี
4	H4	กรรมการตึก เอ	45	ชาย	1 ปี
5	H5	กรรมการตึก เอ	40	หญิง	1 ปี
6	H6	กรรมการตึก เอ	33	ชาย	1 ปี
7	H7	ประธานตึก บี	46	ชาย	1 ปี

ตารางที่ 4-23 (ต่อ)

ลำดับที่	ผู้ร่วมประชุม	ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	เพศ	ดำรงตำแหน่ง
8	H8	กรรมการตึก บี	31	ชาย	1 ปี
9	H9	กรรมการตึก บี	34	หญิง	1 ปี
10	H10	กรรมการตึก บี	40	ชาย	1 ปี
11	H11	กรรมการตึก บี	42	ชาย	1 ปี

จากตารางที่ 4-23 ข้อมูลผู้เข้าร่วมประชุมกลุ่มจำนวน 11 ท่าน ประกอบด้วย ผู้จัดการนิติบุคคล จำนวน 1 คน คณะกรรมการอาคารเอ จำนวน 5 คน และคณะกรรมการอาคารบี จำนวน 5 คน

ส่วนที่ 5 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลกลุ่มผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 4-24 ผลการวิเคราะห์แนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุด

ปัญหาในการบริหารอาคารชุด	แนวทางการแก้ไขปัญหา
1. ปัญหาด้านการบำรุงรักษาอาคาร	<p>1.1 ระบบอินเทอร์เน็ต อินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย ควรรีเซ็ตรบบอินเทอร์เน็ตอาทิตย์ละ 1 ครั้ง ควรบำรุงรักษาเครื่องกระจายสัญญาณอยู่เสมอ เจ้าหน้าที่ควรประสานงานไปทางเครือข่ายอินเทอร์เน็ต จัดหาโปรโมชันใหม่ที่ราคาต่ำกว่าเดิมและให้ความเร็วของสัญญาณที่เพิ่มขึ้น</p> <p>1.2 ด้านสภาพอาคาร ควรรีให้เจ้าหน้าที่นิติบุคคลสำรวจรอยร้าวภายในและภายนอกอาคารหรือให้แม่บ้านสังเกตร่วมด้วยขณะปฏิบัติงาน ให้ทางนิติบุคคลทำหนังสือแจ้งไปยังช่างรับเหมาก่อสร้างเพื่อประสานงานแก้ไขรอยร้าวโดยเร็วที่สุดเนื่องจากกระแบบโครงสร้างอาคารเป็นสิ่งที่สำคัญมากและยังอยู่ในวarrantyจากผู้รับเหมา</p>

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุด	แนวทางการแก้ไขปัญหา
	<p>1.3 ระบบน้ำประปา</p> <p>ผู้พักอาศัยควรตรวจสอบอุปกรณ์ในห้องของตนว่ามีการชำรุด สึกหรือหรือไม่ขณะที่ลูกบ้านไม่อยู่ห้องเป็นเวลานาน ๆ ควรปิด มิเตอร์น้ำและประสานงานกับทางเจ้าของ โครงการเรื่องอุปกรณ์ ต่าง ๆ เช่น สายฉีดชำระ, มิเตอร์น้ำที่ชำรุดเนื่องอาคารชุดยังใหม่ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ยังอยู่ในวarranty และให้ช่างหาสาเหตุ เช่น แรงดันน้ำ เป็นต้น</p>
<p>2. ปัญหาด้านการเงิน</p>	<p>2.1 ค่าส่วนกลาง</p> <p>ไม่มีการชำระค่าส่วนกลาง เจ้าของร่วมชำระเงินค่าส่วนกลาง ค่าเช่า ทำให้เงินไม่เพียงพอ ควรแก้ไข โดยการ แจ้งอัตราค่าปรับ สำหรับผู้ที่ค้างชำระ โดยอ้างอิงจาก พ.ร.บ.อาคารชุด หากห้อง ใดไม่ชำระ ให้ถูกระงับการออกเสียงในที่ประชุมและถูกระงับ ธรรมนูญโรคส่วนกลาง เช่น งดจ่ายน้ำ</p> <p>2.2 ค่ากองทุน</p> <p>ควรมีการเก็บเงินกองทุนพิเศษเพิ่มเติม ไว้สำหรับกรณีเร่งด่วน ที่ต้องใช้เงินเพื่อไม่ให้กระทบกับเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บราย ปี เช่น นำเงินกองทุนพิเศษไปติดเชนกันรถยนต์ จ่ายค่า ประกันภัยตัวอาคาร เป็นต้น</p>
<p>3. ปัญหาด้านการบริหาร จัดการทั่วไป</p>	<p>3.1 การควบคุมลานจอดรถ</p> <p>เสนอให้มีการติดเชนกันรถยนต์เข้าออก เพื่อความปลอดภัย และกันรถจากบุคคลภายนอก ที่จอดรถไม่เพียงพอควรมีการ เข้มงวดเรื่องการจอดรถ โดยจอดได้เพียงห้องละ 1 คันเท่านั้น และห้ามรถที่ไม่มีสติ๊กเกอร์ของทางคอนโดเข้ามาจอดค้างคืน โดยเด็ดขาด</p> <p>3.2 ระบบรักษาความปลอดภัย</p> <p>เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของบริษัทคู่สัญญาต้องมีอัตรา การลาออกสูงจึงทำให้งานไม่ต่อเนื่อง เจ้าหน้าที่ รปภ. ไม่อยู่ประจำจุด</p>

ตารางที่ 4-24 (ต่อ)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุด	แนวทางการแก้ไขปัญหา
	<p>ควรให้ทางบริษัทผู้สัญญาจัดหานุคคลที่มีประสิทธิภาพมาทำงาน และเข้มงวดกับเจ้าหน้าที่ รปภ.มากขึ้น และให้ รปภ. ช่วยสังเกตการณ์และจดบันทึกสิ่งผิดปกติและรายงานต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคล</p>
	<p>3.3 ระบบความสะอาด</p> <p>ถึงขยะไม่เพียงพอ ควรทำเรื่องขอเบิกถังขยะกับทางเทศบาลเพิ่ม มีสัตว์เลี้ยงภายในอาคาร เจ้าหน้าที่นิติบุคคลควรออกกฎหมายห้ามเลี้ยงสัตว์ภายในอาคารและมีบทลงโทษให้ผู้ที่เลี้ยงสัตว์ย้ายออก</p>
<p>4. ปัญหาด้านบุคลากร</p>	<p>4.1 ความรู้ประสบการณ์</p> <p>เพื่อเพิ่มพูนประสบการณ์ความรู้ของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลทางบริษัท จะส่งเจ้าหน้าที่ไปอบรมหลักสูตรรากฐานวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคมบริหารทรัพย์สินและให้มีการสอบใบประกอบวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคมดังกล่าวร่วมด้วย</p> <p>4.2 การประสานงานกับเจ้าของร่วม</p> <p>การประสานงานนั้นยังมีช่องทางที่น้อยเกินไป เช่น การโทรศัพท์ หรือส่งไปรษณีย์ ซึ่งบางครั้งอาจยังทำให้ข้อมูลข่าวสารไปถึงผู้พักอาศัยได้ช้าควรเพิ่มช่องทางที่ทันสมัย ได้แก่ ไลน์ อีเมล และ Facebook เป็นต้น</p>

บทที่ 5

สรุป อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาเพื่อบริหารอาคารชุด กรณีศึกษา เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี” โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยดังต่อไปนี้

1. เพื่อทราบปัญหาในการพักอาศัยของผู้พักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

2. เพื่อทราบแนวทางการแก้ไขปัญหาในการพักอาศัยของผู้พักอาศัยในนิติบุคคลอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย คือ แบบสอบถามและการประชุมกลุ่ม โดยแบบสอบถาม วิเคราะห์ข้อมูลใช้โปรแกรมสถิติสำเร็จรูปโดยมีสถิติที่ใช้ คือ ค่าความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย ส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน Independent samples t-test, ANOVA และการสัมภาษณ์เป็นการเก็บข้อมูลแบบกลุ่ม (Focus group)

สรุปผลการวิจัย

ส่วนที่ 1 สรุปปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดของผู้พักอาศัยภายในอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี โดยเก็บแบบสอบถามกับผู้พักอาศัยจำนวน 308 คน ปัญหาที่พบ ได้แก่

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคารในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง (Mean = 2.94) เมื่อแยกเป็นรายข้อพบว่า สัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.92)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง (Mean = 2.93) เมื่อแยกเป็นรายข้อพบว่า รถไม่มีสติ๊กเกอร์มาจอดมีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับปานกลาง (Mean = 3.46)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงินในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง มีค่าเฉลี่ยระดับปานกลาง (Mean = 3.13) เมื่อแยกเป็นรายข้อพบว่า ชำระเงินล่าช้า มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับมาก (Mean = 3.82)

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากรในภาพรวมอยู่ในระดับน้อย มีค่าเฉลี่ยระดับน้อย (Mean = 2.41) เมื่อแยกเป็นรายข้อพบว่า บุคลากรมีความรู้ความสามารถประสบการณ์ มีค่าเฉลี่ยอยู่ในระดับน้อย (Mean = 2.52)

ส่วนที่ 2 แนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 5-1 สรุปแนวทางการแก้ไขปัญหาในการบริหารอาคารชุด

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	แนวทางการแก้ไขปัญหา
1. ปัญหาด้านการบำรุงรักษาอาคาร	<p>1.1 ระบบอินเทอร์เน็ต มีการรีเซ็ตระบบอินเทอร์เน็ตอาทิตย์ละ 1 ครั้ง และบำรุงรักษาเครื่องกระจายสัญญาณอยู่เสมอ เจ้าหน้าที่ควรจัดหาโปรโมชันใหม่ที่ราคาต่ำกว่าเดิมและให้ความเร็วของสัญญาณที่เพิ่มขึ้น</p> <p>1.2 ด้านสภาพอาคาร ทางเจ้าหน้าที่นิติบุคคลสำรวจรื้อภายในและภายนอกอาคารหรือให้แม่บ้านสังเกตร่วมด้วยขณะปฏิบัติงาน และทำหนังสือแจ้งไปยังช่างรับเหมาก่อสร้างเพื่อประสานงานแก้ไขรื้อราวโดยเร็วที่สุด</p> <p>1.3 ระบบน้ำประปา ผู้พักอาศัยควรตรวจสอบอุปกรณ์ในห้องของตนว่ามีการชำรุดสึกหรอหรือไม่ขณะที่ลูกบ้านไม่อยู่ห้องเป็นเวลานาน ๆ ควรปิดมิเตอร์น้ำและประสานงานกับทางเจ้าของโครงการเรื่องอุปกรณ์ต่าง ๆ เช่น สายฉีดชำระ มิเตอร์น้ำที่ชำรุดเนื่องอาคารชุดยังใหม่ และอุปกรณ์ต่าง ๆ ยังอยู่ในวarranty และให้ช่างหาสาเหตุ เช่น แรงดันน้ำ เป็นต้น</p>
2. ปัญหาด้านการเงิน	<p>2.1 ค่าส่วนกลาง เจ้าของร่วมชำระเงินค่าส่วนกลางล่าช้า ควรแก้ไขโดยการแจ้งอัตราค่าปรับสำหรับผู้ค้างชำระโดยอ้างอิงจาก พ.ร.บ. อาคารชุด หากห้องใดไม่ชำระให้ถูกระงับการออกเสียงในที่ประชุมและถูกระงับสาธารณูปโภคส่วนกลาง อย่างเช่น งดจ่ายน้ำ</p> <p>2.2 ค่ากองทุน ควรมีการเก็บเงินกองทุนพิเศษเพิ่มเติมไว้สำหรับกรณีเร่งด่วนที่ต้องใช้เงินเพื่อไม่ให้กระทบกับเงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บรายปี</p>

ตารางที่ 5-1 (ต่อ)

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	แนวทางการแก้ไขปัญหา
3. ปัญหาด้านการบริหารจัดการทั่วไป	<p>3.1 การควบคุมลานจอดรถ เสนอให้มีการติดเซนเซอร์รถยนต์เข้าออก เพื่อความปลอดภัยและกันรถจากบุคคลภายนอก ที่จอดรถไม่เพียงพอควรมีการเข้มงวดเรื่องการจอดรถโดยจอดได้เพียงห้องละ 1 คันเท่านั้นและห้ามรถที่ไม่มีสติ๊กเกอร์ของทางคอนโดเข้ามาจอดค้างคืน โดยเด็ดขาด</p> <p>3.2 ระบบรักษาความปลอดภัย ทางบริษัทผู้สัญญาควรจัดหาบุคคลที่มีประสิทธิภาพมาทำงาน และเข้มงวดกับเจ้าหน้าที่ รปภ. มากขึ้น และให้ รปภ. ช่วยสังเกตการณ์และจดบันทึกสิ่งผิดปกติและรายงานต่อเจ้าหน้าที่นิติบุคคล</p> <p>3.3 ระบบความสะอาด ถึงขยะไม่เพียงพอควรทำเรื่องขอเบิกถังขยะกับทางเทศบาลเพิ่ม มีสัตว์เลี้ยงภายในอาคารเจ้าหน้าที่นิติบุคคลควรออกกฎหมายห้ามเลี้ยงสัตว์ภายในอาคารและมีบทลงโทษให้ผู้ที่เลี้ยงสัตว์ย้ายออก</p>
4. ปัญหาด้านบุคลากร	<p>4.1 ความรู้ประสบการณ์ เพื่อเพิ่มพูนประสบการณ์ความรู้ของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลทางบริษัทควรส่งเจ้าหน้าที่ไปอบรมหลักสูตรรากฐานวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคมบริหารทรัพย์สิน และให้มีการสอบใบประกอบวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคมดังกล่าวร่วมด้วย</p> <p>4.2 การประสานงานกับเจ้าของร่วม เพิ่มช่องทางที่ทันสมัย เช่น ID-Line, E-mail และ Facebook เป็นต้น</p>

อภิปรายผลการวิจัย

จากผลการวิจัยที่ได้จากการวิเคราะห์และทดสอบสมมติฐานในงานวิจัยเรื่อง “แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษาเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี ” สามารถอภิปรายผลการวิจัยได้อย่างอิงจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

อภิปรายผลการวิจัยเชิงปริมาณ

สมมติฐานที่ 1 ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

จากผลการวิเคราะห์ในภาพรวม ปัจจัยส่วนบุคคลที่แตกต่างกันส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลด้าน อายุและรายได้ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน

ผลการศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลด้านอายุ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกันพบว่า ผู้ที่มีอายุ 41 ปีขึ้นไป มีปัญหาการบริหารอาคารชุดมากกว่าทุกระดับอายุและเมื่อเปรียบเทียบกับผู้ที่มีระดับอายุ 21-30 ปี กับผู้ตอบที่มีระดับอายุ 31-40 ปี พบว่า

ผู้ที่มีระดับอายุ 21-30 ปี มีปัญหาการบริหารอาคารชุดมากกว่าผู้ที่มีระดับอายุ 31-40 ปี ซึ่งพบว่าผู้พักอาศัยยังมีระดับอายุที่มากย่อมให้เหตุผลของปัญหาในการบริหารอาคารชุดมากกว่าผู้ที่มีอายุน้อยอาจเป็นเพราะผู้ที่มีอายุที่มากย่อมมีประสบการณ์ในแง่ของการใช้ชีวิตมากกว่าผู้ที่มีอายุน้อยกว่า ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ เดชพันธ์ จันทร์ทรงศิลป์ (2547) ศึกษาปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด บริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชนจำกัดพบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีอายุที่แตกต่างกันมีความเห็นต่อปัญหาในการบริหารนิติบุคคลแตกต่างกัน ทั้งนี้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยที่มีอายุน้อยและผู้อยู่อาศัยที่มีอายุมากย่อมให้น้ำหนักของปัญหาที่แตกต่างกันออกไป

ผลการศึกษาปัจจัยส่วนบุคคลด้านรายได้ ส่งผลต่อปัญหาในการบริหารอาคารชุดแตกต่างกัน โดยพบว่าผู้มีรายได้ 10,001-20,000 บาท มีปัญหาการบริหารอาคารชุดน้อยกว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 20,001-30,000 บาท และผู้ที่มีรายได้ 20,001-30,000 บาท มีปัญหาการบริหารอาคารชุดน้อยกว่าผู้ตอบแบบสอบถามมีรายได้ 30,001-40,000 บาทขึ้นไป แสดงให้เห็นว่าผู้ที่มีรายได้มากยังมีปัญหาในการบริหารอาคารชุดมากซึ่งไม่สอดคล้องกับงานของวิจัยของ กิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์ (2538) ซึ่งได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทศนคติและความพึงพอใจในการอยู่อาศัยพบว่ากลุ่มผู้พักอาศัยส่วนมากเป็นผู้ที่มีรายได้ 20,000-40,000 พึงพอใจในการอยู่อาศัย

อภิปรายผลการวิจัยเชิงคุณภาพ

1. ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคารจากการประชุมกลุ่ม พบว่าสัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย เนื่องจากอินเทอร์เน็ตเป็นสิ่งจำเป็นในยุคปัจจุบัน ผู้คนต้องใช้อินเทอร์เน็ตเข้ามาเป็นช่องทางในการสื่อสารที่สำคัญ ได้แก่ Line หรือ Facebook เป็นต้น และหากมีสัญญาณอินเทอร์เน็ตที่ดีมีคุณภาพก็จะทำให้ผู้พักอาศัยได้รับความสะดวกสบายในเรื่องของ

การติดต่อสื่อสารโดยแนวทางการแก้ไขปัญหามาจากคณะกรรมการอาคารพบว่า ให้รีเซ็ตระบบ อินเทอร์เน็ตอาทิตย์ละ 1 ครั้ง และบำรุงรักษาเครื่องกระจายสัญญาณอยู่เสมอ เจ้าหน้าที่ควรจัดหา โปรโมชันใหม่ที่ราคาต่ำกว่าเดิมและให้ความเร็วของสัญญาณที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับผลการวิจัยเชิงปริมาณ โดยจำนวนร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบำรุงรักษาอาคาร เรื่องสัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย ส่งผลต่อปัญหาการบริหารอาคารชุดในระดับมาก แต่ไม่สอดคล้องกับงานวิจัยของ พงศ์สุพัฒน์ ชีรนรวิชัย (2554) ศึกษาปัญหาและหาแนวทางแก้ไข การบริหารจัดการอาคารชุดในจังหวัดนนทบุรีผลการวิจัยพบว่า ในภาพรวมปัญหาการบริหาร จัดการอาคารชุดอยู่ในระดับที่มาก เมื่อทำการพิจารณารายด้านสำหรับด้านการรักษาความปลอดภัย นั้นมีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา คือ ด้านการบำรุงรักษาอาคารในระบบต่าง ๆ

2. ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงินจากการประชุมกลุ่มพบว่า มีการชำระ ค่าส่วนกลางล่าช้า เนื่องจากวินัยในการชำระเงินค่าส่วนกลางเป็นสิ่งสำคัญหากผู้พักอาศัยชำระล่าช้า พร้อมกันหลาย ๆ ห้องทำให้ไม่มีเงินส่วนกลางที่จะมาบริหารเกิดความเดือนร้อนกับคุณภาพชีวิต ของผู้พักอาศัยทั้งหมด โดยแนวทางการแก้ไขปัญหามาจากคณะกรรมการอาคารพบว่าควรแจ้งอัตรา ค่าปรับ สำหรับผู้ที่ค้างชำระโดยอ้างอิงจากแนวคิดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 18/ 1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ หรือเจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกิน ร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนด ในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ สอดคล้องกับผลการวิจัยเชิงปริมาณ โดย จำนวนร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการเงินพบว่า เรื่องการชำระเงินค่าส่วนกลาง ล่าช้า ส่งผลต่อปัญหาการบริหารอาคารชุดในระดับมากและสอดคล้องกับงานวิจัยของ กลุณนา ปานสุนทร (2541) ได้ศึกษา การมีส่วนร่วมของเจ้าของร่วมในการบริหารอาคารชุดและทรัพย์สิน ส่วนกลางผลการวิจัยพบว่า การเรียกเก็บค่าส่วนกลางไม่สามารถจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ครบ จึงก่อให้เกิดปัญหาการบริหารอาคารชุดด้านการเงิน

3. ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปจากการประชุมกลุ่ม พบว่า รถไม่มีสติ๊กเกอร์เข้ามาจอดทำให้ที่จอดรถของผู้พักอาศัยไม่เพียงพอเนื่องจากไม่มีมาตรการ ที่เข้มงวดในระเบียบการจอดรถแนวการแก้ไขจากคณะกรรมการ คือ เสนอให้มีการติดเซนเซอร์ รถยนต์เข้าออก เพื่อความปลอดภัยและกันรถจากบุคคลภายนอก ที่จอดรถไม่เพียงพอควร มีการเข้มงวดเรื่องการจอดรถโดยจอดได้เพียงห้องละ 1 คันเท่านั้นและห้ามรถที่ไม่มีสติ๊กเกอร์ของ ทางคอนโดเข้ามาจอดค้างคืนโดยเด็ดขาดซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยเชิงปริมาณ โดยจำนวนร้อยละ

ของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านการบริหารจัดการทั่วไปพบว่า รถไม่มีสติ๊กเกอร์เข้ามาจอด ส่งผลต่อปัญหาการบริหารอาคารชุดในระดับทำปานกลางและสอดคล้องกับงานวิจัยของ บุญญา แก้วทอง (2547) ผลการวิจัยพบว่า การควบคุมลานจอดรถควรให้นิติบุคคลอาคารชุดมีส่วนร่วมในการบริหารลานจอดรถเพราะต้องรักษาผลประโยชน์ของเจ้าของร่วมเป็นหลัก

4. ปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากรจากการประชุมกลุ่มพบว่า บุคลากร มีความรู้ความสามารถประสบการณ์ การบริหารอาคารชุดถือเป็นงานที่ละเอียดอ่อนเพราะต้องดูแล ผู้พักอาศัยทุก ๆ ห้องและบริหารจัดการให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสงบสุขภายในอาคาร ชุดซึ่งเจ้าหน้าที่ควรจะมีความรู้ความสารถเฉพาะด้านแนวทางการแก้ไขปัญหาจากคณะกรรมการ คือ ทางบริษัทควรส่งเจ้าหน้าที่ไปอบรมหลักสูตรรากฐานวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคม บริหารทรัพย์สินและให้มีการสอบใบประกอบวิชาชีพการบริหารอาคารชุดกับสมาคมดังกล่าว ร่วมด้วยเพื่อเพิ่มพูนประสบการณ์ความรู้ของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลซึ่งสอดคล้องกับงานวิจัยของ เจริญปริมาณ โดยจำนวนร้อยละของปัญหาในการบริหารอาคารชุดด้านบุคลากรพบว่า การมีความรู้ ความสามารถของบุคลากร ส่งผลต่อปัญหาการบริหารอาคารชุดในระดับน้อย และสอดคล้องกับ งานวิจัยของ ธัญดา วุฒิกัณฑ์ (2554) ซึ่งการวิจัยพบว่า การจัดการอาคารชุดของนิติบุคคลเคหะ บางกะปิ ในการจัดการด้านบุคลากร ดำเนินการ โดยการจัดองค์กักรนิติบุคคล กำหนดหน้าที่และ ค่าตอบแทนที่เหมาะสม การจัดการด้านการเงิน ดำเนินการ โดยการจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย รายงาน ประชาสัมพันธ์ และบริหารจัดการด้านอื่น ๆ จึงจำเป็นต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ในการดำเนินงานเพื่อทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สิน

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. ปัญหาด้านการบำรุงรักษาอาคาร เรื่องอินเทอร์เน็ต ควรเพิ่มทางเลือกเครือข่าย อินเทอร์เน็ตให้กับผู้พักอาศัยมากขึ้น อย่างเช่น AIS-fiber หรือ TRUE
2. ปัญหาด้านการเงิน เรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลาง ควรออกกฎระเบียบที่เคร่งครัดและมีบทลงโทษอย่างจริงจังสำหรับผู้ค้างชำระหรือชำระไม่ตรงเวลา
3. ปัญหาด้านการจัดการทั่วไป เรื่องความปลอดภัย ควรมีมาตรการที่เข้มงวด ในการตรวจรถเข้า-ออก หรือรถของบุคคลภายนอกที่มาจอดค้างคืนควรมีบทลงโทษอย่างจริงจัง
4. ปัญหาด้านบุคลากรควรส่งเสริมให้บุคลากรมีความสามารถเฉพาะทางมากขึ้น โดยการส่งบุคลากรไปอบรมเฉพาะทางด้านการบริหารอาคารชุด

ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

1. แนวทางการแก้ไขปัญหา ระบบอินเทอร์เน็ต ควรมีการบำรุงรักษาระบบและอุปกรณ์อยู่เสมอ ๆ และจัดทำรายการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้าเบื้องต้นในกรณีที่ผู้พักอาศัยสามารถปฏิบัติเองได้
2. แนวทางการแก้ไขปัญหา ค่าส่วนกลางควรมีผลบังคับใช้ในเรื่องอัตราค่าปรับอย่างจริงจังโดยอ้างอิงจาก พ.ร.บ. อาคารชุดมาตรา 18/ 1
3. แนวทางการแก้ไขปัญหา เรื่องความปลอดภัย รถจากบุคคลภายนอกหรือไม่มีสติ๊กเกอร์ หากจอดค้างคืนลงโทษโดยการล็อคล้อ และมีโทษปรับ 500 บาท
4. แนวทางการแก้ไขปัญหา ด้านบุคลากร เพิ่มช่องทางการติดต่อสื่อสารผู้พักอาศัยให้มากขึ้น
5. ควรจัดทำรายงานในการแก้ไขปัญหาให้แก่ผู้อยู่อาศัยต่อที่ประชุมสามัญประจำปี เพื่อให้ผู้พักอาศัยทำความเข้าใจในระบบต่าง ๆ รวมถึงเรื่องของการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอีกด้วย

ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ศึกษาแนวทางการบริหารอาคารชุดโดยเปรียบเทียบกับอาคารชุดอื่น ๆ ในเขตพื้นที่บางแสน
2. ศึกษาเพิ่มเติมกรณีปัญหาด้านการควบคุมลานจอดรถของอาคารชุดในเขตบางแสนทั้งหมดศึกษา

บรรณานุกรม

- กฤษณา ปานสุนทร. (2541). การมีส่วนร่วมของเจ้าของห้องชุดในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยในระดับปานกลาง. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กิตติพงษ์ ไตรสารวัฒน์. (2538). ปัจจัยการตัดสินใจซื้อ ทศนคติและความพึงพอใจในการอยู่อาศัยอาคารชุดพักอาศัยราคาปานกลางในเขตชั้นกลางของกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กรมที่ดิน. (2560). สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด. กรุงเทพฯ: กรมที่ดิน.
- ชูศรี วงศ์รัตน์. (2541). เทคนิคการใช้สถิติเพื่อการวิจัย (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: เทพเนรมิตการพิมพ์.
- เดชพันธ์ จันทรงสิน. (2547). ปัญหาการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัทจัดการทรัพย์สินและชุมชนจำกัด, วิทยานิพนธ์บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการตลาด, คณะบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- เดอะฮักคอนโด บางแสน. (2559). การประชุมวิสามัญคณะกรรมการอาคารชุด. ชลบุรี: เดอะฮัก คอนโด.
- เดอะฮักคอนโด. (2559). ข้อมูลอาคารชุด. ชลบุรี: เดอะฮักคอนโด.
- เดอะฮักคอนโด บางแสน. (2560). ข้อมูลผู้พักอาศัย. ชลบุรี: เดอะฮักคอนโด.
- ธัญดา วุฒิกัทภมล. (2554). การจัดการอาคารชุดนิติบุคคลเคหะบางกะปิ, วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม.
- นคร มุขศรี. (2539). รายงานผลการวิจัยปัญหาของผู้พักอาศัยในอาคารสูงเขตบางกะปิ. กรุงเทพฯ: คณะรัฐประศาสนศาสตร์ สถาบันพัฒนาบริหารศาสตร์.
- บรรจงจิตต์ อังศุสิงห์. (2560). สถิติการจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศของกรมที่ดิน. เข้าถึงได้จาก http://www.dbd.go.th/ewt_news.php?nid=469402565&filename=index
- บุญญา แก้วทงกั. (2547). การบริหารอาคารชุดที่อยู่อาศัยแบบผสม, กรณีศึกษาโครงการโครงการจิวเวลรี่เทรคเซ็นเตอร์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- ปัทมธาดา กิจหัตถพร. (2555). *นโยบายบ้านหลังแรกและปัจจัยที่มีอิทธิพลในการตัดสินใจซื้อ*
คอนโดมิเนียมของประชาชนในเขตเทศบาลเมืองแสนสุขจังหวัดชลบุรี. งานนิพนธ์
 บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, สาขาวิชาบริหารธุรกิจ สำหรับผู้บริหาร,
 วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์, มหาวิทยาลัยบูรพา.
- พิศตราภรณ์ มีศิริ. (2542). *การบริหารอาคารชุดระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานครชั้นใน*.
 วิทยานิพนธ์เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิตมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหะการ,
 บัณฑิตวิทยาลัย, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- พงศ์สุพัฒน์ ชีรนรวณิชย์. (2554). *ศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขการบริหารจัดการอาคารชุดใน*
จังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ครุศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม,
 บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร.
- ภานุพงศ์ นิลตะโก. (2556). *บทบาทหน้าที่การมีส่วนร่วมในการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษา*
โครงการลุมพินี สวีทพระราม 8 โครงการลุมพินี วิลด์บางแค และโครงการลุมพินี
คอนโดทาวน์บางแคของบริษัทแอลพีเอ็นดีวิลอปปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). วิทยานิพนธ์
 เคหะพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิตมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหะการ, บัณฑิตวิทยาลัย,
 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ธรรรงค์ กระจ่างยศ. (2553). *การบริหารอาคารชุดหลังการก่อสร้างและพระราชบัญญัติอาคารชุด*
ปี พ.ศ. 2522. กรุงเทพฯ: เบสบุ๊ก.
- วิชัย ดันติกุลานันท์. (2556). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร.
- ศิริพร ศรีตาพร. (2554). *คู่มือวิเคราะห์ปัญหาอย่างเป็นระบบไขปัญหาด้วยสมองอัจฉริยะ*.
 กรุงเทพฯ: เบสบุ๊ก.
- สมาคมนักบริหารอาคารชุด. (2541). *การบริหารอาคารชุดอย่างมืออาชีพ*. กรุงเทพฯ: สถาบันอบรม
 แมนพาวเวอร์ดีกซ์.
- สมาคมบริหารทรัพย์สิน. (2558). *รากฐานวิชาชีพการบริหารอาคารชุด*. กรุงเทพฯ: สโมสร
 ทหารบก.
- สุทธิชัย ปัญญาโรจน์. (2554). *การแก้ไขปัญหาอย่างเป็นระบบ*. เข้าถึงได้จาก
<http://oknation.nationtv.tv/blog/markandtony/2011/10/15/entry-1>
- สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี. (2559). *สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด*. ชลบุรี:
 สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี
- เสรีชัย โชติพานิช. (2559). *การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์
 แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

- โสภณ พรโชคชัย. (2556). *การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย*. กรุงเทพฯ: ส.วีรัชการพิมพ์.
- DeBono, E. (1991). *Teaching thinking*. London: Penguin Books.
- Holeman, J. R. (1980). *Condominium management*. Chicago: FN Publishing.
- Mc Namara, C. (1999). *Basic guidelines to problem solving and decision making*. Retrieved from <http://www.authenticityconsulting.com>
- Nunnally, J. C. (1978). *Psychometric theory* (2nd ed.). New York: McGraw-Hill.
- Wallace, J. (1966). Role reward and dissonance Reduction. *Journal of personality and social Phychology*, 3, 305-312.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
แบบสอบถามในการวิจัย



แบบสอบถาม

เรื่อง แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษาเดอะฮักคอนโดบางแสนจังหวัดชลบุรี

คำชี้แจง

1. แบบสอบถามชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัยของนักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับทำการศึกษาวิจัย

2. แบบสอบถามนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษานิตินุคคโลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

3. แบบสอบถามมีทั้งหมด 3 ส่วน

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลและการพักอาศัย

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุด

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย

โปรดตอบแบบสอบถามชุดนี้ทุกข้อตามความเป็นจริง ข้อมูลคำตอบของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับ และจะถูกใช้ในการศึกษาครั้งนี้เท่านั้นผู้ศึกษาหวังว่าจะได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี อีกทั้งขอขอบพระคุณทุกท่านที่ตอบแบบสอบถามมา ณ ที่นี้ด้วย

นางสาวปาริชาติ โลहितไทย

รหัสนักศึกษา 58750010

นักศึกษาปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคลของพนักงาน

คำชี้แจง กรุณาใส่เครื่องหมาย/ ลงในช่อง () หน้าข้อความที่ตรงกับความเป็นจริงของท่านมากที่สุด

1. เพศ

- () 1. ชาย () 2. หญิง

2. อายุ

- () 1. ต่ำกว่า 20 ปี () 2. 20-30 ปี
() 3. 31-40 ปี () 4. 41 ปีขึ้นไป

3. ระดับการศึกษา

- () 1. ต่ำกว่ามัธยมศึกษาตอนปลาย (ม.6) () 2. มัธยมศึกษาตอนปลาย (ม.6) หรือ ปวช.
() 3. อนุปริญญา หรือ ปวส. () 4. ปริญญาตรี
() 5. สูงกว่าปริญญาตรี

4. สถานภาพ

- () 1. โสด () 2. สมรส
() 3. หย่าร้าง หย่า () 4. หม้าย

5. อาชีพ

- () 1. นิสิต/ นักศึกษา () 2. พนักงานบริษัทเอกชน
() 3. ธุรกิจส่วนตัว/ ค้าขาย () 4. ข้าราชการ
() 5. แม่บ้าน () 6. เกษตรกร
() 7. พนักงานรัฐวิสาหกิจ

6. รายได้

- () 1. ต่ำกว่าหรือเท่ากับ 10,000 บาท () 2. 10,001-20,000 บาท
() 3. 20,001-30,000 บาท () 4. 30,001-40,000 บาท
() 5. 40,001 บาทขึ้นไป

7. สถานะภาพพักอาศัย

- () 1. เจ้าของร่วม () 2. ผู้เช่า

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาในการบริหารอาคารชุดของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะสแควค
คอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

คำชี้แจง โปรดเลือกคำตอบโดยทำเครื่องหมาย/ ลงในช่องที่ตรงกับความจริง (เลือกเพียง 1 คำตอบ)

- 5 หมายถึง เห็นด้วยอย่างมาก
- 4 หมายถึง เห็นด้วย
- 3 หมายถึง ไม่แน่ใจ
- 2 หมายถึง ไม่เห็นด้วย
- 1 หมายถึง ไม่เห็นด้วยอย่างมาก

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	ระดับปัญหา				
	5	4	3	2	1
ด้านการบำรุงรักษาอาคาร					
อาคาร					
8. สภาพอาคารมีความทรุดโทรม					
ระบบน้ำประปา					
9. น้ำประปาไหลไม่แรง					
10. ท่อประปามีการชำรุด ท่อผุ					
ระบบไฟฟ้า					
11. แสงสว่างไม่เพียงพอ					
12. หลอดไฟชำรุด					
ระบบอินเทอร์เน็ต					
13. อินเทอร์เน็ตช้า					
14. สัญญาณอินเทอร์เน็ตหลุดบ่อย					
ระบบลิฟต์					
15. ลิฟต์ขัดข้องไม่สามารถใช้งานได้					
16. ลิฟต์ค้างมีคนติดอยู่ในลิฟต์					
ด้านการบริหารจัดการทั่วไป					
ด้านการรักษาความปลอดภัย					
17. เจ้าหน้าที่ รปภ. พูดยาไม่สุภาพ					
18. ไม่เข้มงวดจุดตรวจเข้าออก					

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	ระดับปัญหา				
	5	4	3	2	1
ด้านการควบคุมลานจอดรถ					
19. รถไม่มีสติ๊กเกอร์มาจอด					
20. ไม่มีเจ้าหน้าที่ควบคุมลานจอดรถ					
21. ไฟลานจอดรถไม่เพียงพอ					
ด้านการรักษาความสะอาด					
22. ทางเดินส่วนกลางไม่สะอาด					
23. ห้องน้ำส่วนกลางไม่สะอาดมีกลิ่น					
24. ที่พักขยะไม่สะอาด ขยะล้น					
25. พื้นที่ส่วนกลางรอบ ๆ อาคารสกปรก					
การกำจัดแมลง					
26. มีแมลงสาบ หนู มด ปลวก					
การจัดสวน					
27. ต้นไม้ทรุดโทรมขาดการบำรุง					
ปัญหากฎหมาย พ.ร.บ. อาคารชุด					
28. ไม่มีบทลงโทษผู้ที่ค้างชำระค่าส่วนกลาง					
ด้านการเงิน					
การจัดเก็บค่าส่วนกลาง					
29. ไม่มีการชำระค่าส่วนกลาง					
30. ชำระล่าช้า					
31. ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้					
32. อัตราเบี้ยปรับหากชำระเกินกำหนด					
เงินกองทุน					
33. การนำเงินกองทุนมาใช้ในกรณีจำเป็น					
34. ในกรณีที่จำเป็นต้องเก็บเพิ่มเพื่อสำรอง					
ด้านบุคลากร					
35. การให้บริการล่าช้า					

ปัญหาการบริหารอาคารชุด	ระดับปัญหา				
	5	4	3	2	1
36. การประสานงานกับเจ้าของร่วม					
37. การมีมนุษยสัมพันธ์กับเจ้าของร่วม					
38. มีความรู้ความสามารถประสบการณ์					
39. มีความรับผิดชอบต่อน้ำที่					

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของผู้พักอาศัย

คำชี้แจง โปรดแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของท่าน เพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหา

ในการบริหารอาคารชุด

40. ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ด้านการบำรุงรักษาอาคาร

.....

.....

.....

.....

41. ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ด้านการบริหารจัดการทั่วไป

.....

.....

.....

.....

42. ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ด้านการเงิน

.....

.....

.....

.....

43. ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ด้านบุคคลากร

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาเสียสละเวลาตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ข
แบบสอบถามในการสัมภาษณ์



แบบสัมภาษณ์

เรื่อง แนวทางการพัฒนาเพื่อการบริหารอาคารชุดกรณีศึกษาเดอะฮักคอนโด บางแสนจังหวัดชลบุรี

คำชี้แจง

1. แบบสัมภาษณ์ชุดนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาวิจัยของนักศึกษาระดับปริญญาโทหลักสูตรบริหารธุรกิจมหาบัณฑิต ถูกจัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลสำหรับการศึกษาวิจัย
2. แบบสัมภาษณ์ชุดนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารอาคารชุด กรณีศึกษานิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี
3. แบบสัมภาษณ์ มีทั้งหมด 2 ส่วน
ส่วนที่ 1 แบบสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี
ส่วนที่ 2 แบบสัมภาษณ์ คณะกรรมการเกี่ยวกับแนวทางการแก้ไขปัญหาการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี

โปรดตอบแบบสอบถามชุดนี้ทุกข้อตามความเป็นจริง ข้อมูลคำตอบของท่านจะถูกเก็บเป็นความลับ และจะถูกใช้ในการศึกษารายนี้เท่านั้น ผู้ศึกษาหวังว่าจะได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดี อีกทั้งขอขอบพระคุณทุกท่านที่ตอบแบบสอบถามมา ณ ที่นี้ด้วย

นางสาวปาริชาติ โลहितไทย

รหัสนักศึกษา 58750010

นักศึกษาระดับปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต

วิทยาลัยพาณิชยศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

ส่วนที่ 1 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับความคิดเห็นและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบริหารนิติบุคคล
อาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี สำหรับผู้จัดการนิติบุคคล
คำชี้แจง โปรดแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของท่าน เพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหา
ในการบริหารอาคารชุด

1. ระยะเวลาที่เข้าปฏิบัติงานในอาคารชุดจนถึงปัจจุบัน

.....

.....

.....

.....

2. ประสบการณ์ในการทำงานด้านอาคารชุดก่อนที่จะเข้ามาทำงานในอาคารชุดนี้

.....

.....

.....

.....

3. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

.....

.....

.....

.....

4. ปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่ท่านรับผิดชอบในแต่ละด้าน

.....

.....

.....

.....

5. ท่านมีแนวทางในการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในด้าน
ต่าง ๆ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ 2 แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับความคิดเห็นและแนวทางการแก้ไขปัญหาการบริหารนิติบุคคล
อาคารชุดเดอะฮักคอนโด บางแสน จังหวัดชลบุรี สำหรับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
คำชี้แจง โปรดแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของท่าน เพิ่มเติมเกี่ยวกับปัญหา
ในการบริหารอาคารชุด

1. จากการที่ท่านเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ท่านมีปัญหาในการบริหารส่วนที่อยู่อาศัย
อย่างไร

.....

.....

.....

.....

2. ท่านมีแนวทางในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในด้านต่าง ๆ อย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

3. ในส่วนที่พักอาศัย กรรมการได้รับการร้องเรียนเรื่องใดบ่อยที่สุดและมีการดำเนินการแก้ไข
ปัญหาอย่างไร

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่กรุณาเสียสละเวลาตอบแบบสอบถาม

ภาคผนวก ค
ภาพประกอบการประชุมกลุ่ม



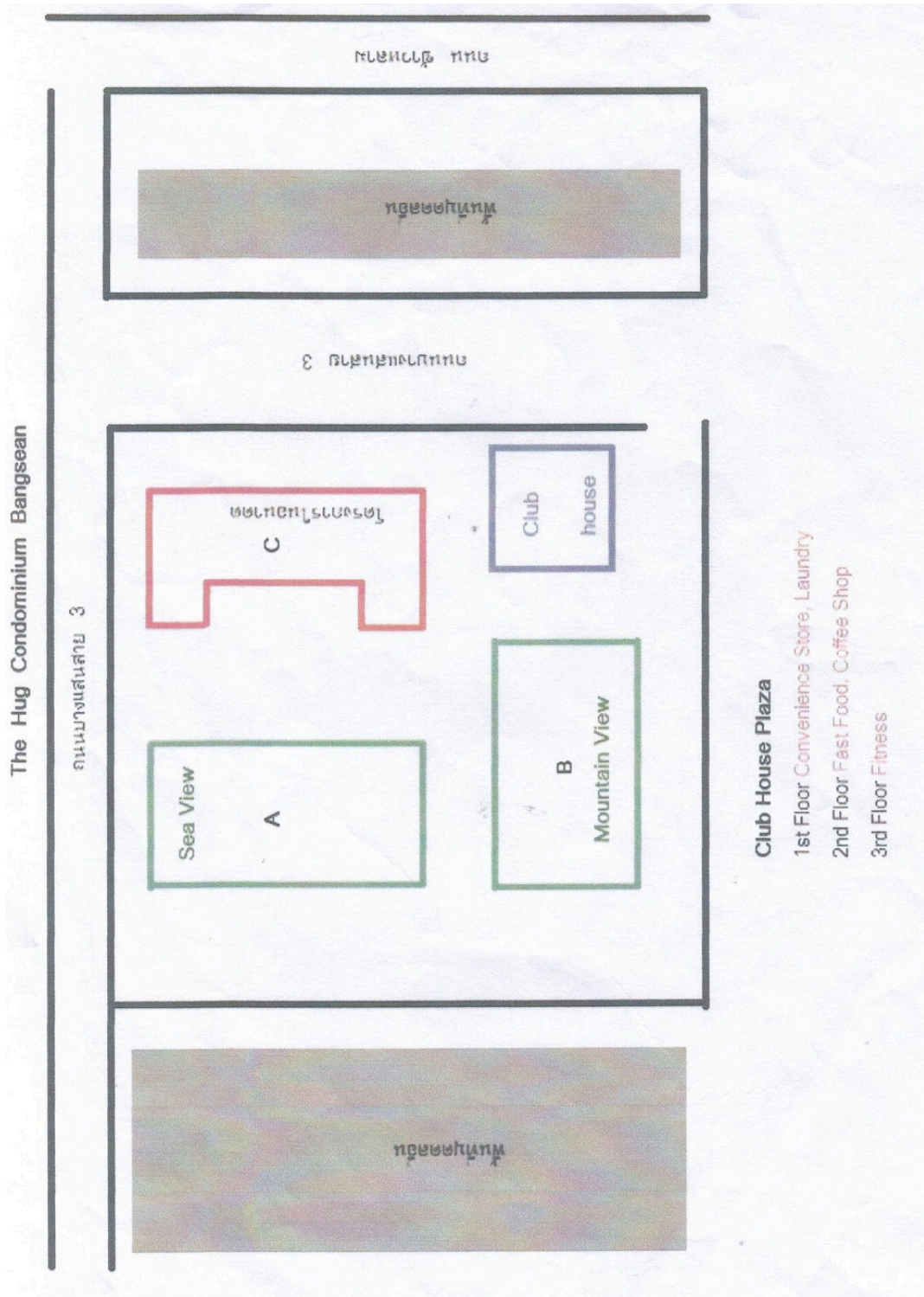
ภาพภาคผนวก ค-1 การประชุมกลุ่ม



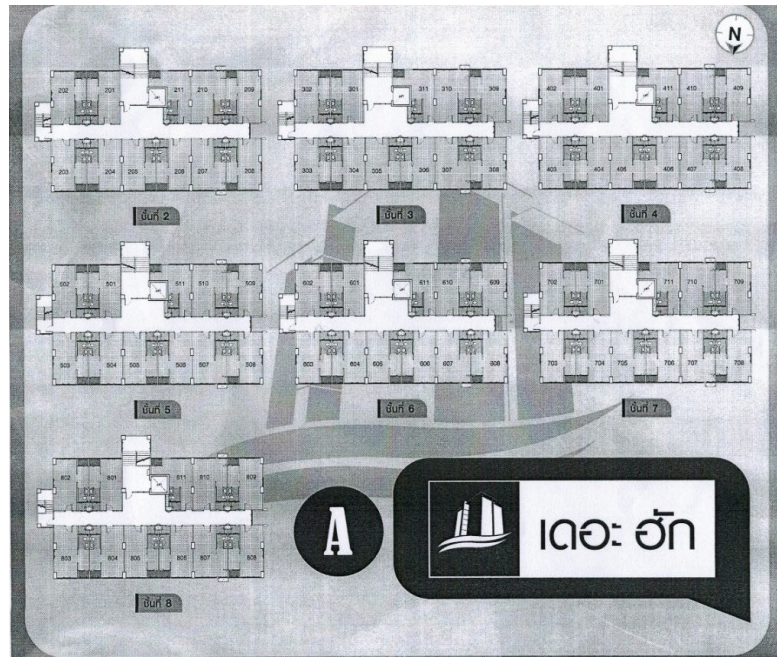
ภาพภาคผนวก ค-2 การประชุมใหญ่สามัญ

ภาคผนวก ง

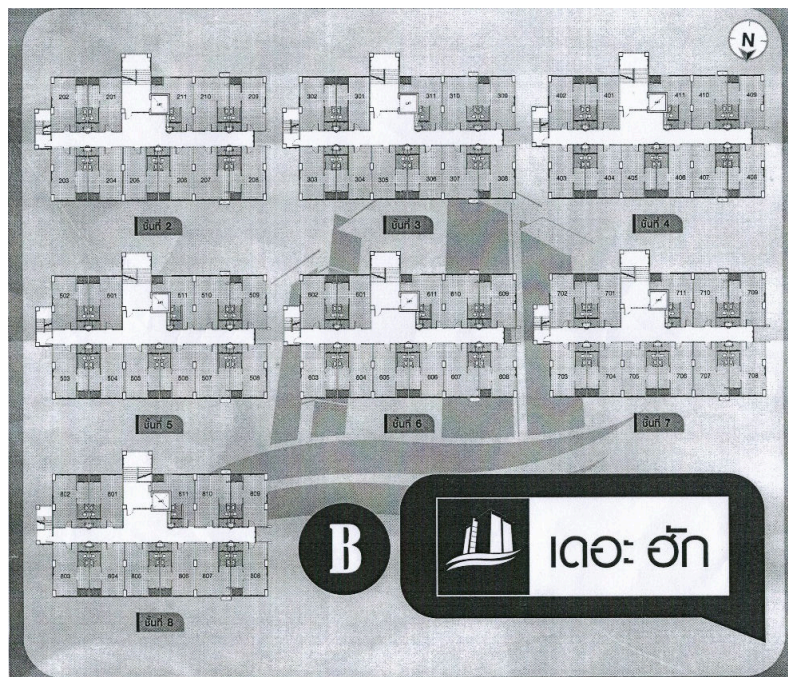
ลักษณะเชิงกายภาพ เดอะฮักคอน โด



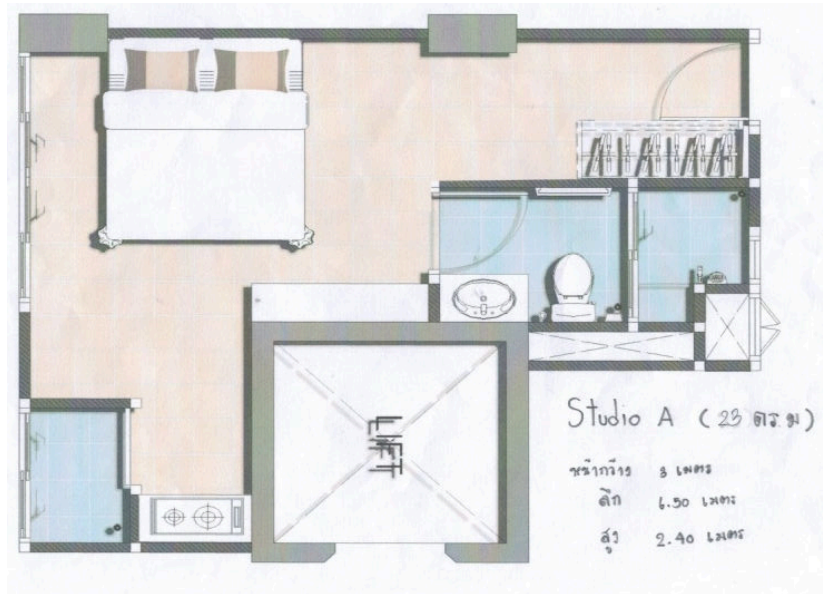
ภาพภาคผนวก ง-1 แปลนอาคารชุด เดอะฮักคอนโด บางแสน



ภาพภาคผนวก ง-2 แปลนอาคารชุด เดอะอิกคอนโด บางแสน อาคารเอ ชั้น 1-8



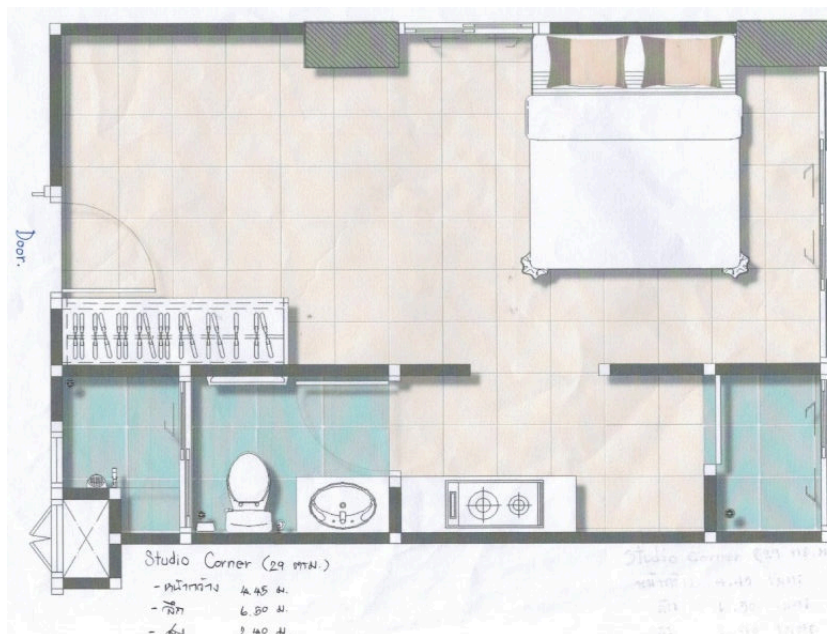
ภาพภาคผนวก ง-3 แปลนอาคารชุด เดอะอิกคอนโด บางแสน อาคารบี ชั้น 1-8



ภาพภาคผนวก ง-4 แปลนห้องชุด ขนาด 23.00 ตารางเมตร โครงการ เดอะฮักคอนโด บางแสน



ภาพภาคผนวก ง-5 แปลนห้องชุด ขนาด 26.00 ตารางเมตร โครงการ เดอะฮักคอนโด บางแสน



ภาพภาคผนวก ง-6 แปลนห้องชุด ขนาด 29.00 ตร.ม. โครงการ เดอะฮักคอนโด บางแสน

รายการทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด เดอะฮัก เอ

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 176206 เลขที่ดิน 565 หน้าสำรวจ 13094 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
2. สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่ 46 ถนนบางแสนสาย 3 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี จำนวน 1 ห้อง อยู่ชั้น 1
3. ระบบโครงสร้าง
 - 3.1 ตัวอาคารพร้อมฐานรากและโครงสร้างของอาคารชุด
 - 3.2 ทางเดินรอบอาคารและโถงทางเดินภายในตัวอาคารชุด
 - 3.3 ที่จอดรถชั้น 1 จำนวน 20 คัน
 - 3.4 ห้องน้ำในอาคารจำนวน 1 ห้อง และห้องนํ้านอกอาคารจำนวน 1 ห้อง อยู่ชั้น 1
 - 3.5 ห้องเก็บของในอาคารจำนวน 1 ห้อง ห้องเก็บของนอกอาคารจำนวน 1 ห้อง
 - 3.6 กั้นเสาชั้นละ 1 อัน
4. ระบบประปา
 - 4.1 เมนท่อน้ำประปา
 - 4.2 มาตรวัดน้ำติดตั้งโดยการประปาส่วนภูมิภาค
 - 4.3 ถังเก็บน้ำใต้ดิน ขนาด 30,000 ลิตร จำนวน 1 บ่อ

- 4.4 ถังเก็บน้ำความจุถังละ 2,000 ลิตร จำนวน 6 ถัง
- 4.5 เครื่องปั้มน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 1 ตัว
- 4.6 เครื่องปั้มน้ำนอกอาคารชั้น 1 จำนวน 1 ตัว
5. ระบบบำบัดน้ำเสีย
 - 5.1 ถังบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 บ่อ ขนาด 12,000 ลิตร และขนาด 15,000 ลิตร
 - 5.2 บ่อพัก ค.ส.ล. จำนวน 19 บ่อ
 - 5.3 บ่อดักขยะและบ่อดักไขมัน จำนวน 1 บ่อ
 - 5.4 ท่อระบายน้ำทิ้ง
6. ระบบไฟฟ้า
 - 6.1 หม้อแปลงไฟฟ้า
 - 6.2 สายเมนไฟฟ้าพร้อมรางจากหม้อแปลงไฟฟ้าเข้าสู่ MDB
 - 6.3 ตู้ MDB พร้อมอุปกรณ์
 - 6.4 สายเมนไฟฟ้าจากตู้ MDB ไปยังมาตรวัดกระแสไฟฟ้าตามชั้นแต่ละชั้น
 - 6.5 แผงคิดมาตรวัดกระแสไฟฟ้ามิตเตอร์ไฟฟ้า จำนวน 78 หม้อ
 - 6.6 ห้องควบคุมระบบไฟฟ้า
 - 6.7 ไฟฟ้าได้อาคาร จำนวน 18 ดวง
 - 6.8 ไฟฟ้าส่องทางเดิน ชั้นละ 10 ตัว
 - 6.9 ห้องควบคุมลิฟต์ จำนวน 1 ห้อง
 - 6.10 ห้องลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ห้อง
7. ระบบป้องกันอัคคีภัย
 - 7.1 ตู้ฉีดน้ำดับเพลิงชั้นละ 1 ตู้ พร้อมถังดับเพลิงชนิดผงเคมีแห้งขนาด 3 กิโลกรัม
ชั้นละ 1 ถัง
 - 7.2 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ ชั้นละ 1 อัน
 - 7.3 อุปกรณ์ส่งเสียงเตือนเพลิงไหม้ ชั้นละ 1 อัน
 - 7.4 ไฟสำรองฉุกเฉินชั้นละ 3 ดวง
 - 7.5 ป้ายบอกชั้น ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร ชั้นละ 2 ป้าย
 - 7.6 ป้ายบอกทางหนีไฟเรืองแสง ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร ชั้นละ 2 ป้าย
8. ระบบโทรทัศนักร้องวงจรปิดชั้นละ 3 ตัว
9. ระบบลิฟต์

9.1 ห้องลิฟต์ และลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ตัว โดยมีการเซอร์วิสลิฟต์ทุกวันที 20 ของทุกเดือน โดยบริษัท มายบิซ เอลิเวเตอร์ จำกัด

10. ทรัพย์สินอื่นที่ใช้เงินนิติบุคคลอาคารชุด ฯ จัดซื้อขึ้นมาเพื่อเพิ่มเติมภายหลังที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ฯ และมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วม

รายการทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด เดอะฮัก บี

ทรัพย์สินส่วนกลางอาคารชุด เดอะฮัก บี ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 176205, 176207 และ 179752 เลขที่ดิน 564, 566 และ 569 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

1. ซึ่งจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี มีดังต่อไปนี้
ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด โฉนดที่ดินเลขที่ 176205, 176207 และ 179752 เลขที่ดิน 564, 566 และ 569 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี

2. ชั้นที่ 1

2.1 สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่ 46/ 82 ถนนบางแสนสาย 3 ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ตู้ MDB แผงควบคุมระบบไฟฟ้า

2.1 ที่จอดรถ จำนวน 16 คัน

2.2 ถังบำบัดน้ำเสีย จำนวน 2 บ่อ ขนาด 12,000 ลิตร และ 15,000 ลิตร

2.3 บ่อพัก ค.ส.ล.จำนวน 19 บ่อ

2.5 บ่อคักขยะ และบ่อคักไขมัน จำนวน 1 บ่อ

2.6 ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 บ่อ ขนาด 30,000 ลิตร

2.7 ตู้ฉีคน้ำดับเพลิง จำนวน 1 ตู้ พร้อมถังดับเพลิง จำนวน 1 ถัง

2.8 ก่อขังวงจรปิด 3 ตัว

2.9 หม้อแปลงไฟฟ้า และมิเตอร์ไฟฟ้าใหญ่ จำนวน 1 หม้อ

2.10 ทางหนีไฟ

2.11 หัวสำรองน้ำ จำนวน 2 หัว

2.13 ใต้อาคาร จำนวน 18 ดวง

2.14 ห้องลิฟต์และลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ตัว โดยมีการเซอร์วิสลิฟต์ทุกวันที 20 ของทุกเดือน โดยบริษัท มายบิซ เอลิเวเตอร์ จำกัด

2.1 ห้องเก็บของ ห้องปั้มน้ำ และปั้มน้ำจำนวน 2 ตัว

2.16 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ 1 อัน

2.17 อุปกรณ์ตรวจจับควัน 1 คัน

- 2.18 ป้ายบอกชั้น 1 อัน
- 2.19 ป้ายบอกทางหนีไฟ 1 อัน
- 2.20 ไฟฉุกเฉิน 6 ตัว
- 2.21 ห้องน้ำ
- 3. พื้นที่ชั้น ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 8
 - 3.1 ท่อน้ำดี แนวตั้ง แนวนอน
 - 3.2 ท่อน้ำโสโครก แนวตั้ง แนวนอน
 - 3.3 ท่อเมนน้ำดับเพลิง
 - 3.4 สายกล่องวงจรปิด
 - 3.5 ระบบสายเมนเคเบิลทีวี
 - 3.6 สายเมนไฟฟ้าจากตู้ MDB ไปยังมาตรวัดกระแสไฟฟ้า
 - 3.7 สายเมนไฟฟ้าจากมาตรวัดกระแสไฟฟ้าจ่ายตามห้องชุดพร้อมราง
 - 3.8 ช่องชาร์ป ชั้น 2-8 ชั้นละ 13 ช่อง
- 4. ชั้นที่ 2 ถึงชั้นที่ 8
 - 4.1 ตู้ลิค่น้ำดับเพลิงชั้นละ 1 ตู้ พร้อมอุปกรณ์
 - 4.2 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้แบบใช้มือ ชั้นละ 2 อัน
 - 4.3 อุปกรณ์ส่งเสียงเตือนเพลิงไหม้ ชั้นละ 2 อัน
 - 4.4 ป้ายบอกทางหนีไฟเรืองแสง ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 15 เซนติเมตร ชั้นละ 2 ป้าย
 - 4.5 ป้ายบอกชั้น ตัวอักษรสูงไม่น้อยกว่า 10 เซนติเมตร ชั้นละ 2 ป้าย
 - 4.6 ไฟสำรองฉุกเฉิน ชั้นละ 3 ดวง
 - 4.7 กล่องวงจรปิด ชั้นละ 3 ตัว
 - 4.8 ไฟส่องทางเดิน ชั้นละ 10 ตัว
 - 4.9 ถังดับเพลิง ชั้นละ 1 ถัง
 - 4.10 ทางเดินส่วนกลาง
 - 4.11 ตู้หม้อมิเตอร์ไฟฟ้า
- 5. พื้นชั้นคาดฟ้า
 - 5.1 ห้องควบคุมลิฟต์ จำนวน 1 ห้อง
 - 5.2 ถังเก็บน้ำ จำนวน 6 ถัง ความจุถังละ 2,000 ลิตร
 - 5.3 เครื่องปั้มน้ำ 2 ตัว

6. ทรัพย์สินอื่นที่ใช้เงินนิติบุคคลอาคารชุด ฯ จัดซื้อขึ้นมาเพื่อเพิ่มเติมภายหลัง
ที่เป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นสิทธิ์ของนิติบุคคลอาคารชุด ฯ และมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
สำหรับเจ้าของร่วม

ภาคผนวก จ

พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) ปี พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติ อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

วิชัย ตันติกุลานันท์ (2556) อาคารชุดในประเทศไทย ได้เริ่มขึ้นหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดเมื่อ ปี พ.ศ. 2522 การทำความเข้าใจในพระราชบัญญัตินี้เป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งสำหรับผู้อยู่อาศัยเพื่อให้ความเข้าใจในสิทธิหน้าที่ของตนทำให้เกิดความสงบสุขในการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ความหมายของอาคารชุด
2. สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด
3. การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด
4. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
5. คณะกรรมการควบคุมในการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
6. การประชุมเจ้าของร่วม
7. ค่าใช้จ่ายร่วม

ความหมายของอาคารชุด

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และในแต่ละส่วนจะประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุด สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด หรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

สิทธิและหน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้นในการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ข้างต้นให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ

เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา 14 อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินกลาง

1. ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
2. ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
3. โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัว

อาคารชุด

4. อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
5. เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
6. สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
7. ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
8. สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
9. อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

10. สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อม

ภายในอาคารชุด อย่างเช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ

การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียหรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11. ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

การจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 31 การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมด ให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอน ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งมีสำเนาหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดและข้อบังคับยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการพิจารณาเห็นว่าถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและทำการประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 35/ 1 ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

1. เป็นบุคคลล้มละลาย
2. เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
3. เคยถูกไล่ออก ปลดออกหรือให้ออกจากราชการ องค์กรหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่
4. เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
5. เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี
6. มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

มาตรา 35/ 2 การแต่งตั้งผู้จัดการต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามในมาตรา 49 และให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปยื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 35/ 3 ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

1. ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
2. ลาออก
3. สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
4. ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/ 1
5. ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอนตามมาตรา 49
6. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา 36 ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย
 2. ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วนให้ผู้จัดการมีอำนาจสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารและพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของอาคารและตนเอง
 3. จัดให้มีการดูแลความสงบเรียบร้อยและความปลอดภัยภายในอาคารชุด
 4. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด
 5. ให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนจากนั้นติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกัน
 6. ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป
 7. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองเว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 32 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
2. วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33
3. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
4. จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
5. การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
6. การใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
7. อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามที่ขอลด

ทะเบียนอาคารชุด

8. อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18
9. ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นคณะกรรมการควบคุม การจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 37 ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า สามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่ง คราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นใน ระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่ง แทน หรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้ กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่ เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระ ติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบ วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา 37/1 บุคคลดังต่อไปนี้ไม่มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

1. เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม
2. ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์

คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

3. ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคนให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็น กรรมการจำนวนหนึ่งคนมาตรา 38 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด
2. แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน
3. จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย
4. หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการประชุมเจ้าของร่วม

มาตรา 42 ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ เป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกต้อง ทำการจัดประชุมใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ

ต่อไป และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

มาตรา 42/ 1 ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้งภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาอนุมัติงบดุล
2. พิจารณารายงานประจำปี
3. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี
4. พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

มาตรา 42/ 3 การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วม ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

มาตรา 43 การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ครบองค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อนและการประชุมใหญ่ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุมผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่ก็ได้

มาตรา 44 มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา 47 เจ้าของร่วมอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนได้แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้บุคคลดังต่อไปนี้จะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงแทนเจ้าของร่วมมิได้

1. กรรมการหรือคู่สมรสของกรรมการ
2. ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการ
3. พนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
4. พนักงานหรือลูกจ้างของผู้จัดการ ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล

มาตรา 48 มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

1. การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่ากระดิดพันเป็นทรัพย์สินกลาง

2. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์
3. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุด
4. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
5. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)
6. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง
7. การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมีมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดค่าใช้จ่ายร่วม

มาตรา 18 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

มาตรา 18/1 ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระ โดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

มาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

1. เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า
2. เงินทุนเมื่อเริ่มต้นระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่
3. เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

ภาคผนวก จ
ผลตรวจอักษรวิสุทธิ

บทที่ 1

Plagiarism Checking Report

Created on May 26, 2017 at 19:03 PM

Print Report

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
496366	May 26, 2017 at 19:03 PM	58750010@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 1.docx	Completed	0.00 %

Match Overview

Show 10 entries

Search:

บทที่ 2

Plagiarism Checking Report

Created on May 26, 2017 at 19:01 PM

Print Report

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
496358	May 26, 2017 at 19:01 PM	58750010@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 2.docx	Completed	4.38 %

บทที่ 3

Plagiarism Checking Report

Created on May 26, 2017 at 19:01 PM

Print Report

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
496360	May 26, 2017 at 19:01 PM	58750010@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 3.docx	Completed	0.00 %

Match Overview

Show 10 entries

Search:

บทที่ 4

Plagiarism Checking Report

Created on May 26, 2017 at 19:01 PM

Print Report

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
496361	May 26, 2017 at 19:01 PM	58750010@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 4.docx	Completed	0.00 %

Match Overview

บทที่ 5

Plagiarism Checking Report

Created on May 26, 2017 at 19:02 PM

[Print Report](#)

Submission Information

ID	SUBMISSION DATE	SUBMITTED BY	ORGANIZATION	FILENAME	STATUS	SIMILARITY INDEX
496364	May 26, 2017 at 19:02 PM	58750010@my.buu.ac.th	มหาวิทยาลัยบูรพา	บทที่ 5.docx	Completed	0.00 %

Match Overview