

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของการวิจัย

ด้วยเหตุผลหลายประการในสังคมไทย เช่น ความต้องการที่อยู่อาศัยมีมากขึ้นในขณะที่จำนวนพื้นที่ดินมีเท่าเดิม ปัญหาการจราจรที่ทำให้จำเป็นต้องมีที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน หรือวิถีชีวิตของคนไทยรุ่นใหม่ที่นิยมความเป็นส่วนตั้มากกว่าที่จะอยู่ร่วมกับครอบครัวเหมือนในอดีต เป็นต้น เหตุผลเหล่านี้ล้วนเข้ามามีส่วนร่วมเกี่ยวข้องในการดำรงชีวิตของผู้คนในปัจจุบันมากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของความนิยมในการพักอาศัยในที่พักอาศัยแนวตั้งหรือที่เรียกว่าอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ผลที่ตามมาคือเมื่อมีการอยู่ร่วมกันในแนวตั้งของผู้คนจำนวนมาก ปัญหาต่าง ๆ ในการอยู่อาศัยร่วมกันของบุคคลจึงเกิดมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นปัญหาของผู้พักอาศัย หรือปัญหาที่มาจากการบริหารจัดการของเจ้าของที่พักอาศัยสอดคล้องกับ มานพ พงศทัต (2522, น.1-4) ที่ได้กล่าวถึงการใช้ชีวิตในอาคารชุดไว้ว่าเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการอยู่อาศัยจากการอยู่บ้านเดี่ยวบนดิน มีเนื้อที่โดยรอบมาอยู่ในอาคารสูง ชีวิตความเป็นอยู่จะเปลี่ยนไป ชีวิตในบ้านส่วนใหญ่จะถูกจำกัดอยู่ในยูนิต จะมีที่ว่างเพียงเล็กน้อยบนที่ดินเบี่ยงล่าง ความเป็นส่วนตัวก็จะน้อยลง สิ่งประกอบความสะดวกต่าง ๆ ที่จะต้องใช้ร่วมกับผู้อื่น เช่น ทางเดิน ลิฟท์ สนาม ที่ทิ้งขยะ จะเกิดขึ้น และความเป็นอยู่จากส่วนตัวที่เปลี่ยนมาเป็นลักษณะของกลุ่มชุมชน คอนข้างจะขัดกับนิสัยคนไทยโดยทั่วไปที่ยึดถือความสบายของตนเองเป็นหลัก แต่เมื่อเข้ามาอยู่ร่วมกันเป็นสังคมในลักษณะนี้ จำต้องมีกฎระเบียบ ข้อบังคับในการอยู่อาศัยร่วมกัน

ในส่วนของการบริหารจัดการที่พักอาศัยในแนวตั้ง ซึ่งในการวิจัยครั้งนี้เน้นที่พักอาศัยในแนวตั้งที่เรียกว่า อาคารชุด ปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่มีผลต่อการพักอาศัยในอาคาร คือ นิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีผู้แทนคือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กล่าวคือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารอาคารชุด อีกทั้งเป็นผู้แทนของเจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดนั้น และมีหน้าที่สำคัญตามที่กฎหมายระบุไว้เช่นเป็นผู้ลงนามใบปลออดหนี้ให้แก่ลูกบ้านเมื่อต้องการขายห้องชุด เป็นต้น หน้าที่เหล่านี้ทำให้บทบาท และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลต่อสภาพความเป็นอยู่รวมทั้งคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นอย่างยิ่ง แม้ว่าการบริหารจัดการทางภาครัฐจะมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ใน

พระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2522 และมีการออกพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับปี 2551 เพื่อปรับปรุงอำนาจหน้าที่และกำหนดบทลงโทษในส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เหมาะสมขึ้นกว่าที่เป็นอยู่เดิมแล้วก็ตาม แต่ก็ยังพบว่ายังมีปัญหาที่เกิดขึ้นในอาคารชุดซึ่งเกิดมาจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังปรากฏอยู่มากดังจะเห็นได้จากข้อมูลในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เช่น เว็บไซต์ของกรมที่ดิน เว็บไซต์ของสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) และเว็บไซต์อื่น ๆ ที่เป็นสาธารณะที่เปิดให้ประชาชนสอบถามปัญหาที่เกี่ยวกับอาคารชุด พบว่ามีผู้สอบถามปัญหาพร้อมทั้งร้องเรียนในเรื่องที่เกี่ยวกับ การบริหารอาคารชุดและการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก

หากพิจารณานัยตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด พบว่า แม้ว่าภาครัฐจะได้มีการกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วในพระราชบัญญัติอาคารชุด แต่ก็เป็นการกำหนดเพียงแนวทางมิได้ระบุในรายละเอียดการปฏิบัติ การบริหารจัดการอาคารชุดจึงอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องใช้วิจารณญาณในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ ทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดสามารถอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุข อย่างไรก็ตามในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ด้วยการใช้วิจารณญาณนั้นยังขาดความเป็นปรนัยสูงมากจึงทำให้เกิดปัญหาในแง่มุมมองของจริยธรรมขึ้นบ่อยครั้ง ดังนั้น หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดจริยธรรมในการบริหารจัดการ ย่อมนำมาซึ่งปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยหรือเจ้าของร่วมอยู่อาศัยในอาคารชุดซึ่งเป็นคนกลุ่มใหญ่ รวมทั้งอาจนำไปสู่ปัญหาเชิงสังคมในระดับประเทศได้ จึงนำมาสู่ความเป็นเหตุเป็นผลและความสำคัญของการวิจัยครั้งนี้ ภายใต้ปัญหาการวิจัยที่ว่าประเทศไทยควรมีมาตรฐานทางจริยธรรมสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือไม่ และหากจำเป็นต้องมีมาตรฐานดังกล่าวควรเป็นอย่างไร ทั้งนี้มาตรฐานจริยธรรมดังกล่าวควรจะเป็นรูปธรรมและได้รับการยอมรับจากทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือไม่อย่างไร

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์ดังนี้ คือ

1. สํารวจความคิดเห็นเกี่ยวกับจริยธรรมที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพึงมีในการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้เกี่ยวข้องับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประชาชนทั่วไป นักวิชาการ นักพัฒนาโครงการ
2. สํารวจความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้เกี่ยวข้องับอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประชาชนทั่วไป นักวิชาการ นักพัฒนาโครงการ

3. สร้างและประเมินต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ด้วยการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียกับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัย

4. เสนอต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านพื้นที่อาคารชุด ในการวิจัยนี้หมายถึงอาคารชุดในประเทศไทย ซึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระหว่าง พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2552 รวมทั้งสิ้น 467, 427 ห้องชุด (thaicondoonline.com, 2553)

2. ขอบเขตด้านผู้ให้ข้อมูลครอบคลุมทั้งผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประชาชนทั่วไป นักวิชาการ นักพัฒนาโครงการอาคารชุด ในประเทศไทย

ระเบียบวิธีการวิจัย

ขั้นตอนการวิจัยจะแบ่งเป็น 3 ขั้นตอนดังนี้

1. การสอบถามผู้เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 407 คน ที่ได้มาจากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแนวคิดของ Taro Yamane's ที่ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ประกอบด้วย ประชาชนทั่วไป นักวิชาการ และนักพัฒนาโครงการพักอาศัย โดยเน้นการสอบถามถึงคุณสมบัติด้านจริยธรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2. การสอบถามเจ้าของอาคารชุด จำนวน 400 คน ที่ได้มาจากการกำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างตามแนวคิดของ Taro Yamane's ที่ช่วงความเชื่อมั่นร้อยละ 95 ถึงคุณสมบัติด้านจริยธรรมและปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3. การสัมภาษณ์นักวิชาการ ผู้ให้บริการในอาคารชุดและเจ้าของโครงการเพื่อถ่วงถ่วงคุณสมบัติ ด้านจริยธรรมและมาตรฐานที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำนวน 12 คน ซึ่งได้มาจากการสุ่มตัวอย่างแบบเฉพาะเจาะจงตามโครงสร้างการกำหนดคุณสมบัติของผู้ให้ข้อมูลเชิงทฤษฎี

4. การวิเคราะห์ สรุปผลและนำเสนอจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประโยชน์และผลที่คาดว่าจะได้รับจากงานวิจัย

1. ประโยชน์ต่อผู้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทย เกิดความตระหนักในจริยธรรมและคุณธรรมในเชิงวิชาชีพและนำไปปฏิบัติได้อย่างเหมาะสมเพื่อประสพผลสำเร็จในการปฏิบัติหน้าที่

2. ประโยชน์ต่อผู้อยู่อาศัยอาคารชุด

1. สามารถประเมินผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของตนเองได้
2. เกิดความเข้าใจในการหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
3. เกิดความชัดเจนในการจัดการปัญหาในเชิงกฎหมายเมื่อเกิดข้อพิพาทกับ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3. ประโยชน์ต่อสังคม / วงวิชาการ

1. ได้ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติอาคารชุด
2. ได้แนวทางการลดข้อขัดแย้งหรือปัญหาจากการร้องเรียนของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดที่มีต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
3. ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์สำหรับภาครัฐและองค์กรที่เกี่ยวข้องในการพิจารณาออกกฎหมายหรือพระราชบัญญัติที่เหมาะสมในการควบคุมจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทย

4. ประโยชน์ต่อผู้ประกอบการอาคารชุด

ผู้ประกอบการได้หลักเกณฑ์ที่ถูกต้องและถูกหลักการในการแต่งตั้งผู้ประกอบการอาคารชุดที่มีจริยธรรมเพื่อปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งจะทำให้อาคารชุดได้รับการบริหารอย่างมีประสิทธิภาพลดปริมาณการร้องเรียนที่ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ให้กับผู้ประกอบการโดยตรง

นิยามศัพท์

อาคารชุด หมายถึง สิ่งปลูกสร้างในประเทศไทยที่เรียกว่า “อาคารชุด” ที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ระหว่าง พ.ศ. 2538 ถึง พ.ศ. 2552

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ให้ดำรงตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมีคุณสมบัติและอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 36 และมีจริยธรรมที่พึงมี

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด หมายถึง เจ้าของร่วมผู้ครอบครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 และผู้อื่นที่พักอาศัยอยู่ในอาคารชุด

เจ้าของโครงการ หมายถึง ผู้สร้างและผู้พัฒนาโครงการอาคารชุด ซึ่งอยู่ในรูปบริษัท ทั้งที่จดทะเบียนและไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ผู้ให้บริการภายนอก หมายถึง ผู้รับจ้างให้บริการต่าง ๆ ในอาคารชุดเช่น ผู้ให้บริการงานบริหารอาคารชุด ผู้ให้บริการงานรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการงานรักษาความสะอาด ซึ่งได้รับค่าตอบแทนจากนิติบุคคลอาคารชุด

กฎหมายอาคารชุด หมายถึง พระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่ 1 ถึง 4

จริยธรรม หมายถึง กฎเกณฑ์ความประพฤติเมื่ออยู่ในหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จริยธรรมที่พึงมี หมายถึง ความซื่อสัตย์ การยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบ ต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ความมีเหตุผล ความยุติธรรม ความมีคุณธรรม ความเป็นกลาง ความอ่อนโยนมีสัมมาคารวะ การใฝ่หาวิชาความรู้ ความอดทน การยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น ความเห็นอกเห็นใจผู้อื่น ไม่เบียดเบียน การมีศีลธรรม ความ پاکเพียร การมีเมตตา การยึดมั่นในหลักศาสนา และความพอเพียง