

## บทที่ 2

### แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่องจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยเน้นศึกษาภายใต้กรอบแนวคิด ทฤษฎี และวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งประกอบด้วย 7 หัวข้อสำคัญ ได้แก่

1. อาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด
2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
3. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด
4. เจ้าของโครงการ
5. ผู้ให้บริการในอาคารชุด
6. จริยธรรม
7. ปัจจัยที่ส่งผลต่อการมีจริยธรรม

### อาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด

อาคารชุดตามความหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งในการพักอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดพักอาศัยนั้นจำเป็นต้องมีกฎระเบียบเพื่อดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งมีการร่วมกันเฉลี่ยจ่ายค่าใช้จ่ายซึ่งเกิดจากการอยู่อาศัยร่วมกัน อาทิเช่น ค่าสาธารณูปโภค ส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และปรับปรุงระบบต่าง ๆ ในอาคารชุด อาคารที่มีคุณสมบัติเข้าข่ายเป็นอาคารชุด และได้ขอจดทะเบียนอาคารชุด จำเป็นต้องมีการจัดการอาคารชุดนั้น ๆ ให้สามารถดำเนินกิจการไปได้ กฎหมายจึงได้กำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นในวันเดียวกับที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล บริหารโดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะได้รับเลือกโดยเสียงส่วนใหญ่ในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งกำหนดให้มีขึ้นภายในหกเดือน นับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดกำหนดไว้ (กรมที่ดิน, พระราชบัญญัติอาคารชุด 2551 น.65, 2551) ซึ่งอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีระเบียบข้อบังคับภายในแต่ละอาคารชุดแตกต่างกัน

### ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกิดขึ้นในวันที่มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกับที่มีผู้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกในอาคารชุดนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นได้ทั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล มีคุณสมบัติและอำนาจหน้าที่ตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเปรียบเสมือนผู้บริหารจัดการอาคารชุด ซึ่งต้องบริหารทั้งในด้านการกำหนดนโยบายให้เป็นไปตามกฎหมาย บริหารงบประมาณให้เป็นไปโดยเหมาะสม และบริหารชุมชนในอาคารชุดให้มีความปลอดภัยและมีความสุขในการพักอาศัยในอาคารชุด ซึ่งหลังจากได้มีการกำหนดคุณสมบัติ และอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เป็นเวลาระยะหนึ่ง ได้มีการร้องเรียนในเรื่องของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันมาก ทั้งที่เกิดจากความไม่ตั้งใจเนื่องจากอำนาจหน้าที่บางอย่างมิได้กำหนดไว้ หรือทั้งที่เกิดจากความตั้งใจในการแสวงหาผลประโยชน์จากช่องว่างของกฎหมาย เห็นได้จากจำนวนเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของกรมที่ดินที่มีเป็นจำนวนมากซึ่งถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 จะเปิดช่องให้เจ้าของร่วมสามารถร่วมกันลงมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ในที่ประชุมใหญ่ก็ตาม แต่การถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นจำเป็นต้องใช้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ทำให้การแต่งตั้งถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด กระทำได้ยากเนื่องจากการที่จะเรียกประชุมใหญ่โดยให้มีผู้มาร่วมประชุมมีคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งทำได้ยาก ซึ่งทางภาครัฐฯ เข้าใจปัญหานี้จึงได้ร่วมกันกับภาคเอกชนผลักดันให้มีการแก้ไขปรับปรุงการเลือก และถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดรวมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และได้เพิ่มบทลงโทษสำหรับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ไว้อีกหลายส่วนด้วย ซึ่งสามารถเปรียบเทียบขอบเขตอำนาจหน้าที่และบทลงโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดระหว่างพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ได้ดังนี้

## 1. คะแนนเสียงในการเลือกและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 48 ระบุว่า การเลือก และถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่จากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 49 ระบุให้ให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

## 2. โทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แต่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ได้กำหนดโทษของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายมาตรา ได้แก่

1. มาตรา 42 กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 42 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

2. มาตรา 32 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำข้อบังคับที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมโดยมติของที่ประชุมใหญ่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

3. มาตรา 35/2 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้ง ต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 35/2 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

4. มาตรา 37 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ และมาตรา 69 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 37 ปรับไม่เกิน 5,000 บาท

5. มาตรา 29 ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่รับคำร้องขอ และมาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วม

6. มาตรา 36 (5) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่าย ประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลา 15 วันต่อเนื่องกัน มาตรา 68 มีบทกำหนดโทษผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 36 (5) ปรับไม่เกิน 50,000 บาท และปรับอีกไม่เกินวันละ 500 บาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ติดประกาศรายรับรายจ่ายประจำเดือนให้เจ้าของร่วมทราบ

7. มาตรา 38/1 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำงบดุลอย่างน้อย 1 ครั้งต่อรอบบัญชี 12 เดือน (รอบบัญชีของนิติบุคคล) และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

8. มาตรา 38/2 นิติบุคคลอาคารชุด ต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน พร้อมงบดุลเสนอต่อที่ประชุมใหญ่ และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/2 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

9. มาตรา 38/3 นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงาน และงบดุลไม่น้อยกว่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่ และมาตรา 71 มีบทกำหนดโทษนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/3 ปรับไม่เกิน 10,000 บาท และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องได้รับโทษด้วย

### 3. ที่มาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 ตามมาตรา 35 กำหนดที่มาของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล แต่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ตามมาตรา 35/1 ได้กำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มขึ้นหลายประการ ได้แก่ ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า 25 ปีบริบูรณ์ และต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

1. ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
2. ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

3. ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐ หรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

4. ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

5. ไม่เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

6. ไม่มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ยังได้กล่าวถึงกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลกระทำการแทนนิติบุคคล ว่าจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 35/1 ด้วย

การกำหนดคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ที่มีรายละเอียดมากขึ้นกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แสดงให้เห็นได้ว่ามีความพยายามเพิ่มมากขึ้นของภาครัฐในการที่จะคัดกรองผู้ที่จะมาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งในด้านของวุฒิภาวะโดยการกำหนดอายุ และในด้านความซื่อสัตย์โดยกำหนดบทลงโทษไว้

#### 4. อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 36 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้หลายประการ ได้แก่

1. ปฏิบัติตามมติของที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
2. ตัดสินใจ และดำเนินการในกรณีจำเป็นและรีบด่วนในกิจการ เพื่อความปลอดภัย

ของอาคารชุด

3. ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2551 ตามมาตรา 36 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพิ่มขึ้นอีกหลายประการ ได้แก่

1. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัย หรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
2. เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

3. จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

4. ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือน รวมทั้งการที่ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่จะเป็นหน้าที่ที่สามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้

การกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ที่มีรายละเอียดมากขึ้นกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แสดงให้เห็นได้ว่ามีความพยายามเพิ่มมากขึ้นของภาครัฐในการที่จะกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ชัดเจนมากขึ้นในงานที่มีความสำคัญต่อการบริหารอาคารชุด เช่น การทำบัญชีรายรับรายจ่าย การดูแลความปลอดภัย และความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด และการต้องปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

## 5. การพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ไม่ได้กล่าวไว้ถึงการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นอกจากกล่าวไว้ในส่วนของคะแนนเสียงที่จำเป็นต้องใช้ในการถอดถอนต้องใช้คะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดในอาคารชุด ขณะที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 มาตรา 35/3 ได้กล่าวถึงการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ชัดเจน ดังนี้

1. ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
2. ลาออก
3. สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง
4. ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม
5. ไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
6. ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

การกำหนดการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ที่มีรายละเอียดมากขึ้นกว่าพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แสดงให้เห็นว่ามีความพยายามเพิ่มมากขึ้นของภาครัฐที่จะควบคุมการอยู่ในตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดให้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่กำหนดไว้ในข้อ 5 ของมาตรา 35/3 ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ตามที่ได้กล่าวถึงข้างต้น

## ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

### 1. เจ้าของร่วม

เจ้าของร่วมตามความหมายในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายถึง เจ้าของห้องชุดในแต่ละอาคารชุด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ตามที่ได้จดทะเบียนไว้ที่กรมที่ดินในวันที่จดทะเบียนอาคารชุด เจ้าของร่วมอาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งในกรณีที่นิติบุคคล จะต้องแต่งตั้งผู้แทนเพื่อดำเนินการแทน เช่น การเข้าร่วมออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมใหญ่ การสมัครเข้าเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าของร่วมเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการกำหนดมาตรฐานของการพักอาศัยในอาคารชุดเนื่องจากสามารถใช้อำนาจผ่านที่ประชุมใหญ่ในการกำหนดหรือแก้ไขข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดได้ และในขณะเดียวกันในกรณีที่ปัญหาเกิดขึ้นในอาคารชุด เจ้าของร่วมก็เป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรง ดังนั้นจึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมที่จะร่วมกันลงมติสรรหาคณะกรรมการเข้าควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยจะต้องร่วมกันตรวจสอบการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดว่าเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ๆ หรือไม่ และหากเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ด้อยประสิทธิภาพ หรือมีการทุจริต ส่งผลให้เกิดปัญหากับอาคารชุด เจ้าของร่วมก็มีสิทธิที่จะเรียกประชุมใหญ่ เพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชี้แจง หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถชี้แจงได้ หรือข้อเท็จจริงฟังได้ว่าปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุด เจ้าของห้องชุดก็สามารถนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (กรมที่ดิน, น.65, 2551)

### 2. ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

นอกจากจะมีเจ้าของร่วมพักในอาคารชุดแล้ว ยังมีผู้เช่าหรือผู้ที่เจ้าของร่วมอนุญาตให้พักอาศัยในห้องชุดของตน ซึ่งรวมเรียกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนี้นับเป็นกลุ่มคนที่ได้รับผลกระทบจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยตรง

## เจ้าของโครงการ

เจ้าของโครงการ หมายถึง ผู้ที่สร้างอาคารชุดขึ้นมาเพื่อขาย ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนอาคารที่สร้างขึ้นมาเป็นอาคารชุด และมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เจ้าของร่วมจะเปลี่ยนสถานะไปเป็นเจ้าของร่วมทันที มีสิทธิและหน้าที่ตามที่กำหนดอยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับของอาคารชุดนั้น ๆ เจ้าของโครงการเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรก ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล เพื่อทำหน้าที่บริหารนิติบุคคลอาคารชุดตั้งแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จนกว่าจะมีการประชุมใหญ่ครั้งแรก ซึ่งกำหนดให้มีขึ้นภายในหกเดือนนับแต่วันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมสามารถลงมติถอดถอนและเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ได้ตามมาตรา 42 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 (กรมที่ดิน, น.65, 2551)

## ผู้ให้บริการในอาคารชุด

ผู้ให้บริการในอาคารชุด หมายถึง ผู้ที่ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัย อาทิเช่น ผู้ให้บริการการบริหารอาคาร ผู้ให้บริการรักษาความปลอดภัย ผู้ให้บริการรักษาความสะอาด ผู้ให้บริการดูแลสวน ซึ่งผู้ให้บริการเหล่านี้ขึ้นอยู่กับที่อยู่ภายใต้การควบคุมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

## จริยธรรม

คำว่าจริยธรรมมาจากคำว่า “จริย” รวมกับคำว่า “ธรรม” ซึ่งแปลตามศัพท์ คือ จริยะ แปลว่า ความประพฤติ กิริยาที่ควรประพฤติ คำว่า ธรรม แปลว่า คุณความดี คำสั่งสอนในศาสนา หลักปฏิบัติในทางศาสนา ความจริง ความยุติธรรม ความถูกต้อง กฎเกณฑ์ เมื่อนำคำว่า จริยะ มาต่อกับคำว่า ธรรม เป็นจริยธรรม จึงแปลความหมายได้ คือ กฎเกณฑ์แห่งความประพฤติ หรือหลักความจริงที่เป็นแนวทางแห่งความประพฤติปฏิบัติ (ประสงค์ ตันพิชัย, 2550, น.1) ดังนั้น จริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการวิจัยครั้งนี้จึงมีนัยหมายถึงการปฏิบัติตามกฎเกณฑ์แห่งความประพฤติที่ถูกต้องในการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งการบริหารอาคารชุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนั้นสามารถเทียบเคียงได้กับหลักการบริหารประเทศ ซึ่งเรียกว่าหลักธรรมรัฐาภิบาล หรือโดยทั่วไปเรียกว่า ธรรมาภิบาล คือ กระบวนการปกครองบริหารโดยมี



กฎเกณฑ์ความถูกต้อง เพื่อประโยชน์ของสังคม และประชาชน ไม่ละเมิดกฎหมายและหลักนิติธรรม (ลิขิต ธีรเวคิน, 2553) ซึ่งมีหลักการใหญ่ 5 ประการ ต่อไปนี้

1. ความชอบธรรม (legitimacy) ซึ่งได้แก่ การปกครองบริหาร การเสนอนโยบาย การใช้ทรัพยากรที่มีความชอบธรรม โดยต้องสอดคล้องกับกฎระเบียบและกฎหมาย ผู้ซึ่งทำการดังกล่าวต้องมีอำนาจตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ หรือกฎหมายอื่น ขณะเดียวกันนอกจากจะต้องตามกฎหมายแล้วจะต้องมีเหตุผลอันเป็นที่ยอมรับกับประชาชนอีกด้วย ความชอบธรรมจะต้องเป็นเรื่องที่สอดคล้องตามกฎหมาย รวมทั้งเป็นที่ยอมรับของประชาชนส่วนใหญ่ และต้องมีเหตุผลและความเหมาะสมด้วย เทียบได้กับการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องบริหารด้วยความชอบธรรมสอดคล้องกับกฎข้อบังคับและกฎหมายอาคารชุด และต้องมีเหตุผลเป็นที่ยอมรับของเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในอาคารชุดด้วย

2. การมีส่วนร่วม (participation) การปกครองบริหารที่คำนึงถึงธรรมาภิบาลจะต้องเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้เสียหายหรือผู้ที่ถูกรบกวนโดยตรงจากนโยบาย มีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นเพื่อการตัดสินใจ จะต้องให้ประชาชนทราบข้อมูลอย่างถ่วงถ่วงถึงข้อดีข้อเสียของนโยบายที่จะนำไปปฏิบัติ และจะต้องให้ประชาชนทำประชาพิจารณ์ หรือแม้แต่การลงประชามติก่อนที่จะตัดสินใจดำเนินการในเรื่องดังกล่าว เทียบได้กับการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องบริหารโดยให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในอาคารชุดได้ทราบข้อมูลและมีส่วนร่วมเช่นในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

3. ความโปร่งใส (transparency) ในหลักการธรรมาภิบาลนั้นจะไม่มีที่อ้างถึงความลับของทางราชการที่รัฐมิอาจเปิดเผยได้บ่อยนัก ยกเว้นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับความมั่นคง ข้อมูลและเหตุผลของนโยบายต่าง ๆ ต้องเปิดเผยให้ประชาชนทราบโดยละเอียด การใช้จ่ายงบประมาณต้องมีการชี้แจงได้อย่างสมเหตุสมผล การปกครองบริหารที่เน้นหลักธรรมาภิบาลจะต้องยึดหลักความโปร่งใสในการตัดสินใจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการใช้งบประมาณแผ่นดิน เทียบได้กับการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องบริหารโดยเปิดเผยให้เจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในอาคารชุดได้ทราบรายละเอียดและเหตุผลในการใช้งบประมาณของอาคารชุด

4. การมีความรับผิดชอบ (accountability) ซึ่งหมายถึงการสามารถจะชี้แจงกับประชาชนได้ ถึงสิ่งที่เกิดขึ้นในลักษณะของการแจกแจงบัญชีเป็นเรื่อง ๆ งบประมาณแผ่นดินที่ใช้ก็ต้องสามารถชี้แจงได้อย่างกระจ่างถึงค่าใช้จ่ายที่สมเหตุสมผล กล่าวอีกนัยหนึ่ง นี่คือนิติธรรมาภิบาลที่ผู้ใช้อำนาจหรือข้าราชการแผ่นดินในกระทรวง ทบวง กรม หรือระดับท้องถิ่น ต้องรับผิดชอบต่อประชาชน อธิบายความได้โดยละเอียดถึงสิ่งที่ต้องกระทำ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวข้อง

สัญญาต่าง ๆ หรือในการใช้งบประมาณเทียบได้กับการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องมีความรับผิดชอบต่อ ค่าใช้จ่าย การทำสัญญาจัดซื้อจัดจ้างต่าง ๆ ในนามของนิติบุคคลอาคารชุด

5. ประสิทธิภาพและประสิทธิผล (efficiency and effectiveness) ประสิทธิภาพ ได้แก่ การทำโครงการให้สำเร็จด้วยการใช้งบประมาณ เวลา และทรัพยากร ทั้งในรูปของเงินตรา วัสดุ และทรัพยากรมนุษย์ให้น้อยที่สุด แต่ให้ได้ผลออกมาดีที่สุด หลักธรรมาภิบาลต้องคำนึงถึงการใช้จ่ายทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เทียบได้กับการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ต้องบริหารอาคารชุดอย่างมีประสิทธิภาพโดยใช้ เวลา งบประมาณที่น้อยแต่ได้คุณภาพของการบริการสูง

### จรรยาบรรณวิชาชีพ

“จรรยา” หมายถึง ความประพฤติดี หรือ กริยาที่ควรปฏิบัติในหมู่คณะ “บรรณ” หมายถึง หนังสือ หรือสิ่งที่มีประมวลรวมไว้เป็นหมวดหมู่ “จรรยาบรรณ” หมายถึง ประมวลความประพฤติที่ผู้ประกอบการวิชาชีพแต่ละวิชาชีพกำหนดขึ้นเพื่อรักษาและส่งเสริมเกียรติคุณชื่อเสียงและฐานะของสมาชิก และวงการวิชาชีพนั้น ซึ่งอาจเขียนขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ได้ บางครั้งก็เรียกว่า จรรยาบรรณ หรือจรรยาวิชาชีพ (พรนพ พุกกะพันธุ์, 2545, น.243, น.324)

จากการทบทวนวรรณกรรมในเรื่องที่เกี่ยวกับจริยธรรมในวิชาชีพ อาทิเช่น จริยธรรมของการบริหารภาครัฐ โดย เปรม ตินสุลานนท์ (2548) ช้อ กำหนดที่ต้องปฏิบัติตามของสมาคมส่งเสริมกรรมการบริษัทไทย หรือ IOD (2553) รวมทั้งจริยธรรมในวิชาชีพอื่น ๆ พบว่า จริยธรรมที่มีการกล่าวถึงในวิชาชีพ ได้แก่ ความซื่อสัตย์ การยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ความมีเหตุผล ความยุติธรรม ความมีคุณธรรม ความเป็นกลาง ความอ่อนโยนมีสัมมาคารวะ การใฝ่หาความรู้ ความอดทน การยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น ความเห็นอกเห็นใจผู้อื่น ไม่เบียดเบียน การมีศีลธรรม ความ پاکเพียร การมีเมตตา การยึดมั่นในหลักศาสนา และความพอเพียง ดังนั้นในการวิจัยนี้จริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงหมายถึงจริยธรรมความซื่อสัตย์ การยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ความมีเหตุผล ความยุติธรรม ความมีคุณธรรม ความเป็นกลาง ความอ่อนโยนมีสัมมาคารวะ การใฝ่หาวิชาความรู้ ความอดทน การยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น ความเห็นอกเห็นใจผู้อื่น ไม่เบียดเบียน การมีศีลธรรม ความ پاکเพียร การมีเมตตา การยึดมั่นในหลักศาสนา และความพอเพียง ซึ่งรายละเอียดแต่ละหัวข้อปรากฏ ดังนี้

## 1. ความซื่อสัตย์

ความซื่อสัตย์ หมายถึง การประพฤติอย่างตรงไปตรงมา ตรงต่อความเป็นจริง เช่น ซื่อสัตย์ต่อองค์กร ไม่คอร์รัปชัน ดิดสินบน ซื่อสัตย์ต่อลูกค้า ซื่อสัตย์ต่อสัญญา ไม่ตกแต่งบัญชี เสียภาษีถูกต้อง ไม่โกงเครื่องชั่ง ตวง วัด ไม่โกงค่าแรงงาน ไม่ปลอมปนสินค้า ไม่โฆษณาหลอกลวงเกินจริง ไม่ลอกเลียนความคิดหรือสินค้าของผู้อื่น ความซื่อสัตย์ถือเป็นเรื่องสำคัญมาก (สมคิด บางโม, 2550, น.14) ความซื่อสัตย์ ยังหมายถึง ความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะทำการปฏิบัติหน้าที่ด้วยความผูกพันด้วยความพากเพียร และความละเอียดรอบคอบ ยอมรับผลการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุผลสำเร็จความมุ่งหมาย ทั้งความพยายามที่จะปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ให้ดียิ่งขึ้น (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น.6) การพูดแต่ความจริงเป็นการเสริมความเชื่อถือและนับถือซึ่งกันและกัน (จินตนา บุญบงการ, 2552, น.23) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีจึงควรยึดถือความซื่อสัตย์ ไม่ว่าจะทำการสิ่งใดในการบริหารอาคารชุด

## 2. การยึดถือปฏิบัติตามกฎหมาย

จรรยาบรรณการยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายเป็นจรรยาบรรณที่ต้องมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ การเคารพกฎหมายทั้งในตัวเนื้อหา ข้อความและเจตนาของกฎหมาย (จินตนา บุญบงการ, 2552, น.23-24) หลักจรรยาบรรณการปฏิบัติตามกฎหมาย (law abiding) เป็นหนึ่งในจรรยาบรรณที่กำหนดสำหรับผู้บริหาร 12 ประการ ซึ่งกำหนดโดย Josephson Institute of Ethic (Cited in Carroll, 1993, pp. 131-132) (จำเนียร จวงตระกูล, 2550, น. 45) หลักของจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจกับหน่วยราชการ มีข้อหนึ่งกล่าวว่า พึงปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมายในการทำธุรกิจ ทำบัญชีเสียภาษีให้รัฐอย่างถูกต้องตรงตามลักษณะของธุรกิจ และไม่เปิดโอกาสให้ข้าราชการประพฤติมิชอบในธุรกิจของตน (มนุญ วงศ์นารี, 2538, น.92-93) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่ต้องบริหารอาคารชุดจึงจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายและควบคุมผู้เกี่ยวข้องในอาคารชุดให้ยึดถือปฏิบัติตามกฎหมายด้วยเช่นกัน

## 3. การรับผิดชอบต่อหน้าที่

จินตนา บุญบงการ (2552, น. 25) ได้กล่าวถึงการรับผิดชอบต่อหน้าที่ไว้ในแนวปฏิบัติในเรื่องจรรยาบรรณว่า ต้องถือเป็นหน้าที่หรือความรับผิดชอบในการที่จะต้องปฏิบัติตามหรือทำอย่าง

ใดอย่างหนึ่ง ถ้าตนสามารถทำได้หรือมีทรัพยากรที่ทำได้ เพื่อให้เกิดผลดีแก่องค์กร ผู้เกี่ยวข้อง สังคมโดยรวม หรือสภาพแวดล้อม ขณะที่สมคิด บางโม (2550, น.14) ได้กล่าวถึงความรับผิดชอบ ในฐานะที่เป็นองค์ประกอบหนึ่งของจริยธรรมทางธุรกิจไว้ว่า ความรับผิดชอบ หมายถึง การปฏิบัติ อย่างละเอียดรอบคอบ ยอมรับผลการกระทำของตน เช่น รับผิดชอบต่อสินค้า สินค้าไม่ตีรับคืน ผลิตสินค้าที่มีคุณภาพ ไม่ปล่อยสารพิษลงสู่สิ่งแวดล้อม ไม่ประกอบธุรกิจที่ทำให้สังคมเสื่อม ดูแล ความทุกข์สุขของลูกค้า ปฏิบัติตามกฎหมายของบ้านเมือง ไม่ผลิตสินค้าที่เป็นพิษภัยสร้างปัญหา ให้สังคม ความรับผิดชอบ จึงถือเป็นคุณธรรมที่สำคัญทางธุรกิจ ดังนั้นจริยธรรมการรับผิดชอบต่อ หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงหมายถึงการที่ต้องมีความรับผิดชอบในการทำหน้าที่ บริหารอาคารชุดด้วยทรัพยากรที่มีให้อาคารชุดมีมาตรฐาน มีความปลอดภัย เป็นไปตาม กฎระเบียบข้อบังคับ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นมิตรกับชุมชนรอบข้าง

#### 4. การมีภาวะผู้นำ

ภาวะผู้นำของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด คือ ความสามารถที่จะมีอิทธิพลทั้งเป็น ทางการและไม่เป็นทางการต่อบุคคลต่าง ๆ ภายในอาคารชุดเพื่อดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีต้องสามารถเป็นผู้นำผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ปฏิบัติตาม กฎระเบียบข้อบังคับ ต้องสามารถควบคุมผู้ให้บริการในอาคารชุดให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องพัฒนาทักษะในการเป็นผู้นำ คือ ความเสียสละ ความ กล้าหาญ ความหนักแน่นมั่นคง ความมั่นใจในตนเอง ความซื่อสัตย์สุจริต และความยึดมั่นใน หลักการมากกว่าการเห็นประโยชน์ส่วนตนของตนและพรรคพวก กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือต้องมี บุคลิกภาพที่ดีและเป็นตัวอย่างที่ดีแก่บุคคลทั่วไป (ปรัชญา เวสารัชช และศรีธนา บุญญเศรษฐ์, 2552, น.12-17)

#### 5. การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ

ตามนัยเชิงทฤษฎีหน้าที่นิยม (Deontologism) ภายใต้ฐานแนวความคิดของคานท์ (Kant) ที่มีแนวคิดว่า จริยธรรมเป็นเรื่องของความสำนึกในหน้าที่ การประพฤติปฏิบัติตามหน้าที่ ถือเป็นสิ่งที่ดีงาม อ่างในสมคิด บางโม (2550, น.62) ดังนั้น จริยธรรมการปฏิบัติหน้าที่ตาม บทบาทที่ได้รับของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคือการทำหน้าที่ที่ต้องมีความสำนึกในการทำหน้าที่ ของตนถึงแม้ว่าหน้าที่บางอย่างจะต้องทำด้วยความยากลำบากเช่นการต้องดำเนินคดีฟ้องร้อง

การบังคับใช้กฎระเบียบของอาคารชุดต่อผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มที่ฝ่าฝืน ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ได้รับการเกลียดชัง

## 6. การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหมายถึง การแบ่งปันเสียสละสิ่งของที่มี เพื่อประโยชน์ของคนอื่น เพื่อประโยชน์ของสังคมส่วนรวมตามกำลังที่มีอยู่ และขณะเดียวกันก็ไม่เป็นการเบียดเบียนตนเองจนเกินไป (มัญญ วงศ์นารี, 2538, น.126) ซึ่งหมายความว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องพิจารณาดำเนินการใด ๆ ก็ตามที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุดโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่พึงเกิดแก่ประโยชน์ส่วนรวมเป็นหลัก โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตนหรือพวกพ้อง

## 7. ความมีเหตุผล

ความมีเหตุผลของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง ความสามารถในการใช้ปัญญาในการประพฤติปฏิบัติรู้จักไตร่ตรอง พิสูจน์ให้ประจักษ์ ไม่หลงงมงาย มีความยับยั้งชั่งใจ โดยไม่ผูกพันกับอารมณ์ และความยึดมั่นของที่มีอยู่เดิม ซึ่งอาจผิดได้ (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น.6) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีเหตุผลในการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้อยู่อาศัยและการบริหารงานอาคารชุดให้เป็นไปโดยมีหลักการ มีเหตุผล เป็นไปโดยธรรมเนียมปฏิบัติ เป็นไปตามกฎข้อบังคับ และข้อกำหนด

## 8. ความยุติธรรม

ความยุติธรรม คือ การยึดถือปฏิบัติตามเกณฑ์ ข้อตกลงหรือสัญญาที่ได้มีการทำขึ้นเพื่อใช้ในสังคมที่เจริญแล้ว และเพื่อป้องกันไม่ให้นุชชัทำตามความต้องการของแต่ละบุคคล ดังนั้น กฎหมายจึงเป็นกรอบสัญญาให้ปฏิบัติ ผู้ละเมิดกฎหมายจึงเป็นผู้ไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ความยุติธรรม หมายถึง ความสุจริต ความเป็นธรรม ความชอบธรรม ความชอบด้วยกฎหมาย ความถูกต้องตามกฎหมาย สติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามระเบียบแบบแผน ประเพณี และการปฏิบัติตามหน้าที่ ความยุติธรรมโดยทั่วไปกว้างกว่าความยุติธรรมตามหลักกฎหมาย เพราะในความไม่ยุติธรรมที่เกิดมาจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายอาจเป็นเพราะการใช้

กฎหมายโดยความลำเอียง หรือกฎหมายหรือข้อบังคับที่มีอยู่ไม่เป็นธรรม (โสภณ รัตนกร, 2534, 30)

ความยุติธรรม หมายถึง ถูกต้องตามธรรม ซึ่งความหมายของคำว่าธรรมนั้นก็แตกต่างกันหลายอย่างหลายความหมาย แต่รวมความหมายถึง ความจริงที่จะเป็น เป็นอยู่ และเป็นแล้ว และความยุติธรรมยังขึ้นอยู่กับมาตรฐานทางจิตใจของผู้ที่จะกำหนดกฎเกณฑ์หรือกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมนั้นด้วย (ประสิทธิ์ โสวิไลกุล, 2540, น.7) สำหรับความยุติธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง การบริหารอาคารชุดโดยยึดถือปฏิบัติตามเกณฑ์ที่ได้มีการทำขึ้น ได้แก่ กฎข้อบังคับของอาคารชุด และพระราชบัญญัติอาคารชุด

## 9. ความมีคุณธรรม

คุณธรรม เป็นจริยธรรมหนึ่งซึ่งผู้บริหารจะต้องมีเนื่องจากเป็นความรู้สึกที่มาจากภายในของผู้บริหารเองที่จะตัดสินใจได้ว่าสิ่งใดถูกสิ่งใดผิด สิ่งใดที่กระทำลงไปแล้วเป็นสิ่งดีงาม เป็นจริยธรรมที่เป็นที่ยอมรับว่าผู้บริหารจำเป็นต้องมีเพราะมีประโยชน์และเป็นสิ่งที่ใช้ประกอบในการใช้กฎหมายให้เป็นธรรมเพื่อขจัดความขัดแย้ง และยังมีการพูดถึงอยู่ในหลักพุทธศาสนาในเรื่องของธรรมในการบริหารจัดการได้แก่ ทศพิธราชธรรม จักรวรรดิวัตร ราชสังคหวัตถุ และราชสวัสดิธรรม เป็นต้น (พัทริยา เห็นกลาง สุภรัตน์ หล่อชัชวาลกุล และจ่านง จันทโชโต, 2546, น.5-11)

ความมีคุณธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการวิจัยครั้งนี้ หมายถึง การมีสำนึกในการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานอาคารชุดและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงกฎข้อบังคับของอาคารชุด และข้อกฎหมายต่าง ๆ โดยทั้งมีเป้าหมายหลักเพื่อขจัดความขัดแย้งที่เกิดขึ้นในอาคารชุด และสร้างความผาสุกในอาคารชุด

## 10. ความเป็นกลาง

ความเป็นกลางเป็นจริยธรรมที่จำเป็นต้องรักษาไว้เพื่อป้องกันมิให้ความคุ่นเคยหรือการมีส่วนได้ส่วนเสียมาทำให้เกิดความไม่โปร่งใสหรือทุจริตขึ้นในเชิงนโยบาย ไม่ว่าจะโดยเจตนาหรือไม่เจตนาวิทัศน์ด้านทุจริต (จรัสศักดิ์ พงษ์พิชญพิจิตร, 2553) ซึ่งธรรมข้อหนึ่งในพรหมวิหารธรรม คือ ธรรมของผู้บริหารที่จะทำให้งานสำเร็จ ได้แก่ อุเบกขา คือ การวางเฉยไม่ลำเอียงเข้าข้างฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด มีความยุติธรรม ในส่วนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมีความเป็นกลางในการตัดสินใจพิพาทระหว่างผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด มีความเป็นกลางในการบังคับใช้กฎ

ข้อบังคับของอาคารชุดให้เป็นไปโดยความเสมอภาค มีมาตรฐานเดียวกัน โดยไม่มีความลำเอียง เข้าข้างพวกพ้อง หรือข้างที่ทำให้เกิดประโยชน์แก่ตน

### 11. ความอ่อนโยนมีสัมมาคารวะ

ความอ่อนโยนมีสัมมาคารวะเป็นจริยธรรมหนึ่งซึ่งจำเป็นต้องมีในหลักการบริหาร ในหลักทศพิธราชธรรม คือ ธรรมของพระราชา มีข้อปฏิบัติรวม 10 ประการ ซึ่งหลักธรรมข้อที่ 5 คือ มัทวะ หมายถึง ความสุภาพอ่อนโยนมีสัมมาคารวะต่อปวงชนทั้งปวง จากนัยดังกล่าวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมีความอ่อนโยน มีสัมมาคารวะต่อผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด เพื่อให้ได้รับความรักใคร่ นับถือ ซึ่งนำไปสู่ความร่วมมือในการปฏิบัติตามกฎข้อบังคับของอาคารชุด ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดคุณสมบัติข้อนี้ก็อาจส่งผลในทางตรงข้ามคือได้รับความเกลียดชัง รวมทั้งต่อต้านกฎระเบียบข้อบังคับของอาคารชุด ทำให้เกิดความไม่สงบสุขในอาคารชุด

### 12. การใฝ่หาวิชาความรู้

การใฝ่หาวิชาความรู้เป็นจริยธรรมที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรมี เช่น การใฝ่หาวิชาความรู้เพิ่มขึ้นในงานอาชีพของตน การศึกษากรณีศึกษาต่าง ๆ การเรียนรู้ประวัติศาสตร์ และวัฒนธรรมองค์กร จะทำให้เกิดความแข็งแกร่งให้กับตนเอง และเป็นประโยชน์ต่อการแข่งขันในวิชาชีพ (วิริญบิตร วัฒนา, 2545, น.20) ทำให้มาตรฐานในการอยู่อาศัยในอาคารชุดสูงขึ้น ซึ่งในยุคปัจจุบันมีการให้ความสำคัญในเรื่องของการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับอาคารชุดด้วยเทคโนโลยีสมัยใหม่ เช่น การประหยัดพลังงาน การรักษาความปลอดภัย ระบบบัญชีสมัยใหม่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงจำเป็นต้องใฝ่หาวิชาความรู้อยู่ตลอดเวลา

### 13. ความอดทน

ความอดทน หมายถึง ความเข้มแข็งของจิตใจ ในการที่จะละทิ้งความชั่วกระทําแต่ความดีและทำจิตใจให้ผ่องใสอยู่เสมอ แม้จะพบสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา กล่าวคือ ความลำบาก ตรากตรำ ความเจ็บไข้ได้ป่วยและความเจ็บใจอันเกิดจากการกระทบกระทั่งกับผู้อื่น ความเขี้ยวของกิเลส ความโลภ ความโกรธ และความหลง ซึ่งผู้ที่รู้จักความอดทนต่อทุกสิ่งทุกอย่างย่อมเป็นผู้ชนะ ย่อมเป็นผู้ที่ประสบความสำเร็จในที่สุด จากบทความของสมสุดา ผู้พัฒน์ และอัจฉรา

ธนะมัย (2527) รวมทั้งหนังสือของมนูญ วงศ์นารี (2538, น.125) ความอดทนแบ่งได้หลายประเภท ได้แก่

1. ความอดทนต่อความลำบากตรากตรำ หมายถึง ความอดทนต่อสภาพธรรมชาติที่ไม่เอื้ออำนวยให้ทำงานได้สะดวก เช่น ไม่ว่าจะฝนตก แดดจะออก อากาศจะหนาวจะร้อนเพียงใด ก็ยังคงอดทนทำงานต่อไปจนเสร็จ ไม่ล้มเลิกกลางคัน

2. ความอดทนต่อทุกข์เวทนา หมายถึง ความอดทนต่อความทุกข์ทรมานซึ่งเกิดจากความไม่สบายกาย เช่น ความปวด ความเมื่อย และความเจ็บไข้ได้ป่วย เป็นต้น

3. ความอดทนต่อการกระทบกระทั่ง หมายถึง ความอดทนต่อความโกรธต่อความไม่พอใจ ความขัดใจ หรือความเจ็บใจ เมื่อถูกผู้อื่นล่วงเกินด้วยการกระทำทางกายและวาจา รวมไปถึงความบีบคั้นจากผู้บังคับบัญชา และผู้ใต้บังคับบัญชา และความยุติธรรมต่าง ๆ

4. ความอดทนต่อความเย้ายวน หมายถึง ความอดทนต่อความเย้ายวนของกิเลส กล่าวอีกนัยหนึ่ง คือ ความอดทนต่ออารมณ์อันเปลวเพลิง เช่น ความอดทนที่จะไม่เสพยาเสพติด ไม่ฉ้อราษฎร์บังหลวง ไม่ผิดลูกเมียผู้อื่น เป็นต้น

ความอดทนของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง การต้องอดทนที่จะแบกรับกับปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดซึ่งมีเป็นจำนวนมากและเกิดขึ้นตลอดเวลา ต้องอดทนที่จะไม่โกรธ เมื่อประสบกับคำติเตียน หรือความไม่พอใจของผู้พักอาศัย ต้องอดทนต่อกิเลสในการที่จะชักจูงตนเองให้ประพฤติดี โดยเฉพะอย่างยิ่งในการหาผลประโยชน์ส่วนตน ต้องอดทนที่จะตั้งใจทำงานเพื่อเป้าหมายในการบริหารอาคารชุดให้ประสบผลสำเร็จ คือการที่ผู้อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดอย่างมีความสุข

#### 14. การยอมรับความคิดเห็นของผู้อื่น

การให้ความเคารพต่อผู้อื่นถือเป็นจริยธรรมที่สำคัญที่จะทำให้การบริหารประสบผลสำเร็จ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดควรศึกษาความต้องการของบุคคลกลุ่มต่าง ๆ และพยายามสนองความต้องการโดยเปิดโอกาสให้ผู้อื่นได้มีส่วนร่วมในการบริการมิใช่เป็นฝ่ายรับคำสั่งแต่ฝ่ายเดียว เช่น บริษัท ไอบีเอ็ม จำกัด (จินตนา บุญบงการ, 2552, น. 24) ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติประการหนึ่งไว้ชัดเจนว่า ต้องมีการเคารพความเป็นปัจเจกบุคคลของผู้อื่น (respect for the individual) ซึ่งหลักการนี้ทำให้บริษัทมีชื่อเสียงด้านการดูแลพนักงานเป็นอย่างดี การมีส่วนร่วมของสมาชิกจะทำให้เกิดพันธะสัญญาของสมาชิกในกลุ่มที่จะดำเนินโครงการให้สำเร็จได้มาหะ ภูจินดา (2553) กล่าวถึงการมีภาวะผู้นำเชิงวิเคราะห์สถานการณ์ ต้องยึดหลักสำคัญใน



การตัดสินใจ ได้แก่ คุณภาพของการตัดสินใจ การยอมรับการตัดสินใจ การมุ่งความสำคัญที่การพัฒนาพนักงาน และการมุ่งความสำคัญที่เวลาในการปฏิบัติงาน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จึงต้องบริหารอาคารชุดโดยการเปิดโอกาสให้ผู้พักอาศัยได้มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ ในอาคารชุด และมีใจกว้างที่จะยอมรับความคิดเห็นที่แตกต่างรวมทั้งคำติเตียนของผู้พักอาศัย ซึ่งจะทำให้กฎระเบียบต่าง ๆ ได้รับการยอมรับและมีความผาสุกในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด

## 15. ความเห็นอกเห็นใจผู้อื่น

มีผู้กล่าวถึงจริยธรรมความเห็นอกเห็นใจผู้อื่นไว้หลายแนวทาง เช่น ผู้บริหารควรปฏิบัติต่อผู้อื่นเหมือนกับที่ปฏิบัติต่อตนเอง ผู้บริหารควรให้ความสำคัญเป็นธรรมแก่พนักงานขององค์กร และปฏิบัติต่อพนักงานเช่นเดียวกับที่ผู้บริหารเองต้องการจะได้รับจากองค์กร จริยธรรมความเห็นอกเห็นใจผู้อื่นเป็นเครื่องมือในการประเมินความมีจริยธรรมของผู้บริหารได้ตามความหมายของจินตนา บุญบงการ (2552) นักบริหารเป็นผู้ที่ทำงานให้สำเร็จได้โดยอาศัยผู้อื่น ดังนั้น ในการทำงานต้องนึกถึงผู้อื่นไม่ใช่แต่ตัวเอง นอกจากนี้ธรรมของผู้บริหารที่จะทำให้งานสำเร็จข้อหนึ่ง คือ พรหมวิหารธรรม อันได้แก่ เมตตา คือ ความรัก ความหวังดี ปราศจากอคติให้ผู้อื่นเป็นสุข (พระเมธีธรรมภาวน์ หรือ ประยูร ธมฺมจิตโต, 2551, น.138) ดังนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จำต้องปฏิบัติต่อผู้พักอาศัยในอาคารชุด พนักงานและผู้ให้บริการที่ปฏิบัติงานในอาคารชุดด้วยความเห็นอกเห็นใจ ซึ่งจะได้รับผลตอบแทนกลับมาในรูปของความร่วมมือร่วมใจในการทำงาน และจะได้รับคะแนนนิยมจากผู้พักอาศัย ซึ่งเมื่อหมดวาระการดำรงตำแหน่งลงและมีการเลือกตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่ก็จะทำให้ได้รับการเลือกให้เข้ามาทำหน้าที่ในวาระต่อไปอีก

## 16. ไม่เบียดเบียน

การไม่เบียดเบียนในแนวปฏิบัติในเรื่องจริยธรรมของผู้บริหารทางธุรกิจหมายความว่า การไม่ทำให้ผู้อื่นได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ไม่ว่าจะผ่านทางร่างกายหรือจิตใจ (จินตนา บุญบงการ, 2552, น.24) ผู้บริหารที่ยึดถือจริยธรรมการไม่เบียดเบียนจัดว่าเป็นผู้ที่มีส่วนสำคัญในการทำให้สังคมของเราน่าอยู่ จริยธรรมทางธุรกิจในเรื่องการไม่เบียดเบียนเปรียบเสมือนศีล 5 ที่เป็นกรอบให้เราชาวพุทธยึดถือเป็นแนวทางในการครองชีวิตอย่างสงบสุข ปราศจากการเบียดเบียนซึ่งกันและ

กัน นอกจากนี้จริยธรรมการไม่เบียดเบียนทางธุรกิจสามารถแบ่งออกเป็น 8 ประการ ตามแนวคิดของพรนพ พุกกะพันธุ์ (2546) ประกอบด้วย

1. เว้นจากการเบียดเบียนลูกค้า
2. เว้นจากการเบียดเบียนผู้จัดหาสินค้าหรือวัตถุดิบ
3. เว้นจากการเบียดเบียนพนักงาน เช่น ไม่จ่ายค่าล่วงเวลา ไม่ให้สวัสดิการ สภาพแวดล้อมในการทำงานที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ไม่ส่งเสริมให้พนักงานพัฒนาความรู้ความสามารถ
4. เว้นจากการเบียดเบียนผู้ถือหุ้นหรือเจ้าของ
5. เว้นจากการเบียดเบียนคู่แข่ง
6. เว้นจากการเบียดเบียนราชการ
7. เว้นจากการเบียดเบียนสังคม
8. เว้นจากการเบียดเบียนสิ่งแวดล้อม

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งถือเป็นผู้บริหารของอาคารชุดจึงต้องละเว้นไม่เบียดเบียนผู้อื่นตามที่กล่าวถึงข้างต้น ได้แก่ ไม่เบียดเบียนต่อผู้พักอาศัยในอาคารชุด ต่อพนักงานและผู้ที่ให้บริการที่ปฏิบัติงานในอาคารชุด ต่อชุมชนซึ่งเป็นเพื่อนบ้านของอาคารชุด ไม่ละเมิดกฎหมายหรือข้อห้ามของทางราชการ และอาคารชุดโดยการบริหารของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่ดำเนินกิจการใด ๆ ที่เป็นการเบียดเบียนสังคมและสิ่งแวดล้อม

## 17. การมีศีลธรรม

การมีศีลธรรม หมายถึง หลักความประพฤติที่ดีสำหรับบุคคลพึงปฏิบัติ ในภาษาไทย ศีลธรรมเป็นศัพท์ในศาสนาพุทธ ศีล คือ ข้อละเว้นการปฏิบัติและธรรมคือข้อพึงปฏิบัติ (สุภาพรพิศาลบุตร, 2549, น.3) และยังหมายถึงแนวทางที่เป็นไปตามธรรมเนียมหรือที่ทำอยู่เป็นประจำของการกระทำสิ่งที่ดีต่าง ๆ (ชาญชัย อาจิ้นสมาจาร, 2550, น.4) ฉะนั้น การมีศีลธรรมในทางธุรกิจ หมายถึง การที่ผู้บริหารมีความเข้าใจว่าสิ่งใดถูกสิ่งใดผิดและเลือกที่จะทำแต่สิ่งที่ดีถือว่าการปฏิบัติตามแนวทางการเป็นนักบริหารที่ดี (way of the executive) ตามแนวคิดของวิริญปิตรวัฒนา (2545, น.14) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องเป็นผู้มีศีลธรรมตามหลักศาสนาพุทธ เพื่อจะได้รับความเคารพนับถือและเป็นตัวอย่างที่ดี ซึ่งจะนำไปสู่การเชื่อฟัง และปฏิบัติตามนโยบายต่าง ๆ ที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกำหนด ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขาดซึ่งจริยธรรมในข้อนี้จะทำให้ไม่ได้รับความเชื่อถือ

## 18. ความพากเพียร

ความพากเพียร หมายถึง ความพยายามอย่างเข้มแข็งเพื่อให้เกิดความสำเร็จในการทำงาน (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น. 6) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมีความพากเพียรที่จะทำงานต่าง ๆ ของอาคารชุดให้สำเร็จลุล่วงไป อีกทั้งต้องผลักดันและบังคับใช้กฎระเบียบต่าง ๆ ในอาคารชุดให้เป็นผล ซึ่งต้องใช้ทั้งเวลา และความตั้งใจอย่างสูงจึงจะสำเร็จได้

## 19. การมีเมตตา

ความเมตตา เป็นหลักข้อแรกของหลักเบญจธรรมในพุทธศาสนาซึ่งเป็นข้อปฏิบัติให้บุคคลทำความดี 5 ประการโดยความเมตตา ได้แก่ ความปรารถนาที่อยากให้ผู้อื่นมีความสุข (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น.16) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมีจริยธรรมข้อนี้เพื่อที่จะผลักดันให้การบริหารอาคารชุดประสบผลสำเร็จด้วยแรงความปรารถนาที่อยากจะทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดอยู่ร่วมกันด้วยความผาสุก

## 20. การยึดมั่นในหลักศาสนา

ศาสนาพุทธ เป็นศาสนาประจำชาติไทย ซึ่งมีคำสอนที่มีหลักของการเดินสายกลาง มีหลักของเหตุและผลที่สอนให้รู้ถึงความเป็นจริง ซึ่งเน้นให้พิจารณาความเป็นจริงด้วยสติปัญญาของตนเอง หลักธรรมคำสอนในพุทธศาสนาครอบคลุมความสัมพันธ์ในทุก ๆ แบบ ซึ่งรวมถึงความสัมพันธ์ในเชิงการบริหารงานด้วย การยึดมั่นปฏิบัติตามหลักศาสนาจึงเป็นจริยธรรมหนึ่งซึ่งทำให้ผู้บริหารสามารถพัฒนาตนเองและสังคมได้ (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น.15) การยึดมั่นในหลักศาสนา คือ การยึดมั่นในความดีสากลซึ่งไม่เปลี่ยนแปลงตามประโยชน์ของผู้ใดหากผู้บริหารไม่สนใจการปฏิบัติงานโดยยึดมั่นในหลักศาสนาก็จะมีโอกาสหลงไปในทางผิดได้ง่าย (สุภาพร พิศาลบุตร, 2549, น.15) (มัญญ วงศ์นารี, 2538, น.51) และ (ไชย ณ พล, 2546, น.56) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องยึดถือการเดินสายกลางในการควบคุมและบังคับใช้กฎระเบียบต่าง ๆ ในอาคารชุดเพราะการเข้มงวดมากเกินไปจะทำให้เกิดการต่อต้าน และความแตกแยกขึ้นในหมู่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด ในขณะที่การปล่อยปละละเลยในการควบคุมและบังคับใช้กฎระเบียบต่าง ๆ ในอาคารชุดจะทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมขึ้น

## 21. ความพอเพียง

จินตนา บุญบงการ (2549, น.153) และทองทิพภา วิริยะพันธุ์ (2550, น.12) ได้กล่าวถึงความพอเพียง สรุปความได้ว่า ความพอประมาณ ความมีเหตุผลรวมถึงความ จำเป็นที่จะต้องมีระบบภูมิคุ้มกันในตัวที่ดีพอสมควร ต่อการมีผลกระทบใด ๆ อันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงทั้งจากภายในและภายนอก ทั้งนี้จะต้องอาศัยความรอบรู้ ความรอบคอบและความระมัดระวังในการวางแผนและการดำเนินการ เพื่อให้สมดุลและพร้อมต่อการรองรับการเปลี่ยนแปลง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องนำเอาจริยธรรมความพอเพียงไปใช้ในการบริหารงบประมาณของอาคารชุดให้อยู่ในความพอเหมาะพอดี เพราะหากใช้งบประมาณโดยไม่ละเอียดรอบคอบอาจส่งผลกระทบต่อภาระงบประมาณของอาคารชุด หรือได้รับคำติเตียนได้

### ปัจจัยที่ส่งผลต่อการมีจริยธรรม

ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานในเชิงวิชาชีพต่าง ๆ พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการปฏิบัติงานในเชิงวิชาชีพมีดังนี้

#### 1. ปัจจัยในด้านการรู้กฎหมาย

การใช้กฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องคำนึงถึงเป้าหมาย คือ การให้ความความยุติธรรมเป็นหลัก และควรตีความกฎหมายตามเจตนารมณ์ ของกฎหมายมากกว่าจะตีความตามตัวอักษร (พูนศักดิ์ วรรณพงษ์, 2534, น.15-16) ดังนั้น ปัจจัยการรู้กฎหมายจึงเกี่ยวข้องกับจริยธรรมความยุติธรรม

ปัจจัยในด้านการรู้กฎหมายของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลกระทบต่อการมีจริยธรรม ความซื่อสัตย์ และความยุติธรรม การรู้กฎหมายจะทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสามารถเข้าใจนัยหรือเจตจำนงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด เช่น พระราชบัญญัติอาคารชุด เนื่องจากในหลายส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุดได้เขียนอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในลักษณะของกรอบหน้าที่ ซึ่งจำเป็นต้องมีการตีความนัยหรือเจตจำนงของกฎหมาย จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องรู้กฎหมาย เพื่อจะไม่กระทำการใด ๆ ก็ตามที่ไม่เป็นการไปละเมิดสิทธิ หรือขัดต่อข้อกฎหมายฉบับอื่น ๆ รวมทั้งต้องปฏิบัติตาม

อย่างโปร่งใสและตรวจสอบได้ และไม่หาช่องทางในการกระทำผิดโดยใช้ช่องว่างของกฎหมาย (เปรม ตินสุลานนท์, 2553)

## 2. การมีผลประโยชน์ทับซ้อน

ความหมายของผลประโยชน์ทับซ้อน (conflict of interests) คือ ความขัดแย้งกันระหว่างผลประโยชน์ส่วนตัวและผลประโยชน์ส่วนรวม (Langford and Kernaghan, 1990, p.114-118) หรือหมายถึง การที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลประโยชน์ส่วนตัวและใช้อำนาจหน้าที่เพื่อผลประโยชน์ส่วนตัว

เว็บไซต์ [www.ThaiCondoOnline.com](http://www.ThaiCondoOnline.com) (สืบค้นเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2553) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หรือ IOD (2553) และสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2553) กล่าวถึง การทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวข้องกับการบริหารนโยบายและงบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งทำให้เกิดข้อครหาในเรื่องความไม่โปร่งใสในการทำงาน เช่น การอนุมัติ จัดจ้างต่าง ๆ หรือการใช้งบประมาณของนิติบุคคลอาคารชุดในทางที่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ทำให้เจ้าของร่วมได้รับความเดือดร้อน ได้รับบริการที่ต่ำกว่ามาตรฐาน การไม่ทำหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับ การไม่ยอมถ่ายโอนอำนาจการบริหารตามวาระ ซึ่งถึงแม้ว่าจะมีการก่อตั้งสมาคมทางวิชาชีพขึ้นเพื่อกำหนดและยกระดับมาตรฐานทางวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ปัญหาดังกล่าวก็ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องดังจะเห็นได้จากข้อร้องเรียนของประชาชนที่มีเป็นจำนวนมากเกี่ยวกับการทำหน้าที่ที่ไม่โปร่งใสของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของทางราชการ หรือในคอลัมน์ที่เกี่ยวข้องกับการตอบคำถามที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว ดังนั้น ปัจจัยในเรื่องของผลประโยชน์ทับซ้อนจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการมีจริยธรรม ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

## 3. เวลาการอยู่ในตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด 3 แห่ง ได้แก่ ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด คณา ริวา วิสต้า (2553) ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แอทซิตี สุขุมวิท (2552) ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเดอะสเตรชั่น (2553) พบว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดทั้ง 3 แห่งได้กำหนดระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ต่าง ๆ กัน ในขณะที่กำหนดระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ 2 ปี โดยอิงตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

พ.ศ.2551 กำหนดระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลทำให้เกิดการมีอำนาจทั้งในทางตรงและทางอ้อมขึ้น จนอาจนำไปสู่การหาผลประโยชน์ เช่น การมีอำนาจในการอนุมัติค่าใช้จ่าย การมีอำนาจในการอนุมัติหรือไม่อนุมัติกิจกรรมหรือการกระทำที่ให้เกิดการได้ประโยชน์หรือเสียประโยชน์ ต่อทั้งเจ้าของร่วมและบุคคลภายนอก ดังนั้นระยะเวลาอยู่ในตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งควรมีระยะเวลาไม่นานเกินไป เช่น อยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี ตามที่กำหนดไว้สำหรับ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (กรมที่ดิน, 2551)

#### 4. การศึกษาขั้นต่ำ

ปรัชญา เวสารัชช์ และศรีธนา บุญญเศรษฐ์ (2552, น.12-17) ได้กล่าวถึง คุณสมบัติของผู้นำ ว่า ผู้นำต้องมีความรู้ความสามารถเกี่ยวกับงานที่ตนรับผิดชอบเป็นอย่างดี เพื่อให้สามารถตัดสินใจและสั่งการให้เกิดผลดีต่องาน ความรู้ความสามารถดังกล่าวอาจเป็นเรื่องเทคนิค ด้านกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ การบริหารจัดการซึ่งต้องเพียงพอที่จะสามารถบริหารงานของหน่วยงานตนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งความรู้ดังกล่าว ล้วนแต่ต้องศึกษาในระดับปริญญาตรีเท่านั้น

ในปัจจุบันได้มีวิวัฒนาการในด้านเทคโนโลยีและความรู้ในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดทั้งในส่วนของการชุดพักอาศัยและอาคารชุดสำนักงานไปมาก เช่น เทคโนโลยีที่เกี่ยวกับการประหยัดพลังงาน โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่นำมาจัดการในส่วนของงานบัญชี จึงจำเป็นที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องเป็นผู้มีความรู้ในเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดี ถึงแม้ว่าในการบริหารเทคโนโลยีที่กล่าวมาข้างต้นจะเป็นหน้าที่ของผู้ให้บริการบริหารอาคารชุดที่นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จ้างให้เข้ามาทำหน้าที่บริหารโดยใช้เงินค่าส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดก็ตาม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังคงต้องเป็นผู้ควบคุมการปฏิบัติงานอีกชั้นหนึ่งซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่มีความรู้เพียงพอก็อาจทำให้เกิดปัญหาขึ้นได้ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงควรต้องมีความรู้อย่างน้อยในระดับปริญญาตรีเพื่อที่จะสามารถมีความรู้เพียงพอที่จะบริหารงานอาคารชุดได้ และจากการศึกษาคุณสมบัติของผู้ที่จะเข้าอบรมวิชาชีพและจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งจัดโดยสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยร่วมกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ซึ่งมีจุดประสงค์ในการปลูกฝังจริยธรรมวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าอบรมไว้อย่างชัดเจนว่าจะต้องจบการศึกษาอย่างน้อยชั้นปริญญาตรี

แสดงให้เห็นว่าปัจจัยการศึกษาขั้นต่ำที่ระดับปริญญาตรีมีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2553)

## 5. การมีเวลาทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การมีเวลาทำงานเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อความสำเร็จของงาน การบริหารองค์กรใด ๆ จำเป็นต้องมีเวลาเพียงพอที่จะเรียนรู้สถานการณ์ คาดการณ์สถานการณ์ วางแผนที่จะรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ ปฏิบัติตามแผนงาน ตรวจสอบผลจากการปฏิบัติงาน รวมทั้งการปรับปรุงแผนงาน (บุญมาก พรหมพิ้ว, 2526, น.12)

การบริหารอาคารชุดเป็นการบริหารที่เกี่ยวข้องกับชีวิตความเป็นอยู่ประจำวันของเจ้าของร่วมซึ่งมีจำนวนมาก จำเป็นต้องมีการตัดสินใจและแก้ปัญหาอยู่ตลอดเวลา และการแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นนั้นส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับ การบริหารอาคารชุดให้มีความสงบเรียบร้อย การตัดสินใจในการบังคับใช้กฎระเบียบของอาคารชุด การบริหารงบประมาณและจัดทำรายรับรายจ่าย รวมทั้งการอนุมัติค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 36 นอกจากนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่อันสำคัญที่กฎหมายระบุให้คือให้เป็นผู้ลงนามในหนังสือปลอดหนี้ ซึ่งใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 29 แม้ว่าจะมีการกำหนดการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2551 แล้วก็ตาม แต่ไม่ได้มีการกำหนดเวลาการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้อย่างชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาทำให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการทำงานขึ้นได้ ดังนั้น ปัจจัยการทำงานจึงเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้จริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ. 2522 มาตรา 36

## 6. การมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในงานอาคารชุด

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับประสบการณ์ในการทำงาน ในเรื่องจริยธรรมของกัญญา วีรวรรณ (2553) ทฤษฎีภาวะผู้นำของ ธงชัย สันติวงษ์ และชัยยศ สันติวงษ์ (2526, น.133-134) และแนวคิดในการพัฒนาจริยธรรมของ Information Technology Governance Thailand (2553) พบว่า การมีประสบการณ์ในการทำงานมีผลต่อจริยธรรมในทางกฎหมาย และภาวะผู้นำ นอกจากนี้พระราชบัญญัติอาคารชุดไม่ได้กล่าวถึงคุณสมบัติในด้านกรมีประสบการณ์ทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ แต่เนื่องจากการบริหารอาคารชุดเป็นงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร

ปัญหาที่เกิดขึ้นในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัย ในการบริหารและแก้ปัญหาเหล่านั้นจำเป็นอย่างไรที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีประสบการณ์หรือคุ้นเคยกับรูปแบบและแนวทางของปัญหาเพื่อจะสามารถตัดสินใจแก้ไขปัญหาได้ถูกต้อง ดังนั้น การมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในงานอาคารชุดจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับจริยธรรมในการทำงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

## 7. การมีใบประกอบวิชาชีพ

บุรุษชัย จงกลื่น (2528, น.129) สมหวัง พิธิยานุวัฒน์ และคณะ (2543, น.126) กล่าวถึงใบประกอบวิชาชีพ เป็นเครื่องมือในการรับรองว่าผู้ที่ได้รับมีความพร้อมในอาชีพของตน สร้างความน่าเชื่อถือให้กับประชาชนทั่วไป เป็นสิ่งยืนยันว่าผู้ได้รับจะต้องมีการฝึกฝนและเพิ่มพูนความรู้ของตนอย่างต่อเนื่อง เป็นสิ่งยืนยันว่าผู้ได้รับจะประพฤติปฏิบัติอยู่ในกรอบแนวทางเดียวกัน และเป็นเครื่องมือในการขจัดผู้ที่ขาดความรู้ความสามารถ และจรรยาบรรณวิชาชีพ มิให้อยู่ในวงการวิชาชีพ และเป็นเกณฑ์พื้นฐานในการคัดเลือกคนในองค์กรของสภาสถาปนิก

ด้วยเหตุผลที่ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นตำแหน่งที่ต้องมีความสามารถในหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านของความรู้ในด้านกฎหมาย ด้านความรู้ทั่วไปในการบริหารอาคารชุด ด้านความมีจริยธรรมการปฏิบัติหน้าที่ จึงควรที่จะมีการจัดให้มีการตรวจสอบความรู้ความสามารถของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ในตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และออกเป็นใบประกอบวิชาชีพเพื่อสามารถตรวจสอบ กำกับ และควบคุมการปฏิบัติหน้าที่ได้ และยังสามารถจัดอบรมความรู้และแลกเปลี่ยนข่าวสารในระหว่างผู้ประกอบการวิชาชีพได้ ทำให้มาตรฐานในการบริหารอาคารชุดเป็นไปในทางเดียวกัน ซึ่งส่งผลดีโดยตรงต่อผู้พักอาศัย (สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย, 2553 และ ศูนย์กฎหมายธุรกิจอินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล, 2553) ดังนั้นการมีใบประกอบวิชาชีพจึงเป็นปัจจัยหนึ่งซึ่งมีผลต่อกรมีจริยธรรมในด้านการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

หากผู้จัดการนิติบุคคลมีคุณสมบัติตามปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ถือได้ว่าเป็นผู้จัดการนิติบุคคลที่มีจริยธรรมทางวิชาชีพ ดังปรากฏรายละเอียดตามตารางต่อไปนี้



ตารางที่ 2.1  
คุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคล

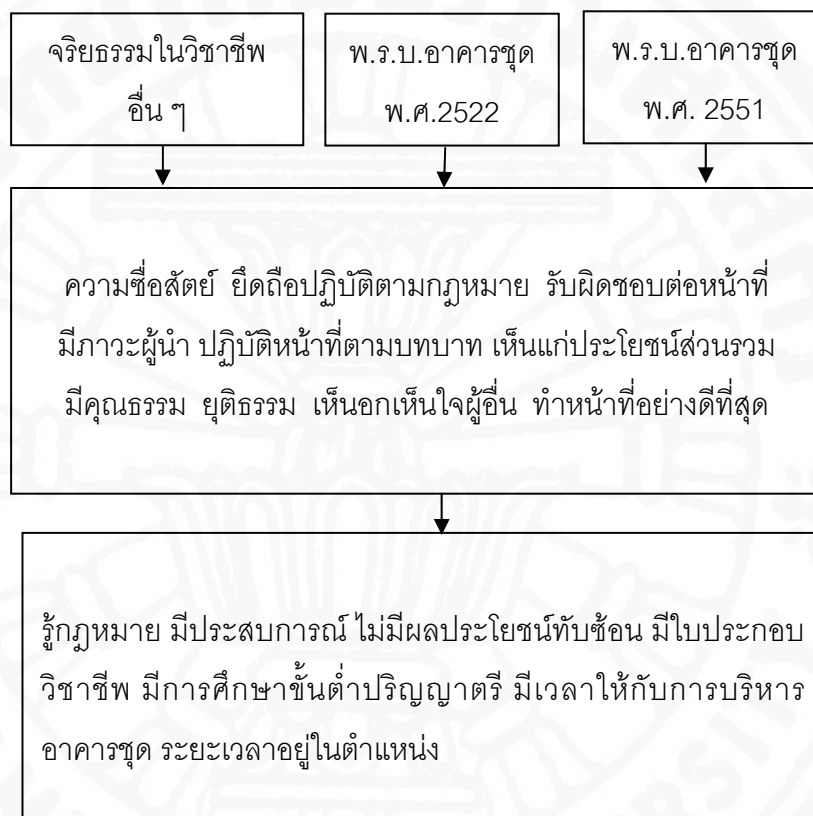
คุณสมบัติ 7 ประการ	คุณสมบัติย่อย	นำไปสู่เป้าหมาย
การรู้กฎหมาย	มีความรู้ทางกฎหมาย	การปฏิบัติตามกฎหมายได้ถูกต้อง
การไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน	การไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน	ซื่อสัตย์
กำหนดเวลาในการอยู่ในตำแหน่ง	มีกำหนดเวลาอยู่ในอำนาจที่เหมาะสม	ความยุติธรรมในการกระจายอำนาจ การไม่เกิดการทุจริต
การศึกษาขั้นต่ำปริญญาตรี	การศึกษาขั้นต่ำ	ทำให้เกิดวุฒิภาวะ
การมีเวลาให้กับการบริหารอาคารชุด	การมีเวลาให้กับการทำงาน	ความรับผิดชอบต่อหน้าที่
มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องในงานอาคารชุด	การมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด	การปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง
การมีใบประกอบวิชาชีพ	การได้รับใบประกอบวิชาชีพ	การมีจริยธรรม คุณธรรมในวิชาชีพ

เมื่อทราบปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อให้เกิดจริยธรรมวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามที่กล่าวมาข้างต้น ก็จะทำให้เกิดแนวทางปฏิบัติในการนำปัจจัยเหล่านั้นมากำหนดมาตรฐานคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรม กล่าวคือ หน่วยงานของรัฐก็จะสามารถนำปัจจัยนี้มาใช้กำหนดมาตรฐานคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

ผู้พักอาศัยหรือเจ้าของร่วม ก็จะมีมั่นใจได้ว่าจะได้รับการดูแลความเป็นอยู่โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่สามารถปฏิบัติงานได้ถูกต้อง โดยพิจารณามาตรฐานคุณสมบัติผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของตน เจ้าของโครงการสามารถใช้มาตรฐานคุณสมบัตินี้ในการคัดเลือกผู้ที่จะมาทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในโครงการของตน เมื่ออาคารชุดมีผู้จัดการนิติบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม ผู้พักอาศัยในอาคารชุดย่อมจะมีหลักประกันได้ว่า จะมีความเป็นอยู่ที่ดี ซึ่งส่งผลดีโดยตรงต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องข้างต้น ได้นำมาสู่การกำหนดกรอบแนวคิดเชิงทฤษฎีและกรอบแนวคิดในการวิจัย ดังนี้

ภาพที่ 2.1 กรอบแนวคิดเชิงทฤษฎี



ชำนาญการหอสมุด

ภาพที่ 2.2 กรอบแนวคิดในการวิจัย

