การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

MANAGEMENT OF HOUSING ESTATE JURISTIC PERSON IN WANGNOI DISTRICT, PHRANAKON SI AYUTTHAYA PROVINCE

นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
พุทธศักราช ๒๕๖๑

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย

สารนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

บัณฑิตวิทยาลัย
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
พุทธศักราช ๒๕๖๑

(ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย)

Management of Housing Estate Juristic Person in Wangnoi District, Phranakon Si Ayutthaya Province

Mr. Chatchai Nathamploy

A Research Paper Submitted in Partial Fulfillment of
the Requirements for the Degree of
Master of Public Administration

Graduate School
Mahachulalongkornrajavidyalaya University
C.E. 2018

(Copyright by Mahachulalongkornrajavidyalaya University)

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย อนุมัติให้นับสารนิพนธ์ เรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา”เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญารัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต

.....

(พระมหาสมบูรณ์ วุฑฒิกโร, ดร.)

คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

คณะกรรมการตรวจสอบสารนิพนธ์ ..... ประธานกรรมการ

(รศ.ดร.สุรินทร์ นิยมางกูร)

..... กรรมการ

(ผศ.ดร.บุษกร วัฒนบุตร)

..... กรรมการ

(ผศ.ดร.รัฐพล เย็นใจมา)

..... กรรมการ

(ผศ.ดร.ธิติวุฒิ หมั่นมี)

คณะกรรมการควบคุมสารนิพนธ์ ผศ.ดร.รัฐพล เย็นใจมา ประธานกรรมการ

ผศ.ดร.ธิติวุฒิ หมั่นมี กรรมการ

ชื่อผู้วิจัย .....

(นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย)

ชื่อสารนิพนธ์ : การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ผู้วิจัย : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
ปริญญา : รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
คณะกรรมการควบคุมสารนิพนธ์
: ผศ.ดร.รัฐพล เย็นใจมา, พธ.บ. (บริหารรัฐกิจ), พธ.ม. (รัฐประศาสนศาสตร์), พธ.ด. (รัฐประศาสนศาสตร์)
: ผศ.ดร.ธิติวุฒิ หมั่นมี, พธ.บ. (การสอนสังคม), พธ.ม. (ปรัชญา), พธ.ด. (รัฐประศาสนศาสตร์)
วันสำเร็จการศึกษา : ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๒

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์คือ ๑. เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา ๒. เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล ๓. เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ตามระเบียบวิธีวิจัยแบบผสานวิธี โดยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ซึ่งใช้แบบสอบถามที่มีค่าความเชื่อมั่นทั้งฉบับเท่ากับ ๐.๙๔๐ จากกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน ๓๖๗ คน จากประชากรทั้งหมด ๔,๔๑๔ คน วิเคราะห์ข้อมูลโดยหาความถี่ ค่าร้อยละ ค่าเฉลี่ย และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน การทดสอบค่าที และการทดสอบค่าเอฟ ด้วยวิธีการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว ในกรณีตัวแปรต้นตั้งแต่ ๒ กลุ่มขึ้นไป เมื่อพบว่ามีความแตกต่างจะทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด และการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยวิธีสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน ๑๒ คนแบบตัวต่อตัว วิเคราะห์ข้อมูลโดยการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงพรรณนา

ผลการวิจัยพบว่า

๑. การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๒๔๒) เมื่อจำแนกเป็นรายด้านพบว่า ๑. ด้านการบริหารงานสำนักงาน ($\overline{X}$ = ๔.๐๘, S.D. = ๐.๔๐๖) ๒. ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ($\overline{X}$ = ๔.๐๔, S.D. = ๐.๓๙๖) ๓. ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ($\overline{X}$ = ๔.๐๒, S.D. = ๐.๓๔๑) ๔. ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ($\overline{X}$ = ๓.๙๗, S.D. = ๐.๔๐๗) ๕. ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๓๖๓) ๖. ด้านการจัดเก็บรายได้ ($\overline{X}$ = ๓.๕๒, S.D. = ๐.๖๔๙) ทุกด้านอยู่ในระดับมาก

๒. ผลการเปรียบเทียบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล พบว่า ประชาชนที่มีเพศ อายุ ระดับ

การศึกษา รายได้ และระยะเวลาพักอาศัย แตกต่างกัน มีความคิดเห็น โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

๓. ปัญหา อุปสรรค เกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา คือ ผู้พักอาศัยบางส่วนไม่จ่ายค่าส่วนกลางตามเวลา ทำให้การบริหารจัดการเป็นไปด้วยความยากลำบาก ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น ทำผิดระเบียบข้อบังคับ ไม่เคารพสิทธิของผู้อื่น มีต่อเติมที่อยู่อาศัยอย่างผิดระเบียบ ขัดกับกฎหมาย มีการบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง การเลี้ยงสุนัขอย่างไม่ดูแลปล่อยถ่ายมูลบนถนน คณะกรรมการไม่แจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการรับทราบข้อมูล และข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา คือ ทุกคนควรมีส่วนร่วมต้องเสียสละทั้งจากผู้อยู่อาศัยและคณะกรรมการ ควรยึดข้อบังคับเป็นหลักในการบริหารจัดการ ซึ่งข้อบังคับเปรียบได้กับกฎหมายที่ผู้เข้ามาบริหารจะต้องยึดถือ ผู้อาศัยควรให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง และคณะกรรมการร่วมปรึกษาหาแนวทางในการจูงใจให้ผู้พักอาศัยจ่ายค่าส่วนกลาง ในการต่อเติมที่พักอาศัยควรขออนุญาตและปฏิบัติตามระเบียบข้อตกลงที่ได้ลงมติร่วมกัน ควรพักอาศัยร่วมกันโดยเคารพสิทธิ และเกรงใจผู้อื่น ช่วยกันรักษา และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ดูแลสุนัขที่ตนเลี้ยงให้ดี ไม่ปล่อยไปรบกวนบ้านอื่น รวมถึงการปล่อยถ่ายมูล และคณะกรรมการแจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้รับรู้ รับทราบมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

Research Paper Title : Management of Housing Estate Juristic Person in Wangnoi District, Phranakon Si Ayutthaya Province
Researcher : Mr. Chatchai Nathamploy
Degree : Master of Public Administration
Research Paper Supervisory Committee
: Asst. Prof. Dr. Rattapon Yenjaima, B.A. (Administration), M.A. (Public Administration), Ph.D. (Public Administration)
: Asst. Prof. Dr. Thitiwut Manmee, B.A. (Teaching Social Studies), M.A. (Philosophy), Ph.D. (Public Admistration)
Date of Graduation : March 14, 2019

Abstract

The purpose of this research is to study the general condition of the village housing estate management organization in Wang Noi District, Ayutthaya Province. 2. To compare the opinions of the people towards the management of the village housing estate in Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. Classified by personal factors 3. To study the problems, obstacles and suggestions for managing the housing estate jurisdiction of Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province.

Implemented according to the methodology of integrated research methods By being a quantitative research Which uses the questionnaire with the whole confidence value equal to 0.97 from the sample group used in the research is the population that lives in the housing estate registered as a juristic person housing the village of Phayom Subdistrict, Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province. 4,414 people analyzed by looking at frequency, percentage, mean and standard deviation T-test And testing the F value With one-way analysis of variance In the case of two or more early variables, when there is a difference, the comparison of the mean difference is paired by the least significant difference method. And qualitative research by in-depth interview method with 12 key informants, one-on-one, data analysis by descriptive content analysis.

Findings of this research were as follows:

1. Management of Housing Estate Juristic Person in Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province The overall picture was at a high level ($\overline{X}$= 3.93, S.D. = 0.242) when classified in each aspect. It was found that 1. Knowledge, information

and communication ($\overline{X}$ = 3.97, S.D. = 0.407) 2. In terms of activities and types of the activity ($\overline{X}$ = 3.93, S.D. = 0.363) 3. The care of the environment in the village ($\overline{X}$ = 4.04, S.D. = 0.396) 4. Maintenance and public utility services ($\overline{X}$ = 4.02, S.D. = 0.341) 5. Administration Office work ($\overline{X}$ = 4.08, S.D. = 0.406) 6. Revenue collection ($\overline{X}$ = 3.52, S.D. = 0.649) All aspects are at a high level.

2. The comparison of the management of housing estate jurisdiction of Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province By classified by personal factors, found that people with gender, age, education level, income and stay period different Have comments The overall picture is not different. Therefore rejecting the hypothesis set

3. Problems and obstacles in the management of housing estates, Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province, are some residents who do not pay the communal fees on time. Makes management difficult not helping to take care of common property Make loud noise to disturb others Break the regulations do not respect the rights of others. There is an addition of housing that is illegally contrary to the law. Raising dogs without caring, releasing droppings on the road. The committee does not notify the central account balance for people in the community to participate in receiving information. Suggestions about housing management in Wang Noi District, Phra Nakhon Si Ayutthaya Province, that everyone must participate, must sacrifice both from residents and the committee. Should adhere to the rules as the main management which the regulations are comparable to the laws that the management must adhere to Residents must cooperate in paying public fees. And the Board of Directors consulted to find ways to motivate residents to pay common fees in the extension of the residence, the applicant must request permission and comply with the agreed terms and conditions. Should live together by respecting the rights And considerate others to help maintain and take care of common property Take good care of the dogs they raise Do not let go to disturb other houses. Including the release of data and the committee informs the central account balance for people in the community to get to know Acknowledgment, participation in management.

กิตติกรรมประกาศ

สารนิพนธ์ เรื่อง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สำเร็จได้รับความอนุเคราะห์ ให้คำปรึกษา แนะนำ และช่วยเหลือจากบุคคลหลายฝ่าย ซึ่งผู้วิจัยขอระบุนามไว้เพื่อแสดงความขอบคุณไว้ ดังนี้

ขอขอบพระคุณ รศ.ดร.สุรพล สุยะพรพม ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ ที่บริหารการจัดการและให้ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการเรียนการสอน และการพัฒนาความรู้ จนทำให้สารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ขอขอบพระคุณ ผศ.ดร.รัฐพล เย็นใจมา ประธานกรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์, ผศ.ดร.ธิติวุฒิ หมั่นมี กรรมการที่ปรึกษาสารนิพนธ์ ที่ได้ให้คำปรึกษาข้อชี้แนะ ข้อแนะนำ และข้อคิดเห็น ที่เป็นประโยชน์ต่อการทำสารนิพนธ์ทุกขั้นตอน ตลอดจนให้กำลังใจแก่ผู้ทำวิจัยในการทำสารนิพนธ์เล่มนี้ตลอดมา จนกระทั่งสารนิพนธ์นี้สำเร็จลงด้วยดี ผู้วิจัยขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ ดร.พงศ์พัฒน์ จิตตานุรักษ์, ดร.สุริยา รักษาเมือง, ดร.ประเสริฐ ธิลาว, ผศ.ประสิทธิ์ ทองอุ่น, ดร.พัชราวลัย ศุภภะ ที่กรุณารับเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่ให้ความอนุเคราะห์ตรวจสอบ แนะนำ ปรับปรุงแบบสอบถามที่เป็นเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ครั้งนี้

ขอขอบพระคุณคณะกรรมการสอบป้องกันสารนิพนธ์ทั้ง ๕ ท่าน ที่ได้ให้ข้อเสนอแนะเพื่อให้สารนิพนธ์ฉบับนี้มีความถูกต้องและสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณ นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ให้ความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลเพื่อศึกษาการวิจัย ขอขอบพระคุณท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ในการให้ข้อมูลในการสัมภาษณ์ทุกคน และขอขอบคุณประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาทุกคน ที่ให้ความอนุเคราะห์ช่วยตอบแบบสอบถาม

คุณค่าและประโยชน์ที่เกิดจากสารนิพนธ์นี้ ขอยกคุณความดีนี้บูชาพระคุณขององค์สมเด็จพระสัมมาสัมพุทธเจ้า ตลอดถึง บิดา มารดา ครู อุปัชฌาย์ อาจารย์ ผู้มีพระคุณทุกๆ ท่าน ที่ได้อบรม สั่งสอน แนะแนว เป็นที่ปรึกษาให้ความรู้จนถึงปัจจุบันนี้

นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย

มีนาคม ๒๕๖๒

สารบัญ

เรื่อง			หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย			(๑)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ			(๓)
กิตติกรรมประกาศ			(๕)
สารบัญ			(๖)
สารบัญตาราง			(๙)
สารบัญภาพ			(๑๒)
บทที่๑	**บทนำ**		
	๑.๑	ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
	๑.๒	คำถามการวิจัย	๔
	๑.๓	วัตถุประสงค์การวิจัย	๕
	๑.๔	ขอบเขตการวิจัย	๕
	๑.๕	สมมติฐานการวิจัย	๖
	๑.๖	นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย	๖
	๑.๗	ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย	๗
บทที่ ๒	**แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**		
	๒.๑	แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการ	๘
	๒.๒	แนวคิดที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๒๕
	๒.๓	ข้อมูลบริบทพื้นที่การวิจัย	๖๐
	๒.๔	งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	๖๔
	๒.๕	กรอบแนวคิดการวิจัย	๖๗
บทที่ ๓	**วิธีดำเนินการวิจัย**		
	๓.๑	รูปแบบการวิจัย	๖๘
	๓.๒	ประชากร กลุ่มตัวอย่างและผู้ให้ข้อมูลสำคัญ	๖๙
	๓.๓	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	๗๒
	๓.๔	การเก็บรวบรวมข้อมูล	๗๓
	๓.๕	การวิเคราะห์ข้อมูล	๗๓

สารบัญ (ต่อ)

	เรื่อง	หน้า
บทที่ ๔	**ผลการวิเคราะห์ข้อมูล**	
๔.๑	ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	๗๕
๔.๒	ผลการวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	๗๘
๔.๓	ผลการทดสอบสมมติฐาน	๘๕
๔.๔	ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับ ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	๙๖
๔.๕	ผลการวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลหลักเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	๙๘
๔.๖	สรุปองค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย	๑๐๗
บทที่ ๕	**สรุป อภิปรายผลและข้อเสนอแนะ**	
๕.๑	สรุปผลการวิจัย	๑๐๙
๕.๒	อภิปรายผลการวิจัย	๑๑๓
๕.๓	ข้อเสนอแนะ	๑๑๔
บรรณานุกรม		**๑๑๖**
ภาคผนวก		
ภาคผนวก ก หนังสือขอความอนุเคราะห์ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ		๑๒๓
ภาคผนวก ข ผลการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC)		๑๒๙
ภาคผนวก ค หนังสือขอความอนุเคราะห์นำแบบสอบถามไปทดลองใช้ (Try out)		๑๓๓
ภาคผนวก ง ผลการหาค่าความเชื่อมั่นของเครื่องมือ (Reliability)		๑๓๕
ภาคผนวก จ หนังสือขอความอนุเคราะห์เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย		๑๓๘
ภาคผนวก ฉ หนังสือขอความอนุเคราะห์สัมภาษณ์เชิงลึก ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants)		**๑๔๐**
ภาคผนวก ช แบบสอบถามเพื่อการวิจัย		๑๕๓
ภาคผนวก ซ แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย		๑๕๘

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง	หน้า
ภาคผนวก ฌ ภาพถ่ายในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ	๑๖๒
ประวัติผู้วิจัย	๑๖๘

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
๒.๑	เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด	๓๔
๒.๒	ข้อแตกต่างโครงสร้างการบริหารระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับนิติบุคคลอาคารชุด	๓๙
๓.๑	จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	๗๐
๔.๑	แสดงจำนวน และค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม	๗๕
๔.๒	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม	๗๘
๔.๓	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร	๗๙
๔.๔	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	๘๐
๔.๕	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	๘๑
๔.๖	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	๘๒
๔.๗	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการบริหารงานสำนักงาน	๘๓
๔.๘	ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดเก็บรายได้	๘๔
๔.๙	การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามเพศ	๘๕

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๔.๑๐	การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามอายุ	๘๖
๔.๑๑	การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	๘๗
๔.๑๒	การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามระดับการศึกษา	๘๘
๔.๑๓	การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	๘๙
๔.๑๔	การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	๙๐
๔.๑๕	การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายได้	๙๑
๔.๑๖	การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ด้านการจัดเก็บรายได้	๙๒
๔.๑๗	การเปรียบเทียบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามระยะเวลาพักอาศัย	๙๓
๔.๑๘	การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ด้านการจัดเก็บรายได้	๙๔

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่		หน้า
๔.๑๙	ผลสรุปโดยรวมการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลตามสมมติฐานที่ ๑ – ๕	๙๕
๔.๒๐	ปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	**๙๖**
๔.๒๑	ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	**๙๗**

สารบัญแผนภาพ

แผนภาพที่		หน้า
๒.๑	การบริหารเชิงระบบของ นอร์เบิร์ต ไวน์เนอร์ (Norbert Weine)	๒๔
๒.๒	กรอบแนวคิดการวิจัย	๖๗
๔.๑	สรุปองค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย	๑๐๕

บทที่ ๑

บทนำ

๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตนั้นเดิมเมื่อกลุ่มผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่นำที่ดินมาจัดสรรแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยแล้วนำที่ดินแปลงย่อยมาทำเป็นโครงการบ้านจัดสรรขายให้แก่ประชาชนที่มีความต้องการบ้านจัดสรรอยู่อาศัยและเมื่อผู้ประกอบการเหล่านั้น ขายโครงการบ้านจัดสรรได้ผลกำไรไปหมดแล้วก็จะปล่อยทิ้งโครงการบ้านจัดสรรไปไม่รับผิดชอบตามคำโฆษณาที่ให้ไว้แก่ผู้ซื้อสร้างความเดือดร้อนให้ผู้ซื้อ พอเรื่องเงียบผู้ประกอบการเหล่านั้นก็กลับมาจัดสร้างโครงการบ้านจัดสรรขึ้นมาใหม่โดยมีการเปลี่ยนแค่ชื่อโครงการ และเมื่อปล่อยขายบ้านจัดสรรให้กับผู้ต้องการบ้านซื้อหมดแล้วผู้ประกอบการก็จะปล่อยทิ้งโครงการบ้านจัดสรรที่ตนได้จัดสร้างขึ้นนั้นอีก วนเวียนอยู่เช่นนี้เกิดปัญหาเดิมๆซ้ำซาก หลายโครงการบ้านจัดสรรปล่อยทิ้งสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ เช่น ถนนหนทาง ฟุตบาททางเท้า ท่อระบายน้ำ ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง สวนสาธารณะ ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางชำรุดทรุดโทรม เสื่อมสภาพ ไม่มีความปลอดภัย ผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรรได้รับความเดือดร้อน มีเรื่องร้องเรียนเป็นคดีความอยู่เป็นเนืองนิตย์ เป็นปัญหาด้านความสงบสุขของประชาชน สุดท้ายรัฐบาลต้องเข้ามาทำหน้าที่ในการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางดังกล่าวแทนผู้ประกอบการ กลายมาเป็นภาระให้แก่ภาครัฐหรือหน่วยงานของรัฐ ถ้าอยู่ในเขตเทศบาลนั้นก็ต้องตกเป็นหน้าที่ของเทศบาลแต่ถ้าอยู่ในเขตตำบลองค์การบริหารส่วนตำบลก็ต้องเข้าไปช่วยดูแลและเจียดเงินงบประมาณแผ่นดินเข้าไปช่วยเข้าไปเป็นผู้ดูแลรักษาปรับปรุงแก้ไขสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ โดยการนำเอาภาษีของแผ่นดินที่จัดเก็บได้มาใช้กับงบประมาณในการแก้ไขปัญหาที่ผู้ประกอบการได้สร้างขึ้นเป็นจำนวนมากขณะที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินมิได้เข้ามารับผิดชอบต่อสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ รวมถึงบริการสาธารณะที่ตนได้จัดให้มีขึ้นแต่อย่างใด[๑]

จากปัญหาดังกล่าวต่อมาในช่วงปี ๒๕๑๕ รัฐบาลขณะนั้นโดยจอมพล ถนอม กิตติขจร จึงได้ออกเป็นประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นโดยบังคับให้ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงดูแลรักษา สาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ รวมถึงบริการสาธารณะที่ตนได้จัดให้มีขึ้นภายในโครงการ จนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากตัวแทนของสมาชิกคัดเลือกเข้ามารับมอบโอนหน้าที่ในการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์มาจากผู้ประกอบการ ผู้ประกอบการนั้นจึงพ้นจากภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์[๒] ต่อมาในสมัยรัฐบาลนายชวน หลีกภัย

---

[๑] จุไรพร ภู่เผือก, “การจัดสรรที่ดินของเอกชน”, **วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต**, (บัณฑิตวิทยาลัย: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๒๙), หน้า ๑๒๗.

[๒] ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕), **ราชกิจจานุเบกษา**, ฉบับพิเศษ เล่มที่ ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒, หน้า ๒๐๒.

จึงได้มีการปรุงแก้ไขครั้งล่าสุดเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัญหาปัจจุบันจึงได้มีการประกาศยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และได้ตราเป็นพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน มีสาระสำคัญคือเป็นกฎหมายที่มีลักษณะป้องกันมิให้ผู้ประกอบการโครงการบ้านจัดสรรเมื่อขายที่ดินแปลงจัดสรรไปหมดแล้วมิให้ปล่อยทิ้ง ทรัพย์สินสาธารณะ สาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ หรือบริการสาธารณะอื่นๆ รวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง มิให้ชำรุดทรุดโทรม โดยให้มีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น มีผู้ที่ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีการจัดทำประชามติร่วมกันเพื่อคัดเลือกตัวแทนที่เป็นสมาชิกเข้าไปเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีการกำหนดข้อบังคับ กติกานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้ร่วมกัน[๓]

บ้านจัดสรรถ้าอยู่ในเขตอำเภอใด เจ้าพนักงานที่ดินในฐานะคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้รับจดทะเบียนและออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐) คอยเป็นพี่เลี้ยงตรวจสอบดูแลให้คำแนะนำนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้ว ให้ผู้ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในหมู่บ้านจัดสรรมีสถานะเป็นสมาชิกทันทีโดยผลของกฎหมาย และหมู่บ้านจัดสรรมีสถานะฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินปี ๒๕๔๓ มีคณะกรรมการเป็นตัวแทนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล สามารถกระทำการแทนในการบริหารจัดการ เช่น ดำเนินการซ่อมบำรุงดูแลสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ หรือเป็นผู้ดำเนินการเรียกเก็บค่าส่วนกลางจากสมาชิก อัตราค่าส่วนกลางนั้นจะกำหนดโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก การตราพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีจุดมุ่งหมายเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น เป็นกฎหมายมหาชนที่มุ่งคุ้มครองผู้บริโภคมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการที่ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นนิติบุคคลที่มิได้แสวงหาผลกำไรจึงได้รับยกเว้นมิต้องเสียภาษีจากการมีนิติบุคคลหมู่บ้านนั้นมีรายได้ และยังได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีหน้าที่บริหารจัดการงบประมาณที่เป็นเงินทุนตั้งต้นที่รับมอบมาจากผู้จัดสรรที่ดิน บริหารเงินค่าส่วนกลาง ที่จัดเก็บได้จากสมาชิกเพื่อนำเงินงบประมาณไปดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ในด้านต่างๆ[๔]

จากเหตุการณ์ที่กล่าวมาแล้วข้างต้น รัฐบาลได้พยายามเข้ามาแก้ปัญหาด้วยการตราพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มิให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเอารัดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ส่งเสริมให้ชุมชนเข็มแข็งมีการบริหารจัดการกันเองภายในชุมชน ทำให้ปัญหาหมดดังกล่าว

---

[๓] กิติยา ผนิดรัตนากร, นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, **วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต**, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ๒๕๔๗), หน้า๖๓-๖๗.

[๔] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น พ.ศ ๒๕๔๓ (๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕), **ราชกิจจานุเบกษา**, เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๑๑๑ ง, หน้า ๔๖๕.

ได้รับการแก้ไขไปได้ก็จริงแต่ปัจจุบันนี้กลับก่อเกิดปัญหาใหม่ขึ้นมาแทนที่ปัญหาเดิม โดยนับวันยิ่งส่งผลกระทบรุนแรงและยังเป็นที่มาของปัญหาอีกหลายๆ ด้าน

ในส่วนของอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรอยุธยา นั้นในปัจจุบันเกิดการขยายตัวของภาคธุรกิจตลอดทั้งความต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ผู้ทำวิจัยสังเกตพบว่าเป็นอีกจังหวัดหนึ่งที่ปัจจุบันนี้ได้มีผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์เข้ามากว้านซื้อที่ดินที่เดิมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ใช้สำหรับประกอบอาชีพการเกษตร แต่ปัจจุบันกลายมาเป็นหมู่จัดสรรและหลายโครงการมีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล และเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วหลายโครงการมักพบปัญหาด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังขาด กลยุทธ์ ขาดองค์ความรู้ ความเข้าใจในด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีความแตกต่างจากนิติบุคคลที่อยู่ในรูปของบริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ ได้มีการกำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การที่ดินจัดสรร และจะทำให้ภารจำยอมนั้นลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และยังกำหนดหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน อีกทั้งจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อเป็นหลักประกันแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและอาศัยว่ามีผู้รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป อย่างไรก็ตามแม้บทบัญญัติดังกล่าวจะกำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดสรรเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี แต่หากให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดินฉะนั้น มาตร ๔๔ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ๓ วิธี

๑. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน

๒. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๓. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์[๕]

ในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลผู้บริหารนอกจากต้องทราบถึงหลักการบริหารแล้ว ยังมีเรื่องของคุณลักษณะเฉพาะเกี่ยวข้องกับการบริหารกิจการสาธารณะ การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน การซ่อมบำรุงและการบริการด้านสาธารณูปโภคที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง ไม่แสวงหาผลกำไร รวมถึงความเข้าใจในตัวบทกฎหมาย กฎ ระเบียบคำสั่งต่างๆ ผู้บริหารที่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ควรมีองค์ความรู้วิธีการแก้ไขปัญหาความขัดแย้งระหว่างคณะกรรมการกับสมาชิก ความขัดแย้งระหว่างสมาชิกต่อสมาชิกบางครั้งก็เป็นปัญหาระหว่างคณะกรรมการกับคณะกรรมการด้วยกันเอง โดยอาจมีการจัดกิจกรรมต่างๆเพื่อความสามัคคี ผู้บริหารควรให้ความรู้

---

[๕] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น พ.ศ ๒๕๔๓, (อัดสำเนา), หน้า ๔๙๘.

และเน้นการให้ข้อมูลที่ถูกต้องและการติดต่อสื่อสาร ร่วมการติดต่อประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง ผู้ที่ได้รับคัดเลือกให้เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จะต้องติดต่อประสานงานกับภาครัฐ เจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือหน่วยงานของรัฐ ก็มักจะเกิดเป็นปัญหาอยู่บ่อยครั้ง อันเนื่องมาจากการสื่อสารระหว่างผู้รับสาร และผู้ส่งสาร มีความคลาดเคลื่อนผิดไปจากความประสงค์ที่แท้จริงที่ต้องการสื่อความหมายออกไปยังผู้รับสาร เกิดปัญหาข้อพิพาททะเลาะเบาะแว้งกัน ความไม่เข้าใจในบทบาทและหน้าที่ขอบเขตความรับผิดชอบแค่ไหน อย่างไร รวมถึงตัวสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาเอง มีการใช้สิทธิเกิดส่วน หรือใช้สิทธิจนไปละเมิดสิทธิสมาชิกคนอื่นก็มี เช่น การนำพื้นที่ส่วนกลางไปใช้เป็นประโยชน์ส่วนตัว ปัญหาบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง การส่งเสียงดังก่อความเดือดร้อนรำคาญ บางกรณีมีการทำร้ายกันและกันจนเป็นข่าวตามสื่อต่างๆก็มิใช่น้อย หรือแม้แต่เจ้าพนักงานผู้ที่มีหน้าที่ตามกฎหมาย ก็มักมีปัญหาการใช้ดุลพินิจที่หลายครั้งไม่ได้เป็นการคลี่คลายปัญหาที่เกิดขึ้นแต่กับเป็นการซ้ำเติมปัญหาให้หนักยิ่งขึ้นไป หลายครั้งต้องกลายเป็นคดีความซึ่งปรากฏให้เห็นอยู่เนืองๆ[๖]

ปัญหาดังกล่าวของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ยกมาเป็นตัวอย่างนั้น ปัจจุบันยังมิได้รับการแก้ไขและนับวันปัญหาดังกล่าวได้เริ่มทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆทำให้เกิดมีเรื่องร้องเรียนกันมากมาย สุดท้ายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้นก็ต้องล่มสลายลงไป คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับการคัดเลือกเข้า มาลาออกไม่มีบุคลากรเข้ามาบริหารหรือบริหารไม่โปร่งใสขาดความรับผิดชอบ มีการทุจริตเงินงบประมาณเงิน ค่าส่วนกลางที่จัดเก็บได้จากสมาชิก จัดซื้อจัดจ้างโดยไม่มีการแข่งขันราคา ใช้เงินงบประมาณผิดวัตถุประสงค์ ปล่อยให้สาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ทรุดโทรม ไม่บำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาดังกล่าว เพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ เหล่านั้น นอกเหนือจากนี้ยังมีวิธีการอื่นใดอีกที่ผู้เกี่ยวข้องกับกลไกด้านการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังมิได้ถูกนำเอามาเป็นเครื่องมือใช้แก้ปัญหา

๑.๒ คำถามการวิจัย

๑.๒.๑ สภาพทั่วไปการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา เป็นอย่างไร

๑.๒.๒ ผลการเปรียบเทียบการบริหารการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลแตกต่างกันหรือไม่ อย่างไร

๑.๒.๓ ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอะไรบ้าง

---

[๖] ธนิต สุวรรณเมนะ, **สรุปแก่นกฎหมายมหาชน**, (กรุงเทพมหานคร: สถาบันติวเตอร์นิติธนิต, ๒๕๕๕), หน้า ๑๘.

๑.๓ วัตถุประสงค์การวิจัย

๑.๓.๑ เพื่อศึกษาสภาพทั่วไปการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา

๑.๓.๒ เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล

๑.๓.๓ เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑.๔ ขอบเขตการวิจัย

๑.๔.๑ ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยมุ่งศึกษาเฉพาะเรื่องการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้มีการจดทะเบียนขึ้นเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่งแบ่งออกเป็น ๖ ด้าน[๗] ได้แก่ ๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ๕) การบริหารงานสำนักงาน ๖) การจัดเก็บรายได้

๑.๔.๒ ขอบเขตด้านตัวแปรที่ศึกษา

ตัวแปรต้น (Independent Variables) คือ ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ สถานภาพผู้ตอบแบบสอบถามซึ่งประกอบด้วย เพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ ระยะเวลาพักอาศัย

ตัวแปรตาม (Dependent Variables) คือ การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่ได้มีการจดทะเบียนขึ้นเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการ ซึ่งแบ่งออกเป็น ๖ ด้าน ได้แก่ ๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ๕) การบริหารงานสำนักงาน ๖) การจัดเก็บรายได้

๑.๔.๓ ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

๑.๔.๓.๑ ประชากร (Population) ได้แก่ ประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีจำนวน ๔,๔๑๔ คน[๘]

๑.๔.๓.๒ กลุ่มตัวอย่าง (Sample) ได้แก่ ประชากรที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้มาโดยการคำนวณจากสูตรของ Taro Yamane ซึ่งมีจำนวน ๓๖๗ คน

---

[๗] ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์, “แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมืองจังหวัดขอนแก่น”, **รายงานการวิจัย**, (ขอนแก่น: มหาวิทยาลัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, ๒๕๕๓), หน้า ๙๖.

[๘] องค์การบริหารส่วนตำบลพยอม, **แผนพัฒนาสามปี พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๐**, (อัดสำเนา), หน้า ๗.

๑.๔.๔ ขอบเขตด้านพื้นที่

พื้นที่ในการศึกษาเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย ได้แก่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน ๒ หมู่บ้าน

๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค

๒. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

๑.๔.๕ ขอบเขตด้านระยะเวลา

ดำเนินการวิจัยตั้งแต่ ๑ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๖๑ ถึง วันที่ ๒๘ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๖๒ รวมเป็นระยะเวลา ๔ เดือน

๑.๕ สมมติฐานการวิจัย

๕.๑ ประชาชนที่มีเพศต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกัน

๕.๒ ประชาชนที่มีอายุต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกัน

๕.๓ ประชาชนที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกัน

๕.๔ ประชาชนที่มีรายได้ต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกัน

๕.๕ ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัยต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกัน

๑.๖ นิยามศัพท์เฉพาะที่ใช้ในการวิจัย

การบริหารจัดการ หมายถึง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๖ ด้าน ได้แก่

๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร หมายถึง การติดต่อสื่อสารข้อมูลข่าวสาร และความรู้ต่างๆ ระหว่างคณะกรรมการนิติบุคคลกับสมาชิกนิติบุคคล

๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม หมายถึง กิจกรรมที่ต้องการให้ประชากรได้ทำกิจกรรมร่วมกันในหมู่บ้าน

๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน หมายถึง การเก็บรักษา สงวน ซ่อมแซม ปรับปรุง และใช้ประโยชน์ตามความต้องการอย่างมีเหตุผลต่อสิ่งแวดล้อมเพื่อเอื้ออำนวยให้เกิดคุณภาพสูงสุดในการสนองความเป็นอยู่

๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง หมายถึง สิ่งอำนวยประโยชน์ที่หมู่บ้านจัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนบำรุงรักษาให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ

๕) การบริหารงานสำนักงาน หมายถึง การดำเนินการภารกิจต่างๆ ที่เกิดขึ้นทั้งการวางแผน กฎ ระเบียบของหมู่บ้านที่ชัดเจน

๖) การจัดเก็บรายได้ หมายถึง การดำเนินการในการจัดเก็บรายได้ที่ชัดเจน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และเกิดประโยชน์ต่อส่วนรวม

นิติบุคคล หมายถึง บุคคลตามกฎหมายที่สมมุติขึ้นและรับรองให้สิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกันกับบุคคลธรรมดา

หมู่บ้านจัดสรร หมายถึง หมู่บ้านจัดสรรที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาจำนวน ๒ หมู่บ้าน ๑)หมู่บ้านจัดสรรเปรฤทัย ๒) หมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

๑.๗ ประโยชน์ที่ได้รับจากการวิจัย

๑.๗.๑ ทำให้ทราบถึงสภาพทั่วไปของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา

๑.๗.๒ ทำให้ทราบถึงผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑.๗.๓ ทำให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑.๗.๔ นำเสนอข้อมูลแนวทางสำหรับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแก่ ผู้จัดสรรที่ดิน คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และสมาชิกผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรร ในแต่ละแห่งต่อไป

บทที่ ๒

แนวคิด ทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” โดยผู้วิจัยได้ทำการค้นคว้าเอกสารงานวิจัย ตลอดทั้งแนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการมาเป็นแนวทางในการกำหนดกรอบการวิจัย โดยประมวลสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๒.๑ แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการ

๒.๒ แนวคิดที่เกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๓ ข้อมูลบริบทพื้นที่การวิจัย

๒.๔ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

๒.๔.๑ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ

๒.๔.๒ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๕ กรอบแนวคิดการวิจัย

๒.๑ แนวคิดเกี่ยวกับ ทฤษฎีการบริหารจัดการ

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องสำคัญที่นอกจากเกี่ยวข้องกับสภาพความเป็นอยู่ผู้แล้วยังหมายรวมไปถึงความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ตลอดจนการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคสาธารณประโยชน์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการบริหารจัดการ จากตำรา เอกสารทางวิชาการหลากหลายของนักวิชาการ และข้อมูลจากอินเตอร์เน็ต จึงได้ประมวลเนื้อหาในประเด็นสาระสำคัญจากแนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการบริหารจัดการไว้เป็นลำดับ ดังนี้

๒.๑.๑ แนวคิดการบริหารจัดการ

การบริหารและการบริหารจัดการ ควรทำความเข้าใจแนวคิดเกี่ยวกับการบริหารเป็นเบื้องต้นก่อน กล่าวคือ สืบเนื่องจากมนุษย์เป็นสัตว์สังคม ซึ่งหมายถึง มนุษย์โดยธรรมชาติย่อมอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม ไม่อยู่อย่างโดยเดี่ยว แต่อาจมีข้อยกเว้นน้อยมากที่มนุษย์อยู่โดดเดี่ยวตามลำพัง เช่น ฤษี การอยู่รวมกันเป็นกลุ่มของมนุษย์อาจมีได้หลายลักษณะและเรียกต่างกัน เป็นต้นว่า ครอบครัว (family) เผ่าพันธุ์ (tribe) ชุมชน (community) สังคม (society) และประเทศ (country) เมื่อมนุษย์อยู่รวมกันเป็นกลุ่มย่อมเป็นธรรม ชาติอีกที่ในแต่ละกลุ่มจะต้องมีผู้นำกลุ่ม รวมทั้งแนวทางหรือวิธีการควบคุมดูแลกันภายในกลุ่ม เพื่อให้เกิดความสุขและความสงบเรียบร้อยสภาพเช่นนี้ได้มีวิวัฒนาการ

ตลอดมาโดยผู้นำกลุ่มขนาดใหญ่เช่นในระดับประเทศของภาครัฐ ในปัจจุบันอาจเรียกว่า “ผู้บริหาร” ขณะที่การควบคุมดูแลกันภายในกลุ่มนั้นเรียกว่า การบริหาร (administration)[๑]

การบริหารยังเป็นการเอาศาสตร์และศิลป์ เกี่ยวข้องกับการนำเอาทรัพยากรด้านต่างๆ มาบริหาร (administrative resource) เช่น คน เงิน วัสดุสิ่งของ และยังเป็นนำวิธีด้านจัดการมาประกอบตามกระบวนการบริหาร (process of administration) เช่น POSDCoRB Model ให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ[๒]

นอกจากนี้ยังการนำเอาหลักการบริหารมายังช่วยในการจัดการทรัพยากรจะทำให้เกิดประสิทธิภาพทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของบุคคล องค์การ และประเทศชาติ นอกจากนี้ในแง่องค์กรเอกชนยังสามารถนำเอาหลักการจัดการมาทำให้เกิดผลกำไรในองค์การได้[๓]

สังคมไทยในยุคสมัยต่าง ๆ เมื่อมีองค์การเกิดขึ้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการจัดกิจกรรมที่คนทำ งานร่วมกันจะได้ปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุจุดมุ่งหมายเดียวกันอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุคของโลกที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา กระบวนการเข้าไปดูแลงานในด้านต่าง ๆ จึงจำเป็นจะต้องมีการปรับเปลี่ยนให้เหมาะสมกับยุคสมัยใหม่ อันจะทำให้การจัดการงานนั้น ๆ สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี[๔]

ปัจจุบันมีศัพท์ที่นิยมใช้อยู่สองคำคือการจัดการ (Management) มักใช้กับการบริหารธุรกิจเอกชนมีวัตถุประสงค์ที่ตั้งขึ้นเพื่อแสวงผลกำไร((Profits) และการบริหาร (Administration) ซึ่งมักใช้กับการบริหารกิจการสาธารณะ หรือการบริหารราชการ ที่ไม่แสวงหาผลกำไรการจัดการเป็นศิลปะในการใช้บุคคลอื่นร่วมกับปัจจัยในการจัดการ[๕]

ในภาษาอังกฤษ คำว่าการจัดการตรงกับคำว่า Management ซึ่งมีผู้นิยามความหมายไว้ใน Effective Management ว่าหมายถึง การประสมประสานทรัพยากรต่างๆ ที่ทำให้การดำเนินงานเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิผลและประสิทธิภาพ[๖]

จากการค้นคว้าเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารมีผู้ให้ความหมายไว้ว่าหมายถึง การทำงานให้สำเร็จลุล่วงโดยอาศัยบุคคลอื่น เป็นการนำกระบวนการประสานกิจกรรมหรืองานต่าง ๆ เข้าด้วยกัน เพื่อทำงานจนบรรลุวัตถุประสงค์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ[๗]มีนักวิชาการตะวันตกให้ความหมาย

---

[๑] พระครูสุนทรจารุวรรณ(ชาญ จารุวณฺโณ/สารพัฒน์), **รูปแบบการบริหารจัดการศูนย์อบรมเด็กก่อนเกณฑ์ในวัดเขตกรุงเทพ**, ๒๕๕๙, หน้า ๔๑-๔๒.

[๒] สมพงษ์ เกษมสิน, **การบริหาร**, พิมพ์ครั้งที่ ๓, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เกษมสุวรรณ, ๒๕๕๔), หน้า ๑๓ -๑๔.

[๓] บุญทัน ดอกไธสง, **การจัดองค์การ,** พิมพ์ครั้งที่ ๔, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย, ๒๕๓๗), หน้า ๑.

[๔] สุรพล สุยะพรหม และคณะ, **พื้นฐานทางการจัดการ**, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๕), หน้า ๑.

[๕] กมล ภู่ประเสริฐ และคณะ, **การบริหารและการจัดการวัดผลและประเมินผลการศึกษา**, พิมพ์ครั้งที่ ๑๑, (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช, ๒๕๔๕), หน้า ๕.

[๖] สัมพันธ์ ภู่ไพบูรณ์, **องค์การและการจัดการ,** (กรุงเทพมหานคร: พิทักษ์อักษร, ๒๕๔๒), หน้า ๑๖.

[๗] พิมลจรรย์ นามรัตน์ และเสน่ห์ จุ้ยโต, “**แนวคิดเกี่ยวกับองค์การและการจัดการ**”, มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช, (นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช, ๒๕๕๑), หน้า ๙.

ของการบริหาร เช่นความคิดเห็นของ George R. Terry[๘] ที่กล่าวว่าการบริหารหมายถึงการดำเนินงานตามลำดับขั้นอันประกอบด้วยการวางแผน (Planning) การจัดการองค์การ (Organizing) การอำนวยการ (Actuating) และการควบคุม (Controlling) โดยอาศัยคนและทรัพยากร

ในส่วนของการบริหารจัดการในภาครัฐทุกวันนี้ การบริหารจัดการ (management administration) มีการพัฒนานำเอาวิธีการบริหารจัดการแบบภาคเอกชน ไปปรับใช้ให้สอดคล้องภายในหน่วยงานภาครัฐซึ่งต่างจากในอดีตอย่างมาก สาเหตุมาจากความเจริญเติบโตก้าวหน้าของภาคธุรกิจทั้งภายในประเทศและต่างประเทศรัฐจึงจำเป็นต้องปรับตัว และจากผลของการเจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจสังคมการนำเอาวิธีการบริหารจัดการองค์กรสมัยใหม่มาอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน ทำให้หน่วยงานของรัฐต้องปรับตัวเพื่อให้สอดรับและทันต่อความเจริญก้าวหน้ากับภาคเอกชนมากขึ้น เช่น การนำแนวคิดผู้บริหารสูงสุด (Chief Executive Officer) หรือ ซีอีโอ (CEO) มาปรับใช้ในวงราชการ การบริหารราชการด้วยความรวดเร็ว การลดพิธีการที่ไม่จำเป็น การลดขั้นตอนการปฏิบัติราชการ และการจูงใจด้วยการให้รางวัลตอบแทน การปรับปรุงสถานที่ราชการ

นอกจากนี้การที่ภาครัฐได้เปิดโอกาสให้ภาคเอกชนหรือภาคธุรกิจสามารถเข้ามารับสัมปทานจากภาครัฐได้ด้วยในกิจการที่รัฐไม่มีความชำนาญ เช่น ให้สัมปทานโทรศัพท์มือถือ การขนส่งเหล้า บุหรี่ อย่างไรก็ดี ภาคธุรกิจก็ได้ทำประโยชน์ให้แก่สาธารณะหรือประชาชนได้เช่นกัน เช่น จัดโครงการคืนกำไรให้สังคมด้วยการลดราคาสินค้า ขายสินค้าราคาถูก หรือการบริจาคเงินช่วยเหลือสังคม เป็นต้น

นอกจากนี้มีนักวิชาการให้ความหมายของการจัดการว่าหมายถึง หมายถึง กระบวนการที่กำหนดและบำรุงรักษาไว้ซึ่งสภาพแวดล้อมของบุคคล เพื่อให้มีการดำเนินงานในภารกิจนั้นบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ[๙]

การจัดการ (Management) คือ การใช้ศิลปะในการทำงานให้บรรลุเป้าหมายร่วมกับผู้อื่น[๑๐]โดยจะเน้นการปฏิบัติการให้เป็นไปตามนโยบายหรือแผนที่วางไว้ซึ่งนิยมใช้ในการจัดการธุรกิจ (Business Mana gement) บริหารทรัพยากรและกิจการงานอื่นๆ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ขององค์การ[๑๑]

การจัดการทรัพยากรมนุษย์ หรือการบริหารทรัพยากรมนุษย์ คือการใช้กลยุทธ์เชิงรุกที่มีความสัมพันธ์ กันอย่างต่อเนื่องในการบริหารจัดการทรัพยากรที่มีคุณค่ามากที่สุดในองค์กร นั่นคือบุคคลที่ทำงานทั้งกรณีที่ทำงานรวมกันและกรณีที่ทำงานคนเดียว เพื่อบรรลุเป้าหมายในการประกอบธุรกิจใดๆ หรือกิจกรรมใดๆ กลยุทธ์ในการจัดการทรัพย์การมนุษย์นั้นจะเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วไป

---

[๘] ธนจรส พูนสิทธิ์, **องค์การและการจัดการ**, (กรุงเทพมหานคร: พรานนกการพิมพ์, ๒๕๔๒), หน้า ๓๖.

[๙] P.Robbins Stephen and M. Coulter, **Management,** 7 th ed., (New Jersey: Prentice Hall International Lnc., 2002), p. 6.

[๑๐] ประยุทธ์ เจริญสวัสดิ์, **การบริหารงานบุคคล**, (กรุงเทพมหานคร: กรมพลศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ, ๒๕๔๐), หน้า ๓.

[๑๑] Harold Karold and Heing Weihrich, **Management**, (Singapore: Mc Graw-Hill Book Company, 1998), p. 4.

ตามเวลาและสถานการณ์ จึงต้องมีการพัฒนาและปรับปรุงตลอดเวลา ด้วยเหตุนี้ในธุรกิจหลากหลายประเภทและขนาดจึงมีแผนกหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่ในการจัดการทรัพยากรมนุษย์โดยเฉพาะ ซึ่งขนาดของแผนกหรือหน่วยงานนั้น จะมากน้อยก็ขึ้นอยู่กับขนาดของธุรกิจรวมถึงความสำคัญของทรัพยากรมนุษย์ด้วยว่าสำคัญยิ่งยวดมากน้อยเพียงใด การจัดการทรัพยากรมนุษย์ถือเป็นทั้งทฤษฎีในเชิงวิชาการและแบบปฏิบัติในธุรกิจที่ศึกษาวิธีการบริหารแรงงานทั้งในภาคทฤษฎีและปฏิบัติ

สรุปได้ว่า การจัดการมักใช้เป็น ๒ คำ คือ การจัดการ(Management) ซึ่งใช้กับการบริหารธุรกิจเอกชน ส่วนการบริหาร(Administration) มักใช้กับการบริหารกิจการสาธารณะ หรือบริหารราชการ เป็นประสานกิจกรรมที่คนทำงานร่วมกันหรือร่วมกันปฏิบัติหน้าที่ให้เพื่อบรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิผลและประสิทธิภาพ เป็นกระบวนการอย่างหนึ่งภายในองค์การซึ่งมีลำดับการทำงานเป็นขั้นตอนมีกลุ่มบุคคลเป็นกลไกสำคัญ

๒.๑.๒ แนวคิดการบริหารจัดการองค์กร

การบริหารจัดการเป็นกระบวนการทางสังคมที่มีบุคคลตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไป ร่วมกันทำงานให้บรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ การนำหลักวิชาการด้านการบริหาร คือ “กระบวนการบริหาร” และ “ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญต่อการบริหาร” มาใช้เป็นแนวทางหรือกรอบแนวคิดในการให้ความหมายซึ่งน่าจะมีส่วนทำให้การให้ความหมายคำว่าการบริหารเช่นนี้ครอบคลุมเนื้อหาสาระสำคัญที่เกี่ยวกับการบริหารชัดเจนเข้าใจ ได้ง่าย และยังอาจนำปัจจัยอื่นมาใช้เป็นแนวทางในการให้ความหมายได้อีก เป็นต้นว่า ๕M ซึ่งประกอบด้วย

๑) การบริหารคน (Man) เกี่ยวข้องกับภาวะผู้นำ ความคิดสร้างสรรค์ ความชำนาญเฉพาะองค์ความรู้

๒) วิธีการ (Methodology) หรือวิธีการเป็นเทคนิคว่าองค์กรจะเลือกใช้รูปแบบไหนในการทำงาน

๓) การบริหารงานทั่วไป (Management) คือการจัดการประกอบด้วยเงื่อนไขคือ กลยุทธ์ แผนงาน การเงิน การจัดการทรัพย์ยากรมนุษย์

๔) จิตใจ (Mind) คือจิตใจ องค์การต้องรู้จักการสร้างขวัญกำลังใจ ความยั่งยืนของการทำงานจะขึ้นอยู่กับว่าองค์กรสามารถรักษาระดับของจิตใจ ที่อยากมีส่วนร่วมได้มากน้อยแค่ไหน

๕) ทรัพย์ยากรหรือวัตถุดิบ (Material) ตั้งแต่เรื่องของระบบการเงิน การควบคุม

ซึ่งประกอบด้วยประสิทธิภาพประสิทธิผล ประหยัด ประสานงาน และประชาสัมพันธ์ซึ่งมีศัพท์บัญญัติ ว่ารัฐประศาสนศาสตร์ (public administration) และคำว่า การจัดการ (management) นิยมใช้กับการบริหารธุรกิจเอกชน หรือการดำเนินการตามนโยบายที่กำหนดไว้ การบริหารมีลักษณะเด่นเป็นสากลอยู่หลายประการ ดังนี้[๑๒]

๑) การบริหารย่อมมีวัตถุประสงค์

๒) การบริหารอาศัยปัจจัยบุคคลเป็นองค์ประกอบ

๓) การบริหารต้องใช้ทรัพยากรการบริหารเป็นองค์ประกอบพื้นฐาน

๔) การบริหารมีลักษณะการดำเนินการเป็นกระบวนการ

---

[๑๒] Don Hellriegel, **Management**, 3rd ed., (Addison-Wesley: Publishing Company. Inc., 1982), p. 6.

๕) การบริหารเป็นการดำเนินการร่วมกันของกลุ่มบุคคล

๖) การบริหารอาศัยความร่วมมือร่วมใจของบุคคลกล่าวคือ ความร่วมใจ (collective mind) จะก่อ ให้เกิดความร่วมมือของกลุ่ม (group cooperation) อันจะนำไปสู่พลังของกลุ่ม (group effort) ที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์

๗) การบริหารมีลักษณะการร่วมมือกันดำเนินการอย่างมีเหตุผล

๘) การบริหารมีลักษณะเป็นการตรวจสอบผลการปฏิบัติงานกับวัตถุประสงค์

๙) การบริหารไม่มีตัวตน (intangible) แต่มีอิทธิพลต่อความเป็นอยู่ของมนุษย์

การบริหารจัดการต้องเป็นไปเพื่อให้บรรลุประสิทธิผล ประสิทธิผล หมายถึง กระบวนการซึ่งได้มาซึ่งผลผลิตหรือการบรรลุวัตถุประสงค์ซึ่งเป็นไปตามแผนการ คือความคุ้มทุนและลดความเสียหายในระหว่างขั้นตอนการผลิตน้อยที่สุด โดยมีการคำนึงถึงขั้นตอนต่างๆ ตั้งแต่เริ่มต้นจนไปถึงการบรรลุเป้าหมายให้มีความคุ้มค่ามากที่สุด หรือเรียกว่าผลสำเร็จหรือผลที่เกิดขึ้น[๑๓]และยังหมายถึงสิ่งที่เป็นเครื่องตัดสินใจขั้นสุดท้ายของการบริหารงานหรือการจัดการว่าประสบผลสำเร็จเพียงใด[๑๔]และยังอาจรวมไปถึงการที่สมรรถภาพขององค์การในการที่จะอยู่รอด การปรับตัว การดำรงสภาพ และการเจริญเติบโตไม่ว่าองค์การจะมีหน้าที่ใดจะต้องทำให้ลุล่วงไป[๑๕]

โดยองค์การจะต้องดำเนินการให้บรรลุเป้าหมาย ๔ ประการ คือ ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันภายในองค์การ (Integration) การปรับตัวขององค์การให้สอดคล้องกับสภาพแวดล้อม (Adaptability) การปรับตัวขององค์การให้สอดคล้อง (Social relevance) กับสภาพของสังคมและผลผลิตขององค์การ (Productivity)

ความคาดหมายในประสิทธิผลในการบริหาร คือความรวมมือประสานความพยายามของมนุษย์ (อย่างน้อย ๒ คน) และทรัพยากรต่าง ๆ เพื่อทำให้เกิดประสิทธิผลตามต้องการ[๑๖]หรือจะเรียกว่าการบริหารนั้นเป็นกิจกรรมที่บุคคลตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไปร่วมกันดำเนิน การเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์[๑๗]

การบริหารจัดการมีแนวคิดมาจากธรรมชาติของมนุษย์ที่เป็นสัตว์สังคมซึ่งจะต้องอยู่รวมกันเป็นกลุ่ม โดยจะต้องมีผู้นำกลุ่มและมีแนวทางหรือวิธีการควบคุมดูแลกันภายในกลุ่มเพื่อให้เกิดความสุขและความสงบเรียบร้อยซึ่งอาจเรียกว่าผู้บริหารและการบริหารตามลำดับ ดังนั้น ที่ใดมีกลุ่มที่นั่นย่อมมีการบริหาร

---

[๑๓] ราชบัณฑิตยสถาน, **พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒**, (กรุงเทพมหานคร: นานมีบุคส์พับลิเคชั่นส์, ๒๕๔๖), หน้า ๕๓.

[๑๔] ภารณี กีร์ติบุตร**, การพัฒนาประสิทธิผลขององค์กร**, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์, ๒๕๒๙), หน้า ๒-๓.

[๑๕] กมลวรรณ ชัยวานิชศิริ, “ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารที่สัมพันธ์กับประสิทธิผลของโรงเรียน”, **วิทยานิพนธ์ศึกษาศาสตรดุษฎีบัณฑิต**, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, ๒๕๔๕), หน้า ๔๖.

[๑๖] ศิริวรรณ เสรีรัตน์ และคณะ, **องค์การและการจัดการ,** หน้า ๑๘-๑๙.

[๑๗] สมพงศ์ เกษมสิน, **การบริหาร,** พิมพ์ครั้งที่ ๗, (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ๒๕๓๒), หน้า ๕-๖.

คำว่า การบริหารและการบริหารจัดการ รวมทั้งคำอื่น ๆ อีก เป็นต้นว่า การปกครอง (government) การบริหารการพัฒนา การจัดการ และการพัฒนา (development) หรือแม้กระทั่งคำว่า การบริหารการบริการ (service administration) การบริหารจิตสำนึกหรือการบริหารความรู้ผิดรู้ชอบ (consciousness administration) การบริหารคุณธรรม (morality administration) และการบริหารการเมือง (politics administration) ที่เป็นคำในอนาคตที่อาจถูกนำมาใช้ได้ คำเหล่านี้ล้วนมีความหมายใกล้เคียงกัน ขึ้นอยู่กับผู้มีอำนาจในแต่ละยุคสมัยจะนำคำใดมาใช้โดยอาจมีจุดเน้นแตกต่างกันไปบ้าง จากการทบทวนเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการบริหารจัดการที่ผ่านมาผู้วิจัยพอสรุปออกได้ดังนี้[๑๘]

๑) การวางแผน (Planning) หมายถึง การกำหนดงานหรือวิธีการหรือวิธีการปฏิบัติงานไว้เป็นการล่วงหน้า โดยการคาดการณ์ (Forecasting) การกำหนดวัตถุประสงค์ (Set Objective) การพัฒนากลวิธี (Develop strategies) ในการวางแผนซึ่งต้องคำนึงถึงนโยบาย (Policy) เพื่อให้แผนงานที่กำหนดไว้มีความสอดคล้องต้องกันในการดำเนินงาน

๒) การจัดการองค์การ (Organizing) หมายถึงการพัฒนาระบบการทำงานเพื่อให้งานต่างๆสามารถดำเนินการไปได้โดยมีการประสานงานกันอย่างดี

๓) การจัดคนเข้าทำงาน (Staffing) หมายถึง การจัดหาบุคคลเข้าปฏิบัติเข้าให้เหมาะสมตามตำแหน่งหน้าที่รับผิดชอบ

๔) การนำและสั่งการ (Leading and Directing) หมายถึง กระบวนการของการมีอิทธิพลเหนือบุคคลอื่นในการที่จะให้บุคคลอื่นมีพฤติกรรมในการทำงานที่ต้องการ และทำให้บรรลุเป้าหมายขององค์การ

๕) การควบคุม (Controlling) หมายถึง กระบวนการในการกำหนดกิจกรรมต่างๆ ขององค์การให้เป็นไปตามมาตรฐาน และเป้าหมายที่องค์การคาดหวัง และกำหนดไว้

หลักการบริหาร (Management Principle) ได้วางหลักพื้นฐานทางการบริหารไว้ ๑๔ ประการดังนี้

๑) การแบ่งงานกันทำ (Division of work) หมายถึงการแบ่งงานหรือกิจกรรม(Task or activities)ออกเป็นส่วนๆ เพื่อกระจายชิ้นงานออกแก่สมาชิกหลายๆคนช่วยกันทำแล้วมอบให้แต่ละคนหรือหน่วยงานรับผิดชอบอย่างเป็นกิจจะลักษณะโดยจัดให้มีการประสานงานอย่างมีระบบ

๒) อำนาจหน้าที่ (Authority) เป็นเครื่องมือที่จะทำให้ผู้บริหารมีสิทธิที่จะสั่งให้ผู้อื่นปฏิบัติงานที่ต้อง การได้โดยจะมีความรับผิดชอบ (Responsibility) เกิดขึ้นตามมาด้วย ซึ่งจะมีความสมดุลซึ่งกันและกัน

๓) ความมีระเบียบวินัย (Discipline) บุคคลในองค์การจะต้องเคารพเชื่อฟัง และปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ กติกาและข้อบังคับต่าง ๆ ที่องค์การกำหนดไว้ ความมีระเบียบวินัยจะมาจากความเป็นผู้นำที่ดี

๔) เอกภาพในการบังคับบัญชา (Unity of Command) ในการทางานใต้บังคับบัญชาควรได้รับคำสั่งจากผู้บังคับบัญชาเพียงคนเดียวเท่านั้น ไม่เช่นนั้นจะเกิดการโต้แย้งสับสน

---

[๑๘] พงษ์ศักดิ์ ปัญจพรผล, **องค์การและการจัดการ**, (กรุงเทพมหานคร: สถาบันราชภัฏนครปฐม, ๒๕๔๒), หน้า ๖๔ -๗๒.

๕) เอกภาพในการสั่งการ (Unity of Direction) ควรอยู่ภายใต้การจัดการหรือการสั่งการโดยผู้บังคับ บัญชาคนหนึ่งคนใด

๖) ผลประโยชน์ขององค์การมาก่อนผลประโยชน์ส่วนบุคคล (Subordinatation ofindividual inte rest to the general interest) คำนึงถึงผลประโยชน์ขององค์การเป็นอันดับแรก

๗) ผลตอบแทนที่ได้รับ (Remuneration of Personnel) ต้องยุติธรรมและเกิดความพึงพอใจทั้งสองฝ่าย

๘) การรวมอำนาจ (Centralization) ควรรวมอำนาจไว้ที่ศูนย์กลางเพื่อให้สามารถควบคุมได้

๙) สายการบังคับบัญชา (Scalar Chain) การติดต่อสื่อสารควรเป็นไปตามสายงาน

๑๐) ความมีระเบียบเรียบร้อย (Order) ผู้บริหารต้องกำหนดลักษณะและขอบเขตของงานเพื่อประสิทธิภาพในการจัดระเบียบการทำงาน

๑๑) ความเสมอภาค (Equity) ยุติธรรม และความเป็นกันเอง เพื่อให้เกิดความจงรักภักดี

๑๒) ความมั่นคงในการทำงาน (Stability of Tenture of Personnel) การหมุนเวียนคนงานตลอดจนการเรียนรู้ และความมั่นคงในการจ้างงาน

๑๓) ความคิดริเริ่ม (Initiative) เปิดโอกาสให้แสดงความคิดเห็น ให้แสดงออกถึงความคิดริเริ่ม

๑๔) ความสามัคคี (Esprit de Corps) หลีกเลี่ยงการแบ่งพรรคแบ่งพวกในองค์การ

๒.๑.๓ แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารบุคคล

ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการ ก่อนอื่นผู้วิจัยขอกล่าวถึงความหมายของคำว่าทฤษฎี ทฤษฎี (theory) คือสมมติฐานที่ได้รับการตรวจสอบและทดลองหลาย ๆ ครั้งหลาย ๆ หนจนสามารถอธิบายข้อเท็จจริงจึงจะสามารถคาดคะเนทำนายเหตุการณ์ทั่วๆไปที่เกี่ยวข้องกับปรากฏการณ์นั้นอย่างถูกต้องและมีเหตุผล เป็นที่ยอมรับของคนทั่วไป จึงเป็นผลให้สมมติฐานกลายเป็นทฤษฎี เช่น ทฤษฎีเซลล์ (Cell theory) ทฤษฎีวิวัฒนาการ (the evolution theory) เป็นต้นหรือคือกลุ่มความสัมพันธ์ของแนวคิดคำนิยามและองค์ประกอบ ต่าง ๆ ที่ใช้อธิบายลักษณะของปรากฏการณ์หนึ่งและชี้ให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต่าง ๆ โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะอธิบายหรือคาดเดาปรากฏการณ์นั้น

นักวิชาการที่มีชื่อเสียงหลายท่านได้คิดค้นการบริหารจัดการออกมาเป็นทฤษฎีที่เราทั้งหลายคนได้ศึกษาแล้วสามารถนำมาปฏิบัติได้จริง และทำให้การทำงานประสพผลสำเร็จมาแล้วหลายหน่วงงาน ในแต่ละท่านมีรูปแบบที่ไม่เหมือนกัน และบางท่านอาจมีรูปแบบของทฤษฎีที่เหมือนกันดังที่ได้ศึกษามา อย่างการนำเอาหลักการทำงานของ เฟรดริค ดับเบิลยู. เทเลอร์ (Frederick W.Taylor) ถือเป็นบิดาทฤษฎีการบริหารที่มีหลักเกณฑ์ ซึ่งมีพื้นฐานอยู่ในหลักการ (Principles) ที่สำคัญ ๔ ประการคือ[๑๙]

---

[๑๙] ธงชัย สันติวงษ์, **องค์การและการบริหาร**, พิมพ์ครั้งที่ ๑๑, (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ๒๕๔๓), หน้า ๔๗-๔๘.

๑) พัฒนาหลักการแบบวิทยาศาสตร์ขึ้นมาใช้เป็นมาตรฐานในการทำงาน แทนการทำงานแบบความเคยชินที่ไม่มีระบบงาน การวางมาตรฐาน (Standardization) ในการทำงานเป็นสิ่งที่สำคัญ และมีความจำเป็นอย่างยิ่งเนื่องจากการทำงานทุกอย่างต้องเข้าสู่ระบบมาตรฐานไม่ว่าจะเป็นวิธีการทำงาน ปริมาณงานที่ทำ เวลาการทำงาน ค่าจ้าง ค่าตอบแทน ต้องเป็นมาตรฐานเดียวกันหมด เน้นเรื่อง“วิธีการทำงานที่ดีที่สุด” หรือ “One Best Way” หรือ “One Best Method”

๒) ต้องมีการคัดเลือกคนตามหลักการวิทยาศาสตร์ เพื่อให้ได้คนที่เหมาะสมกับงาน ผลประโยชน์ที่ ดีที่สุดที่ฝ่ายบริหารและฝ่ายคนงานจะได้รับขึ้นอยู่กับการทำงานของคนงาน เพราะฉะนั้นคนงานทุกคนต้องทำงานให้มีผลผลิตสูงสุดเท่าที่จะทำได้ หลักการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำงานตามหลักวิทยาศาสตร์จำเป็นต้องพิจารณาทั้งด้านความรู้ความสามารถและความกระตือรือร้นในการทำงานเป็นสำคัญดังนั้นการคัดเลือกบุคคลเข้ามาทำงานต้องไม่มองเฉพาะจุดของการคัดเลือกเท่านั้น ต้องมองไปถึงอนาคตด้วย ต้องอาศัยข้อมูลจากแหล่งต่างๆ เช่น ทักษะ ความรู้ความสามารถ ความชำนาญงานที่บุคคลแสดงออกมาในขณะทำการทดสอบงาน หรือบุคลิกลักษณะไหวพริบ ความเฉลียวฉลาด ความกระตือรือร้นในการทำงานที่สามารถสังเกตได้จากการสัมภาษณ์

๓) ต้องพัฒนาบุคคลแต่ละคนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุดเพื่อให้ทุกคนทำงานได้อย่างถูกต้องตามหลัก วิทยาศาสตร์ต้องทำควบคู่ไปกับหลักการข้อที่ ๒ เมื่อรับบุคคลเข้าทำงานแล้วต้องมีการฝึกอบรม สอนงานให้แต่ละคนทำงานอย่างถูกต้องตามขั้นตอนและวิธีการในการที่องค์การกำหนดไว้ด้วย เพื่อเป็นการเตรียมตัวให้ผู้ที่ทำงานสามารถทำงานที่องค์การกำหนดไว้ได้อย่างดีและมีโอกาสก้าวหน้าในตำแหน่งหน้าที่ในอนาคตด้วยแนว ความคิดของ Taylor เกิดจากความเชื่อที่ว่าหัวหน้างานแต่ละคนเป็นผู้นำที่มีความชำนาญทางการปฏิบัติอย่างใด อย่างหนึ่งเท่านั้นหัวหน้างานคนหนึ่งจึงไม่สามารถกำกับควบคุมการทำงานทุกอย่าง จึงได้เสนอให้จำกัดอำนาจหน้าที่ของหัวหน้างานแต่ละคนให้ทำงานที่เขามีความชำนาญเพียงอย่างเดียว

๔) สร้างความร่วมมือในการทำงานอย่างฉันท์มิตรให้เกิดขึ้นในองค์การ (Friendly Cooperation)โดยต่างฝ่ายต่างต้องเห็นใจซึ่งกันและกัน คือ ฝ่ายบริหารต้องมีความเห็นใจคนงาน โดยมอบหมายงานให้แก่คนงานในปริมาณและมาตรฐานของงานที่จะให้คนงานทำในแต่ละวัน ควรมีปริมาณที่เหมาะสม ไม่หนักเกินไป ฝ่ายบริหารต้องให้รางวัลพิเศษ แก่คนงานที่ทำงานดีเด่นและสอดคล้องกับหลักวิทยาศาสตร์ด้วย ฝ่ายจัดการต้องคอยเอาใจใส่สอนคนงานให้ทำงานในแต่ละขั้นตอนของงานอย่างถูกวิธี โดยจัดให้มีหัวหน้างานคอยสอนงานดูแล แนะนำคนงานให้ทำงานอย่างถูกต้อง ประการสุดท้ายคือ ฝ่ายจัดการต้องเปิดโอกาสให้คนงานได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการทำงานที่ทำและนำไปพิจารณาวิเคราะห์ทดลองตามหลักวิทยาศาสตร์

จากหลักการดังกล่าว พบว่าวิธีการต่างๆล้วนแต่เป็นวิธีการที่มีหลักเกณฑ์ตามหลักวิทยาศาสตร์ ทำให้เกิดทฤษฎีการบริหารจัดการขึ้นมาและได้เสนอแนะว่า ผู้บริหารต้องมีบทบาทเป็นจุดกลางปัญหาและความสำเร็จของกลุ่มที่จะต้องรับผิดชอบนำเอาเรื่องที่เกี่ยวข้องกับประสิทธิภาพของกลุ่มมาคิดวิเคราะห์และปรับปรุงหาทางออกให้ได้เป็นผลดีสุดสำหรับองค์กร

ทฤษฎีบริหารจัดการ แต่ละทฤษฎีมีเป้าหมายไปในทิศทางเดียวกัน คือการทำงานให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ขององค์กร แต่ละทฤษฎีนั้นมีจุดมุ่งเน้นในการจัดการเพื่อให้ไปถึงเป้าหมายแตกต่างกันไป แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการบริหารจัดการสามารถแบ่งได้ดังนี้[๒๐]

ทฤษฎีบริหารจัดการเชิงวิทยาศาสตร์ ทฤษฎีนี้กล่าวถึง แนวคิดการจัดการเชิงวิทยาศาสตร์เกิดขึ้นในช่วงยุค ปฏิวัติอุสาหกรรมจากความพยายามของนักวิทยาศาสตร์ และนักคิดในยุคนั้นที่ต้องการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของแรงงานจนกระทั้งFrederick Winslow Taylor เป็นผู้ค้นพบการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงาน จนได้รับยกย่องว่าเป็นบิดาแห่งการจัดการเชิงวิทยาศาสตร์

ผลงานพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของแรงงานที่มีชื่อเสียงของ Taylor คือการจัดการผลผลิตในการขนเหล็กของโรงงานหลอมเหล็ก โดยการค้นคว้าหาวิธีที่ดีที่สุดในการขนเหล็ก ทั้งในด้านความเหมาะสมของอุปกรณ์ที่ใช้ในการขนแต่ละครั้ง การฝึกอบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ให้แก่คนงาน การแบ่งงานของคนงานออกเป็นส่วนๆให้ชัดเจน เพื่อให้ผู้รับผิดชอบงานแต่ละส่วนมีความชำนาญเฉพาะด้าน ตลอดจนการใช้วิธีการจ่ายค่าแรงเป็นรายชิ้น ส่งผลให้ผลผลิตเฉลี่ยในการขนเหล็กเพิ่มขึ้นเกือบ ๔ เท่าตัวจากนั้นจึงได้มีการกำหนดหลักที่สำคัญในการจัดการ ๔ ประการ

๑. พัฒนาหลักการแบบวิทยาศาสตร์ขึ้นมาใช้เป็นมาตรฐานในการทำงานแต่ละงานและกำหนดวิธีที่ดีที่สุด

๒. ต้องมีการคัดเลือกคนตามหลักการวิทยาศาสตร์เพื่อให้ได้คนที่เหมาะสมแล้วฝึกอบรมกับงาน

๓. ต้องพัฒนาบุคคลแต่ละคนให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

๔. สร้างความร่วมมือในการทำงานอย่างฉันท์มิตรให้เกิดขึ้นในองค์การ ให้ฝ่ายบริหารประสานงานและทำความเข้าใจกับคนงานในเรื่องต่างๆอย่างใกล้ชิด

ทฤษฎีบริหารจัดการเชิงพฤติกรรมศาสตร์ แนวคิดนี้มาจากการศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับพฤติกรรมมนุษย์[๒๑]ทฤษฎีองค์การเชิงพฤติกรรมศาสตร์ (Behavioral Organization Theory) หมายถึง การจัดการที่มุ่งลักษณะ ผลกระทบของแต่ละบุคคล และพฤติกรรมของกลุ่มในองค์การ

การศึกษาทฤษฎีกลุ่มนี้ครอบคลุมทฤษฎี และแนวความคิดของนักทฤษฎีที่สำคัญ ได้แก่ เอลตันเมโย อับบราฮัม มาสโลว์ เฟดเดอริก เฮิร์ซเบิร์ต และดักลาส แม็คเกรเกอร์ ซึ่งนักทฤษฎีแต่ละคนได้ศึกษาธรรมชาติของพฤติกรรมมนุษย์ และเสนอแนวความคิดที่มีมุมมองในแต่ละด้าน โดยเริ่มตั้งแต่การที่เอลตัน เมโย (Elton Mayo) ผู้ที่ได้ชื่อว่าเป็นบิดาแห่งการศึกษาการจัดการเชิงพฤติกรรมศาสตร์ ผลงานของเมโยที่สำคัญก็คือการทดลองที่เมืองฮอว์ธอร์น (Hawthorne Studies) ซึ่งเป็นการทดลองที่เป็นจุดที่ทำให้นักทฤษฎีและนักบริหารได้หันมาให้ความสนใจในพฤติกรรมศาสตร์ เพื่อนำเอาความรู้ทางพฤติกรรมศาสตร์ มาใช้ประโยชน์ในการบริหารงาน

---

[๒๐] สาคร สุขศรีวงศ์, **การจัดการ: จากมุมมองนักบริหาร**, พิมพ์ครั้งที่ ๔, (กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๕๐), หน้า ๒๖-๒๗.

[๒๑] เรื่องเดียวกัน, หน้า ๔๘.

โดยเดิมแล้วการศึกษานี้เป็นการศึกษาถึงการทำงานของคนงาน ในที่ทำงาน เนื่องจากในยุคนั้น (ค.ศ. 1924) แรงงานได้รับความสนใจมากขึ้น สำหรับการทดลองที่เมืองฮอว์ธอร์น เมโยได้ทำการแบ่งกลุ่มคนงานที่เป็นผู้ปฏิบัติงานออกเป็น ๒ กลุ่ม (ในการศึกษาหลาย ๆ ครั้ง) กลุ่มแรกเรียกว่ากลุ่มทดลอง กลุ่มที่สองเรียกว่ากลุ่มควบคุม โดยทั้งสองกลุ่มนี้ให้ทำงานที่เป็นแบบเดียวกัน ซึ่งงานที่ให้ทำคือให้คนงานทั้งกลุ่มทดลองและกลุ่มควบคุมประกอบชิ้นส่วนของงาน ในกลุ่มทดลองนั้นจะมีวิธีการนำเอาการจัดการเชิงวิทยาศาสตร์มาใช้ เช่น การจ่ายค่าตอบแทนให้ในกรณีที่คนงานทำงานได้เกินเกณฑ์มาตรฐาน การเพิ่มแสงสว่างในการทำงาน การปรับ อุณหภูมิในที่ทำงานให้มีความเหมาะสม ส่วนในกลุ่มควบคุมนั้นไม่มีการนำเอาวิธีการจัดการเชิงวิทยาศาสตร์มาใช้ ซึ่งจากการวิจัยทดลองปรากฏว่าผลผลิตที่เกิดขึ้นจากการทำงานของทั้งสองกลุ่มไม่มีความแตกต่างกัน

จากผลการศึกษาดังกล่าว จะเห็นได้ว่าประสิทธิภาพของงานจะเกิดขึ้นมากน้อยแค่ไหนย่อมขึ้นอยู่กับขวัญกำลังใจ ความพึงพอใจ ความพร้อมทางสภาพจิตใจ ที่จะส่งผลต่อพฤติกรรมในการทำงานของคนงาน รวมถึงเรื่องราวทางสังคมของคนงานในกลุ่มด้วย เอลตัน เมโย เป็นผู้ที่จุดประกายในการนำเอาความรู้ในเชิงพฤติกรรมศาสตร์มาใช้ในการบริหารงานอย่างจริงจัง

ทฤษฎีบริหารจัดการเชิงปริมาณ[๒๒]ทฤษฎีนี้เป็นการนำหลักคณิตศาสตร์ สถิติ ตลอดจนคอมพิวเตอร์และเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ประ มวลผลเพื่อช่วยในการบริหารจัดการ อย่างไรก็ตามการใช้การจัดการเชิงปริมาณยังคงใช้ได้เฉพาะปัญหาที่มีลักษณะเป็นแบบที่มีโครงสร้าง (structured problem) ทฤษฎีวิทยาการจัดการ เป็นวิธีการสมัยใหม่ในด้านการจัดการ ที่เน้นการใช้เทคนิคเชิงปริมาณอย่างเข้มงวด เพื่อช่วยให้ผู้จัดการทำการใช้ทรัพยากรองค์การ เพื่อผลิตผลิต ภัณฑ์และบริการให้มากที่สุด

๒.๑.๔ แนวคิด ทฤษฎีผู้นำกับการบริหารและการบริหารจัดการ

ผู้บริหารเป็นบุคคลที่มีความสำคัญยิ่งต่อการดำเนินงานของหน่วยงาน นอกจากผู้บริหารจะต้องมีคุณลักษณะที่เหมาะสมในการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารแล้ว องค์ประกอบหนึ่งที่ส่งผลต่อการบริหารงานของผู้บริหาร คือ ทักษะของผู้บริหาร การพัฒนาในด้านของทักษะของการบริหารนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย มีนักวิชาการเสนอแนวคิดเกี่ยวกับทักษะการบริหาร มีผู้จำแนกไว้ที่สำคัญ ๓ ทักษะคือ ทักษะเชิงเทคนิค เชิงมนุษย์ และทักษะเชิงมโนทัศน์ แต่ละทักษะมีลักษณะดังนี้

๑) ทักษะด้านเทคนิค (Technical Skills) เป็นความสามารถในการประยุกต์ใช้ความรู้และความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเกี่ยวกับงาน สำหรับผู้บริหารระดับสูง ทักษะความสามารถนี้จะเป็นเรื่องเกี่ยวกับความรู้ทั่วไปขององค์การ และสำหรับผู้บริหารระดับกลางและระดับต้น จะเป็นทักษะความสามารถเฉพาะด้านในงานที่ทำ เช่น การเงิน ทรัพยากรบุคคล เทคโนโลยีสารสนเทศ ระบบคอมพิวเตอร์ กฎหมาย การตลาด เป็นต้น ทักษะทางด้านเทคนิคมักเป็นความสามารถเกี่ยวกับตัวงาน

๒) ทักษะด้านความคิดหรือมโนทัศน์ (Conceptual Skills) เป็นความสามารถในการมององค์การในภาพรวม ผู้บริหารที่มีทักษะด้านความคิด จะสามารถเข้าใจความสัมพันธ์ของหน่วยงานต่างๆ ในองค์การว่ามีผู้บริหารเป็นบุคคลที่มีความสำคัญยิ่งต่อการดำเนินงานของหน่วยงาน นอกจากผู้บริหารจะต้องมีคุณลักษณะที่เหมาะสมในการดำรงตำแหน่งของผู้บริหารแล้ว องค์ประกอบหนึ่งที่

---

[๒๒] สมชัย ศรีสุทธิยากร, **ทฤษฎีองค์การ,** (มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: คณะรัฐศาสตร์, ๒๕๔๐), หน้า ๑๔.

ส่งผลต่อการบริหารงานของผู้บริหาร คือ ทักษะของผู้บริหาร การพัฒนาในด้านของทักษะของการบริหารนั้นจะมีการเปลี่ยนแปลงตามยุคสมัย มีนักวิชาการเสนอแนวคิดเกี่ยวกับทักษะการบริหาร มีผู้จำแนกไว้ที่สำคัญ ๓ ทักษะเชิงเทคนิค ทักษะเชิงมนุษย์ และทักษะเชิงมโนทัศน์ แต่ละทักษะ[๒๓]

๓) ทักษะด้านมนุษย์ (Human Skills) เป็นทักษะในการทำให้เกิดความประสานงานกันของกลุ่มที่ผู้บริหารนั้นรับผิดชอบ เป็นการทำงานที่เกี่ยวข้องกับเรื่องทัศนคติ การสื่อสาร และผลประโยชน์ของบุคคลและกลุ่ม เป็นทักษะการทำงานกับคน

ผลต่อกันอย่างไร และเข้าใจความสัมพันธ์ระหว่างองค์การกับปัจจัยแวดล้อมองค์การรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงในส่วนหนึ่งขององค์การมีผลกระทบกับส่วนอื่นๆ อย่างไร

ทักษะด้านความคิดนี้จะยิ่งมีความสำคัญมากขึ้น เมื่ออยู่ในระดับบริหารที่สูงขึ้น ขณะที่ทักษะด้านเทคนิคจะมีความสำคัญน้อยลงในระดับบริหารที่สูงขึ้น เนื่องจากผู้บริหารในระดับที่สูงจะเข้ามาดูแลในรายละเอียดเกี่ยวกับกิจกรรมต่างๆ ในการผลิต และด้านเทคนิคน้อยลง แต่จะเน้นไปที่การมองภาพรวมขององค์การและทิศทางที่จะพัฒนาไปขององค์การมากกว่า ส่วนทักษะด้านคนยังคงมีความสำคัญอย่างมากในทุกระดับของการบริหาร เพราะทุกระดับต้องเกี่ยวข้องกับคน ซึ่งความรู้จากการศึกษาดังกล่าวสามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติจริงในการบริหารงานให้เกิดประสิทธิภาพและเกิดปัญหาให้น้อยที่สุดหรือสามารถหาแนวทางแก้ไขปัญหาให้ลดลงได้[๒๔]

ทักษะทางด้านเทคนิค ๕ ด้าน ที่จะส่งผลทำให้ผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดการที่ประสพผลสำเร็จ[๒๕]

๑) ทักษะด้านเทคนิค (Technical Leadership) เป็นภาวะผู้นำที่เกี่ยวกับเทคนิคการบริหารงาน เช่น การวางแผน การจัดการองค์การ การประสารงาน การสื่อข้อความ การประเมินผลงาน เป็นต้น

๒) ทักษะด้านมนุษย์ (Human Leadership) เป็นภาวะผู้นำเกี่ยวกับการจัดการ หมายรวมถึงการสรรหาทรัพยากรมนุษย์ทั้งในด้านการพัฒนา การบำรุงรักษาให้ขวัญกำลังใจ การกระตุ้นให้เกิดความเจริญก้าวหน้า และความคิดสร้างสรรค์ในการทำงาน

๓) ทักษะด้านการศึกษา (Educational Leadership) คือภาวะผู้นำเกี่ยวกับการใช้รู้ความสามารถ ด้านการศึกษา เช่น การวิเคราะห์ความต้องการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การพัฒนาความรู้พนักงาน การประเมินผลการปฏิบัติงาน เป็นต้น

๔) ทักษะด้านการเป็นสัญลักษณ์ (Symbolic Leadership) เป็นภาวะผู้นำเกี่ยวกับการรวมความตั้งใจ ความสนใจของบุคลากร หรือกิจกรรมสำคัญที่มีต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นตัวแทนหรือผู้นำปฏิบัติในเรื่องสำคัญ

---

[๒๓] วิโรจน์ สารรัตนะ, **การบริหารการศึกษา,** (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ทิพย์วิสุทธิ์, ๒๕๔๖), หน้า ๕.

[๒๔] ตรีชฎา สุวรรโน, **"ทักษะการบริหารงาน",** [ออนไลน์], แหล่งที่มา<http:// www. chumphon ๒ .mju.ac.th/ km/?p=๖๙๑>, [๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑].

[๒๕] ถวิน มาตรเลี่ยน, **การปฏิรูปการศึกษาโรงเรียนเป็นฐานการบริหารจัดการ,** (กรุงเทพมหานคร: เสมาธรรม, ๒๕๔๔), หน้า ๗๑.

๕) ทักษะด้านวัฒนธรรม (Cultural) เป็นภาวะผู้นำด้านวัฒนธรรมเกี่ยวกับการสร้างภาพลักษณ์ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้เกิดความเชื่อมั่นต่อการยอมรับของสมาชิก และพนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๑.๔.๑ การบริหารจัดการแบบร่วมสมัย

แนวคิดนี้กล่าวถึงเรื่อง ระบบ (System approach) เป็นการมองว่าองค์กรทุกองค์กรเป็นระบบขนาดใหญ่ ซึ่งประกอบด้วย ระบบย่อยต่างๆ ภายในองค์กร อาทิ การวางแผน การบริหารทรัพยากรบุคคล การประเมินผล การจ่ายค่าตอบแทน การควบคุม ตลอดจนการงบประมาณที่จัดเก็บได้จากค่าส่วนกลาง

แนวคิดการจัดการตามสถานการณ์ (System approach) เป็นแนวคิดการบริหารจัดการที่ผู้บริหารจะปฏิบัติซึ่งขึ้นอยู่กับสถานการณ์ หรือเป็นแนวคิดซึ่งเป็นทางเลือกของผู้บริหารในการกำหนดโครงสร้างและระบบควบคุมองค์การ โดยขึ้นอยู่กับสถานการณ์และลักษณะต่าง ๆ ของสภาพแวดล้อมภายนอกที่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์การ หรือเป็นวิธีการที่กล่าวถึงองค์การที่มีลักษณะแตกต่างกันซึ่งต้องเผชิญกับสถานการณ์ที่แตกต่างกัน และต้องใช้วิธีการบริหารจัดการที่แตกต่างกันด้วย

ทฤษฎีการบริหารเชิงสถานการณ์เป็นการประสมประสานแนวคิดที่สำคัญ ๔ ประการคือ

๑) แนวคิดแบบดั้งเดิม

๒) แนวคิดเชิงพฤติกรรม

๓) แนวคิดเชิงปริมาณ

๔) แนวคิดเชิงระบบ

ทฤษฎีองค์การตามสถานการณ์และกรณี (Contingency Theory)

เริ่มมีบทบาทประมาณปลายปี ค.ศ.๑๙๖๐ เป็นทฤษฎีที่พัฒนามาจากความคิดอิสระที่ว่าองค์การที่เหมาะสมที่สุดควรจะเป็นองค์การที่มีโครง สร้างและระบบที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและสภาพความเป็นจริงขององค์การตั้งอยู่บนพื้นฐานการศึกษาสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันของมนุษย์(Humanistic Environment)

๒.๑.๔.๒ ทฤษฎีองค์การตามสถานการณ์และกรณี (Contingency Theory)

เริ่มมีบทบาทประมาณปลายปี ค.ศ.๑๙๖๐ เป็นทฤษฎีที่พัฒนามาจากความคิดอิสระที่ว่าองค์การที่เหมาะสมที่สุดควรจะเป็นองค์การที่มีโครง สร้างและระบบที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมและสภาพความเป็นจริงขององค์การตั้งอยู่บนพื้นฐานการศึกษาสภาพแวดล้อมที่แตกต่างกันของมนุษย์(Humanistic Environment)

ทฤษฎีองค์การตามสถานการณ์และกรณีนี้มีอิสระมาก โดยมีธรรมชาติ (Natural) เป็นตัวแปรและเป็นปัจจัยสำคัญในการกำหนดรูปแบบกฎเกณฑ์ และระเบียบแบบแผน มีลักษณะเป็นเหตุเป็นผลและสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง สภาพแวดล้อม เป้าหมายขององค์การโดยส่วนรวมและเป้าหมายของสมาชิกทุกคนในองค์การโดยมีข้อสมมติฐานว่าองค์การที่เหมาะสมที่สุดคือองค์การที่มีโครงสร้างและรูปแบบที่สอดคล้องกับสภาพ แวดล้อมของสังคมนั้น ๆ ซึ่งรวมถึงสภาพภูมิศาสตร์ วัฒนธรรม ค่านิยม ความเชื่อ การสนับสนุน และความต้องการของสมาชิกในองค์การนั้นด้วย

บุคคลที่กำหนดชื่อทฤษฎีองค์การตามสถานการณ์และกรณีคือ Fiedler นอกจากนั้นก็มี Woodward, Lawrence และ Lorsch ได้ทำการวิจัยศึกษาเรื่องนี้การบริหารตามสถานการณ์เป็นแนวคิดที่ว่าไม่มีทฤษฎีหรือวิธีการทางการบริหารวิธีใดที่จะนำไปใช้ได้ทุกสถานการณ์หรือไม่มีรูปแบบการบริหารแบบใดดีที่สุด

การบริหารแต่ละแบบและแต่ละวิธีจะก่อให้เกิดผลแตกต่างกันตามสภาวะแวดล้อมแต่ละอย่างการเลือกแบบใดให้เหมาะสมขึ้นอยู่กับสถานการณ์ เพราะแต่ละวิธีก็มีข้อดีและข้อจำกัดอยู่ในตัวการบริหารที่มีประสิทธิภาพจะให้ความสำคัญต่อการเลือกใช้การจัดการให้เหมาะสมกับแต่ละสถาน การณ์ที่เกิดกับปัญหาแต่ละปัญหามีความเชี่ยวชาญที่จะจำแนกวิเคราะห์และแก้ไขแต่ละสถานการณ์ ซึ่งเป็นความจริงว่าปัญหาแต่ละเรื่องมีสถานการณ์แตกต่างกัน ทำให้การบริหารเป็นเรื่องที่ยากและไม่มีข้อตายตัว

แนวความคิดของการบริหารตามสถานการณ์จึงถือเอาความสัมพันธ์ต่างๆเป็นสำคัญ ไม่ว่าจะเป็นความ สัมพันธ์ของปัจจัยในองค์กร ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยนอกองค์กรและความสัมพันธ์ระหว่างองค์กรกับสภาพ แวดล้อมและเกิดประโยชน์สูงสุดต่อองค์การการจัดการวิธีนี้มีใช้กันในหลายองค์การโดยพิจารณาว่าถ้าสถานการณ์เป็นเช่นนั้น แล้วจึงเลือกกลวิธีที่คิดว่าเหมาะสมกับสถานการณ์นั้น

การบริหารเชิงสถานการณ์ (Situational Management Theory) หรือทฤษฎีอุบัติการณ์ (Contingency Theory) การบริหารในยุคนี้ค่อนข้างเป็นปัจจุบัน ปรัชญาของการบริหารเริ่มเปลี่ยนแปลงไปจากการมองการบริ หารในเชิงปรัชญา ไปสู่การมองการบริหารในเชิงสภาพข้อเท็จจริง เนื่องจากในปัจจุบันมนุษย์ต้องประสบกับปัญหาอยู่เสมอ แนวความคิด ในปี ๑๙๖๗ Fred E.Fiedler ได้เสนอแนวความคิดการบริหารเชิงสถานการณ์ (Situational Management Theory) หรือทฤษฎีอุบัติการณ์ (Contingency Theory)

ซึ่งถือเป็นทฤษฎีการบริหารที่ขึ้นอยู่กับในเชิงสภาพข้อเท็จจริงด้วยแนวคิดที่ว่าการเลือกทางออกที่จะไปสู่การแก้ปัญหาทางการบริหารถือว่าไม่มีวิธีใดที่ดีที่สุด หากแต่สถานการณ์ต่างหากที่จะเป็นตัวกำหนดว่าควรจะหยิบใช้การบริหารแบบใดในสภาวการณ์เช่นนั้น หลักคิดง่ายๆของการบริหารเชิงสถานการณ์ นั้นถือว่าการบริหารจะดีหรือไม่ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ สถานการณ์จะกำหนดการตัดสินใจผู้บริหารควรมีความสามารถในการ วิเคราะห์ปัญหาและการตัดสินใจที่ถูกต้อง[๒๖]

ในรูปแบบการบริหารที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมขององค์การสถานการณ์บางครั้งจะต้องใช้การตัดสินใจอย่างเฉียบขาดบางสถานการณ์ต้องอาศัยการมีส่วนร่วมในการตัดสิน ใจบางครั้งก็ต้องคำนึงถึงหลักมนุษย์และแรงจูงใจ

การบริหารจึงต้องอาศัยสถานการณ์เป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจ[๒๗]การบริหารเชิงสถานการณ์จะคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและความต้องการของบุคคลใน หน่วยงานเป็นหลักมากกว่าที่จะแสวงหาวิธีการอันดีเลิศมาใช้ในการทำงาน โดยใช้ปัจจัยทางด้านจิตวิทยาในการพิจารณาด้วย โดยเน้น

---

[๒๖] ระวัง เนตรโพธิ์แก้ว, **องค์การและการจัดการ,** พิมพ์ครั้งที่ ๙, (กรุงเทพมหานคร: พิทักษ์อักษร, ๒๕๔๒), หน้า๔๔-๔๕.

[๒๗] จันทรานี สงวนนาม, **เอกสารประกอบการสอนบรรยายหลักสูตรผู้บริหารสถาศึกษาระดับสูง**, (กรุงเทพมหานคร: ม.ท.ป., ๒๕๓๖), หน้า ๑๒.

ให้ผู้บริหารรู้จักใช้การพิจารณาความแตกต่างที่มีอยู่ในหน่วยงาน เช่น ความแตกต่างระหว่างบุคคล ความแตกต่างระหว่างระเบียบกฎเกณฑ์ วิธีการ กระบวนการ และการควบคุมงาน ความแตกต่างระหว่างความสัมพันธ์ของบุคคลในองค์กร หรือความแตกต่างระหว่างเป้าหมายการดำเนินงานขององค์การ[๒๘]การบริหารจึงต้องอาศัยสถานการณ์เป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจ การมีกลยุทธ์ในการบริหารบุคคล[๒๙]การบริหารเชิงสถานการณ์จะคำนึง ถึงสิ่งแวดล้อมและความต้องการของบุคคลในหน่วยงานเป็นหลักมากกว่าที่จะแสวงหาวิธีการอันดีเลิศมาใช้ในการทำงาน โดยใช้ปัจจัยทางด้านจิตวิทยาในการพิจารณาด้วย โดยเน้นให้ผู้บริหารรู้จักใช้การพิจารณาความแตกต่างที่มีอยู่ในหน่วยงาน เช่น ความแตกต่างระหว่างบุคคล ความแตกต่างระหว่างระเบียบกฎเกณฑ์ วิธีการ กระบวนการ และการควบคุมงาน ความแตกต่างระหว่างความสัมพันธ์ของบุคคลในองค์กร หรือความแตกต่างระหว่างเป้าหมายการดำเนินงานขององค์การ เป็นต้น

สรุปหลักการของการบริหารโดยสถานการณ์

๑. ถือว่าการบริหารจะดีหรือไม่ขึ้นอยู่กับสถานการณ์

๒. ผู้บริหารจะต้องพยายามวิเคราะห์สถานการณ์ให้ดีที่สุด

๓. เป็นการผสมผสานแนวคิดระหว่างระบบปิดและระบบเปิดและยอมรับหลักการของทฤษฎีระหว่าง ทุกส่วนของระบบจะต้องสัมพันธ์และมีผลกระทบซึ่งกันและกัน

๔. สถานการณ์จะเป็นตัวกำหนดการตัดสินใจ และรูปแบบการบริหารที่เหมาะสม

๕. คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและความต้องการของบุคคลในหน่วยงานเป็นหลักมากกว่าที่จะแสวงหาวิธีการอันดีเลิศมาใช้ในการทำงาน โดยใช้ปัจจัยทางด้านจิตวิทยาในการพิจารณาด้วย

๖. เน้นให้ผู้บริหารรู้จักใช้การพิจารณาความแตกต่างที่มีอยู่ในหน่วยงาน เช่น ความแตกต่างระหว่างบุคคล ความแตกต่างระหว่างระเบียบกฎเกณฑ์ วิธีการ กระบวนการ และการควบคุมงานบุคคลในองค์กร ความแตกต่างระหว่างเป้าหมายการดำเนินงานขององค์การ เป็นต้น

แนวความคิดทางการบริหารเชิงสถานการณ์ สามารถนำทฤษฎีของ Fiedler มาประยุกต์ใช้ในสถาน การณ์ปัจจุบัน ซึ่งทฤษฎีนี้ได้กล่าวไว้ มี ๒ ลักษณะดังนี้

๑. การศึกษารูปแบบของผู้นำที่มุ่งความสัมพันธ์ (Relationship-oriented leader) เป็นผู้นำที่มุ่งความสัมพันธ์กับเพื่อนร่วมงาน ผู้นำจะสร้างความไว้วางใจ ความเคารพนับถือ และรับฟังความต้องการของพนักงาน เป็นผู้นำที่คำนึงถึงผู้อื่นเป็นหลัก (Consideration)

๒. ผู้นำที่มุ่งงาน (Task -oriented leader) เป็นผู้นำที่มุ่งความสำเร็จในงาน ซึ่งจะกำหนดทิศทางและมาตรฐานในการทำงานไว้อย่างชัดเจน มีลักษณะคล้ายกับผู้นำแบบที่คำนึงถึงตัวเองเป็นหลัก (Initiating structure style)

การบริหารเชิงสถานการณ์ สามารถใช้ทุกทฤษฎีมาประกอบกับประสบการณ์ เพื่อทำให้การตัดสินใจดีที่สุด โดยเฉพาะในยุคที่มีการเปลี่ยนแปลงและการแข่งขันสูงเช่นปัจจุบัน นับเป็นความท้าทายและโอกาสในการใช้การบริหารเชิงสถานการณ์ในมุมของผู้บริหารที่จะพลิกวิกฤติเป็น

---

[๒๘] อรุณ รักธรรม, **ทฤษฎีองค์การสมัยใหม่การบริหารองค์การ**, (กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ๒๕๒๕), หน้า ๒๕๗.

[๒๙] สุนันทา เลาหนันท์, **การบริหารทรัพยากรมนุษย์**, พิมพ์ครั้งที่ ๑, (สงขลา: นำศิลป์โฆษณา ,๒๕๒๖) หน้า ๕.

โอกาสให้ได้ เป็นการใช้ความรู้ความ สามารถทั้งศาสตร์และศิลป์ต่างๆที่มีอยู่ในตัวผู้นำท่านนั้นให้ประจักษ์ออกมาใช้ได้อย่างเต็มสมรรถภาพจริงๆที่เขามีอยู่ เพราะสถานการณ์แต่ละอย่างแตกต่างกัน ทฤษฎีกับบางสถานการณ์ก็แตกต่างกัน แล้วแต่ผู้นำแต่ละท่านจะเลือกใช้

ดังนั้นการบริหารเชิงสถานการณ์ น่าจะเป็นการใช้ความรู้ความสามารถทั้งศาสตร์และศิลป์ ทฤษฎีการบริหารเชิงสถานการณ์ (Contingency Approach) องค์การไม่ได้เหมือนกันทุกองค์การ ปัญหามักจะเกิดขึ้นเมื่อองค์การมีการปฏิบัติที่คล้ายคลึงกันในกรณีของการบริหารจัดการแบบวิทยาศาสตร์และหลักการบริหารจัดการที่พยายามออกแบบองค์การทั้งหมดให้มีความเหมือนกัน อย่างไรก็ตามโครงสร้างและระบบของการทำงานในแต่ละฝ่ายนั้นก็ไม่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในระบบการผลิตได้ทั้งหมด จำเป็นต้องปรับให้เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ทุกคนจะกำหนดและร่วมกันแก้ปัญหา ทำให้องค์การสามารถดำเนินงานไปได้อย่างต่อเนื่อง

แนวคิดทางการบริหารเชิงสถานการณ์ เป็นแนวคิดที่เน้นผู้บริหารให้ความสนใจกับสภาพแวดล้อมในสถานการณ์ต่าง ๆ ขององค์การ ตัวแปรต่าง ๆ ในแต่ละสถานการณ์ทางการบริหารมีความแตกต่างกันไปในแต่ละองค์การ ดังนั้น ผู้บริหารควรคำนึงถึงความเหมาะสมในการตัดสินใจดำเนินงานภายใต้สถานการณ์เหล่านี้ให้สอดคล้องกับความต้องการขององค์การและความพึงพอใจของพนักงาน กล่าวคือแนวคิดการบริหารเชิงสถานการณ์ย่อมมีวิถีทางที่ดีที่สุดในสภาพแวดล้อมทางการบริหารที่เหมาะสมกับแต่ละองค์การไม่มีวิธีแก้ ปัญหาได้ดีที่สุดวิธีเดียว หรือแก้ปัญหาด้วยวิธีเดียวกันหากแต่มีหลากหลายวิธีในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในองค์การ

๒.๑.๔.๓ ทฤษฎีภาวะผู้นำตามสถานการณ์ (situation leadership theory)[๓๐]

Hersey & Blanchard เป็นผู้พัฒนาทฤษฎีนี้ขึ้น ในระยะแรกเรียกว่า ทฤษฎีวงจรชีวิตของภาวะผู้นำ (life-cycle theory of leadership) โดยได้แบ่งพฤติกรรมออกเป็นสองมิติ เช่นเดียวกับผลการศึกษาวิจัยที่รัฐโอไฮโอ คือ พฤติกรรมมุ่งงาน (task behavior)

ซึ่งผู้นำจะให้บุคคลหรือกลุ่ม ทำหน้าที่และมีความรับผิดชอบในงานว่า จะทำอะไร ทำอย่างไร ทำเมื่อไร และทำที่ไหน เป็นต้น และ พฤติกรรมมุ่งสัมพันธ์ (relationship behavior) ซึ่งผู้นำจะใช้การติดต่อสื่อสารแบบสองทางหรือมากกว่า พฤติกรรมใดจะเหมาะสมกับสถานการณ์ใดพิจารณาจากความพร้อม (readiness) ของผู้ใต้บังคับบัญชา (Hersey & Blanchard ๑๙๘๘ อ้างใน Bartol & others ๑๙๙๘) ใน ๒ ด้านคือ ด้านความสามารถ (ability) ดูจากความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่จำเป็นสำหรับงาน และ ด้านความเต็มใจ (willingness) ที่จะทำให้งานสำเร็จ ดูจากความเชื่อมั่น ความมีพันธะผูกพัน และแรงจูงใจที่จะทำงานนั้น

๒.๑.๔.๓.๑ ผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรต้องมีภาวะผู้นำ

เนื่องจากการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการบริหารงานที่เกี่ยวข้องกับศาสตร์หลายศาสตร์ เช่น สังคมศาสตร์ รัฐศาสตร์ นิติศาสตร์ พฤติกรรรศาสตร์ จิตวิทยา แต่มีสิ่งหนึ่งที่ผู้บริหารอาจกล่าวได้ว่าหนึ่งในปัจจัยที่สร้างความสำเร็จให้กับการบริหารจัดการศาสตร์ต่างๆ นั่นคือการมีภาวะผู้นำ โดยแบ่งภาวะผู้นำออกเป็น ๔ แบบ ดังนี้

---

[๓๐] สมยศ นาวีการ, **“แนวคิดทฤษฎีการบริหารเชิงสถานการณ์”,** [ออนไลน์], แหล่งที่มา http://www. Kroobannok .com/ ๒๐๔๒๐ [๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑].

แบบกำกับ(telling) ต้องกำหนดสิ่งที่จะทำและวิธีการดำเนินงานให้ กำกับและควบคุมอย่างใกล้ชิด ใช้ในสถานการณ์ที่ผู้ใต้บังคับบัญชามีความพร้อมต่ำ ไม่มีความสามารถและไม่เต็มใจ หรือจะมีความเสี่ยงเกินไปถ้าให้รับผิดชอบงานนั้น

แบบขายความคิด (selling) อธิบายถึงสิ่งที่จะทำและให้โอกาสในการทำความเข้าใจในงานที่จะทำนั้น ใช้ในสถานการณ์ที่ผู้ใต้บังคับบัญชาไม่มีความสามารถแต่มีความเต็มใจหรือมีความมั่นใจที่จะทำงานนั้น

แบบมีส่วนร่วม (participating) เน้นการติดต่อสื่อสารสองทางและความร่วมมือ ใช้ในสถานการณ์ที่ผู้ใต้บังคับบัญชามีความสามารถที่จะรับผิดชอบงานแต่ไม่มีความเต็มใจหรือมีความเสี่ยงเกินไปที่จะให้ทำงานนั้น

แบบมอบอำนาจ (delegating) ให้ความเป็นอิสระในการทำงานมาก ใช้กับสถานการณ์ที่ผู้ใต้บังคับบัญชามีความสามารถ และมีความเต็มใจหรือความมั่นใจที่จะทำงานนั้น

การบริหารตามสถานการณ์เป็นทฤษฎีการบริหารที่ผู้บริหารนำมาใช้จัดการกับสิ่งต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในองค์การ การที่จะนำทฤษฎีต่าง ๆ มาใช้นั้น เราควรพิจารณาถึงข้อดีและข้อเสียของทฤษฎีนั้น ๆ เสียก่อนจะทำให้การบริหารจัดการของเราประสบกับความสำเร็จได้ การบริหารเชิงสถานการณ์บทพิสูจน์ภาวะผู้นำ

มรรควิถีแห่งการทำสงครามหลักประกันแห่งชัยชนะล้วนอยู่ที่การวิเคราะห์วางแผนอย่างเยี่ยมยุทธ์สิ่งนี้คงไม่อาจมีใครปฏิเสธได้ แต่การวิเคราะห์วางแผนนั้นต้องอยู่บนพื้นฐานของการบูรณาการแนวความคิดอย่างเป็นระบบการจำแนก (Identifying) ตัวแปรสถานการณ์ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ การวิเคราะห์ (Analyzing) โอกาสของสภาพการณ์ที่กำลังประสบ (Environment Opportunity) การตรวจสอบศักยภาพและทรัพยากรที่มีอยู่ (Competence and Resource) โดยคำนึงถึงเป้าประสงค์และความต้องการขององค์การเพื่อกำหนดแนวทางที่สามารถปรับปรุงแก้ไขสถานการณ์ที่มีความซับซ้อนได้อย่างเหมาะสมบางสถานการณ์อาจเอื้อ อำนวย ประโยชน์ให้กับองค์การแต่ในบางสถานการณ์อาจสร้างวิกฤติให้กับองค์การได้ในพริบตา

บทบาทภาวะผู้นำและความสามารถในการจัดการของผู้บริหารระดับสูงขององค์การนั้นที่สามารถบริหารองค์การ บุคคลที่เกี่ยวข้องและสถานการณ์ที่แปรเปลี่ยน ไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ บางสถานการณ์อาจต้องใช้การตัดสินใจอย่างเฉียบขาด บางสถานการณ์อาจต้องอาศัยการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ บางกรณีก็ต้องคำนึงถึงหลักมนุษย์สัมพันธ์และแรงจูงใจ การตอบสนองความต้องการและความสนใจที่แตกต่างกันของกลุ่ม[๓๑]

บางกรณีก็ต้องคำนึงถึงเป้าหมายหรือผลผลิตขององค์การเป็นหลัก การบริหารต้องอาศัยสถานการณ์เป็นตัวกำหนดในการตัดสินใจ การบริหารเชิงสถานการณ์จึงน่าสนใจศึกษาในด้านแนวคิดทฤษฎี การวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆที่ส่งผลต่อการตัดสินใจในแต่ละสถานการณ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปรับเปลี่ยนองค์การให้พร้อมรับทุกรูปแบบของสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปและทำให้ผู้นำองค์การเลือกแบบความเป็นผู้นำที่เหมาะสมและเป็นผู้นำที่อยู่ในสภาพที่พร้อมรบตลอดเวลา คำว่าเชิงสถานการณ์ หมายถึง โอกาสหรือเหตุการณ์ที่อาจจะเกิดขึ้นได้ ความหมายดังกล่าวนี้ให้ทัศนะต่อ

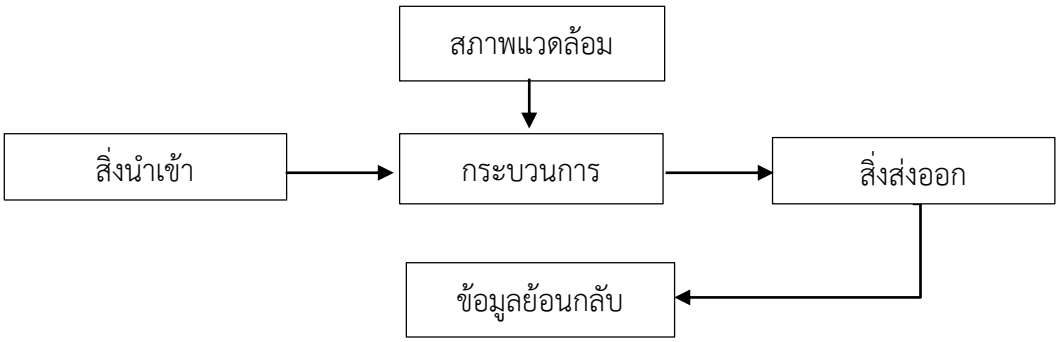
---

[๓๑] จินดาลักษณ์ วัฒนสินธุ์, **การบริหารและการพัฒนาองค์การ**, (นนทบุรี: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, ๒๕๓๐), หน้า ๑๘๐.

การบริหารเชิงสถานการณ์ว่าเป็นวิธีการบริหารที่มีแนวคิดว่าไม่มีแนวทางใดที่ดีที่สุด ‘There is no one best way’ ความสำคัญขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ของตัวแปรผันสภาพแวดล้อมหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องและแนวคิด เทคนิคการบริหารที่เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมที่จะทำให้เป้าหมายขององค์การประสบความสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพ

๒.๑.๔.๓.๒ การบริหารงานเชิงระบบ (Systematic of Management)

คือ การกำหนดกระบวนการในการบริหารงานอย่างต่อเนื่องสัมพันธ์ (Relation) กันของหน่อยย่อยๆ ที่มีความเกี่ยวข้องและการปฏิบัติต่อกันอย่างเป็นระบบ (System) โดย นอร์เบิร์ต ไวน์เนอร์ (Norbert Weine) เป็นผู้เสนอแนวความคิดขององค์การอย่างชัดเจนเป็นครั้งแรกว่า องค์การเป็นระบบอย่างหนึ่งที่ประกอบด้วยสิ่งนำเข้า (Input) กระบวนการ (Process) สิ่งส่งออก (Output) ข้อมูลย้อนกลับ (Feedback)และสภาพแวดล้อม (Environment) สามารถเขียนเป็นแผนภาพได้ ดังนี้



แผนภาพ ๒.๑ การบริหารเชิงระบบของ นอร์เบิร์ต ไวน์เนอร์ (Norbert Weine)[๓๒]

จากแผนภาพที่ ๒.๑ แสดงให้เห็นการบริหารเชิงระบบของนอร์เบิร์ต ไวน์เนอร์ (Norbert Weine) ซึ่งมีแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับองค์การในเชิงระบบ โดยจำแนกได้ ๓ แนวทาง คือ ระบบโครงสร้าง ระบบกระแสของงานและระบบคน ความคิดเกี่ยวกับระบบเป็นแนวความคิดที่นิยมนำมาใช้ในการวิเคราะห์เรื่องของการบริหารได้อย่างเหมาะสม เพราะระบบมีคุณสมบัติคือมีขอบเขตที่แน่นอน

การบริหารเชิงระบบจะประกอบไปด้วยระบบย่อยต่างๆ ที่มีการกำหนดกระบวนการและขั้นตอนในการทำงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย ๔ ประการ คือ

- ต้องระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของงานไว้อย่างชัดเจน
- กำหนดวิธีการที่เป็นมาตรฐานสำหรับใช้ในการทำงาน
- กำหนดวิธีการอย่างชัดเจนในการเก็บรวบรวม ดำเนินการส่งและวิเคราะห์ข้อมูล
- กำหนดระบบบัญชีต้นทุนค่าแรงและการควบคุมเพื่อสะดวกต่อการประสานงานภายใน

---

[๓๒] เสนาะ ติเยาว์, **หลักการบริหาร**, หน้า ๔๗.

แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการของนักวิชาการทางรัฐประศาสนศาสตร์ได้ให้ความหมายไว้หลากหลาย เช่น Robbins, Stephen P. And Coulter การบริหาร หมายถึง กระบวนการประสานกิจกรรมหรืองานต่าง ๆ เข้าด้วยกัน ทำให้งานสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลภายใต้การดำเนินงานของคนอื่น

ประยุทธ์ เจริญสวัสดิ์ การบริหารจัดการ คือการใช้ศิลปะในการทำงานให้บรรลุเป้าหมายร่วมกับบุคคลอื่น

สมพงษ์ เกษมสิน การบริหาร หมายถึง การดำเนินกิจกรรมตั้งแต่สองคนขึ้นไป เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์โดยอาศัยคนและทรัพยากรอื่น

สาคร สุขศรีวงศ์ การจัดการ (Management) หมายถึงการทำให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

พงษ์ศักดิ์ ปัญจพรผล กระบวนการบริหารแบ่งออกเป็น ๕ ขั้นตอน ดังนี้คือ การวางแผน (Planing)

การจัดการองค์การ (Organizing) การสั่งการ(Directing) การประสานงาน (Coordinating) การควบคุม (Controlling)

สมชัย ศรีสิทธิยากร เป็นการนำเอาหลักทางคณิตศาสตร์ และสถิติมาใช้ในการประมวลผลเพื่อช่วยในการบริหารจัดการ

สรุป ได้ว่าทฤษฎีการจัดการที่มีมาตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบันล้วนเป็นกระบวนการทางสังคมที่มีบุคคลตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไป ร่วมกันทำงานให้บรรลุผลสำเร็จตามวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยอาศัยวิธีการที่เหมาะสม และต้องใช้ศาสตร์และศิลป์ในการทำงานเพื่อให้เกิดความร่วมมือร่วมใจในการทำงานซึ่งจำเป็นต้องอาศัยทรัพยากรทางการจัดการเพื่อสนับสนุนให้การจัดการประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ และเมื่อพิจารณาตามช่วงเวลาจากอดีตถึงปัจจุบัน พบว่า มีทฤษฎีที่เกี่ยวกับการจัดการ ๒ แนวคิดใหญ่ ๆ คือ การจัดการตามแนวความคิดสมัยเก่าหรือการจัดการแบบคลาสสิก (Classical Management) นั้น ซึ่งได้เริ่มขึ้นในปลายศตวรรษที่ ๑๘ หลังจากมีการปฏิวัติอุตสาหกรรมและมีวิวัฒนาการเรื่อยมาจนถึงต้นศตวรรษที่ ๑๙ เป็นการบริหารจัดการบนสมมติฐานที่ว่ามนุษย์เป็นสัตว์ที่มีเหตุผล หลักการสำคัญของแนวคิดนี้จึงเป็นการกำหนดกระบวนการบริหารขึ้นมาอย่างมีหลักเกณฑ์ เพื่อให้มีการปฏิบัติงานตามกระบวนการกำหนดไว้โดยมุ่งเน้นที่จะปรับปรุงประสิทธิภาพ (Efficiency) และประสิทธิผล (Effectiveness) และอีกแนวคิดหนึ่งได้แก่ แนวคิดสมัยใหม่ (Modern Approach) ในการจัดการองค์การให้สอดคล้องกับสภาพ แวดล้อมในปัจจุบันโดยตั้งสมมุติฐานว่ามนุษย์เป็นสิ่งยุ่งยากซับซ้อนมีความต้องการที่หลากหลายและเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา แต่มีความรู้ความสามารถที่สามารถพัฒนาได้ตลอดเวลาอย่างไม่มีสิ้นสุด

๒.๒ แนวคิดเกี่ยวกับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิด เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากเอกสารทางวิชาการที่หลากหลาย งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนเจตนารมณ์ของคณะกรรมการที่สภาผู้แทนราษฎร สภานิติบัญญัติ บุคคล หน่วยงานที่มีส่วนวางรากฐานการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรที่

จึงได้ประมวลเนื้อหาสาระของแนวคิดเกี่ยวกับบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามลำดับดังนี้

๒.๒.๑ ความเป็นมา แนวคิด นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชุมชนหรือโครงการจัดสรรที่ดินหรือโครงการบ้านจัดสรรแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่ร่วมกัน บางโครงการเป็นชุมชนขนาดใหญ่ บางโครงการเป็นชุมชนขนาดเล็ก ซึ่งผู้อยู่อาศัยในโครงการจะใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น ดังนั้น การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการให้ใช้ประโยชน์เต็มที่ มีอายุการใช้งานยาวนาน การจัดการให้มีการบริการด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยร่วมกัน การจัดให้มีระเบียบข้อบังคับเพื่อสภาพแวดล้อมคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อาศัยในโครงการ อันเป็นที่มาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในสมัยโบราณที่ดินทั้งปวงเป็นของกษัตริย์ ประชาชนเข้าครอบครองทำประโยชน์และใช้เป็นที่อยู่อาศัยของตนเองแต่ก็มีประชาชนจำนวนไม่น้อยที่ไม่มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองรัฐจึงได้เข้าไปช่วยเหลือหลังจากสงครามโลกครั้งที่ ๒ ประชาชนขาดแคลนที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ในปี พ.ศ. ๒๕๘๓ รัฐได้จัดตั้งกองเคหะสถานสงเคราะห์ขึ้นและเริ่มสร้างอาคารให้เช่าซื้อเป็นครั้งแรกแต่ต่อมาการก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ก็ยังไม่เพียงพอต่อความต้องการของประชาชนรัฐจึงจัดตั้ง “สำนักงานอาคารสงเคราะห์”เพื่อก่อสร้างอาคารสงเคราะห์ให้แก่ผู้มีรายได้น้อยเช่า และปี พ.ศ. ๒๔๙๖ รัฐได้จัดตั้ง “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” ขึ้นเพื่อสงเสริมและเพิ่มปริมาณการผลิตอาคารให้แก่ประชาชนส่วนที่ต้องการจะสร้างที่อยู่อาศัยของตนเองโดยไม่ต้องเช่าอาคาร แต่ปรากฏว่าเมื่อรัฐได้สร้างที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนขึ้นมาแล้วต้องประสบปัญหาที่แทรกซ้อนขึ้นมา คือ ปัญหาแหล่งเสื่อมโทรมรัฐจึงได้จัดสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนขึ้นในสังกัดเทศบาลนครกรุงเทพมหานครเพื่อป้องกันรักษาและฟื้นฟูตลอดจนรื้ออาคารที่เสื่อมโทรมผุพังและได้จัดสร้างอาคารแบบแฟลตขึ้นแทนอาคารสงเคราะห์ที่เป็นเรือนไม้ ในปี พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐเห็นว่าประชาชนยังขาดแคลนที่อยู่อาศัยอยู่มากรัฐจึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๑๖ จัดตั้ง “การเคหะแห่งชาติ” โอนกิจการของกองเคหสถานสงเคราะห์สำนักงานอาคารสงเคราะห์กิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์และกิจการสำนักงานปรับปรุงแหล่งชุมชนมาอยู่ในการดำเนินการและความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติเพื่อความคล่องตัว แต่อย่างไรก็ตามแม้รัฐบาลเข้ามาช่วยเหลือในการหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนแต่ก็ยังไม่เพียงพอกับความต้องการของประชาชน ภาคเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนมากขึ้นในลักษณะของการค้า

การบริหารชุมชนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเป็นเรื่องที่ต้องให้ความสำคัญ เพราะหมายถึงการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ดีอันจะส่งผลต่อการอยู่อาศัยของคนในชุมชนให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีไปด้วย ซึ่งการบริหารชุมชนจำเป็นต้องมีต้นทุนในการดำเนินการ หมายถึงค่าส่วนกลาง เพื่อช่วยให้การบริหารชุมชนมีประสิทธิภาพ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจำนวนมากประสบปัญหาในเรื่องการจัดเก็บค่าส่วนกลางได้ไม่เต็มจำนวน นิติบุคคลจึงมีงบประมาณไม่เพียงพอสำหรับการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จึงทำให้การบริหารชุมชนไม่มีประสิทธิภาพ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องมีการบริหารจัดการงบประมาณที่ดี มีการแผนงานการใช้งบไว้ล่วงหน้า

งบประมาณ หมายถึง แผนการดำเนินงานในการจัดหาเงินมาใช้ในกิจการ ซึ่งแสดงเป็นตัวเลขในรูปของจำนวนหน่วยและจำนวนเงินที่ใช้ดำเนินงานสำหรับระยะเวลาในภายหน้าการจัดทำงบประมาณจะจัดทำล่วงหน้า โดยจัดทำแผนระยะสั้น ๖ เดือนหรือ๑ ปี และถ้าเป็นแผนระยะยาว ๓ ปี หรือ ๕ ปี

๒.๒.๒ การบริหารจัดการงบประมาณนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์ ให้ความหมายไว้ คือ งบประมาณ หมายถึงแผนการดำเนินงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรขององค์การใดองค์การหนึ่ง สำหรับระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งในภายหน้า[๓๓]

กิ่งกนก พิทยานุคุณ และคณะ ได้สรุปความหมายของงบประมาณ คือ การจำกัดวงเงินที่จะใช้งบประมาณประจำปี เป็นการแสดงวัตถุประสงค์ที่ฝ่ายบริหารทีมีอยู่ในขณะนั้นออกมาเป็นตัวเลขรวมทั้งแสดงให้เห็นถึงแผนการดำเนินงาน และวิธีการจัดหาเงินมาใช้ในองค์การ[๓๔]

อรชร โพธิสุข และคณะ กล่าวว่างบประมาณหมายถึงระบบการวางแผนที่เกี่ยวข้องกับตัวเลขทางการเงินสำหรับการดำเนินธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคต โดยครอบคลุมถึงวัตถุประสงค์เป้าหมายและนโยบายในการดำเนินงานขององค์กร[๓๕]

การจัดทำงบประมาณของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สินและส่วนของสมาชิกด้วย โดยกำหนดทุกวันที่ ๓๑ ธันวาคม ของทุกปีเป็นวันสิ้นงวดทางบัญชีของนิติบุคคล คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีรับรองงบดุลและรายรับรายจ่ายประจำปี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และต้องจัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายปีถัดไปเสนอที่ประชุมใหญ่สมาชิกอนุมัติภายในสี่สิบห้าวัน นับจากวันสิ้นงวดทางบัญชี ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ รายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร / คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ[๓๖]

การบริหารชุมชนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการจัดสรรขนาดใหญ่ การบริหารจัดการชุมชนให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลจำเป็นต้องมีต้นทุนในการดำเนินการซึ่งก็คือค่าส่วนกลาง ปัจจัยที่มีผลทำให้สมาชิกยินดีจ่ายค่าส่วนกลางจนครบ ๑๐๐% ประกอบด้วย

---

[๓๓] สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์, **การบัญชีต้นทุนแนวคิดและการประยุกต์เพื่อการตัดสินใจเชิงการบริหาร,** (กรุงเทพมหานคร: สยามเตชั่นเนอรี่ ซัพพลายส์, ๒๕๔๙), หน้า ๒๐๑ – ๒๔๙.

[๓๔] กิ่งกนก พิทยานุคุณ และคณะ, **การบัญชีต้นทุน**, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๕๐), หน้า ๑๕๒ – ๑๖๐.

[๓๕] อรชร โพธิสุข และคณะ, **"เอกสารการสอนการบัญชีต้นทุนและการบัญชีเพื่อการจัดการ"** (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, ๒๕๕๔), หน้า ๑๕๗ – ๒๑๐.

[๓๖] ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัยเลคพาร์ค, อัดสำเนา.

๑. คณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการทำหน้าที่บริหารจัดการชุมชนให้มีประสิทธิภาพ

๒. การติดตามทวงถามอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นเตือนให้สมาชิกรู้ถึงหน้าที่และความรับผิดชอบ

๓. สถานที่ในการติดต่อสื่อสารระหว่างนิติบุคคลกับสมาชิกที่สะดวกสบายคือ สำนักงานนิติบุคคล

๔. สาธารณูปโภคสอดคล้องกับการอยู่อาศัยมีผลทำให้อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางเหมาะสมไม่ทำให้สมาชิกได้รับความเดือดร้อนในการจ่าย

๕. ขนาดของหมู่บ้านที่มีจำนวนสมาชิกไม่มากเกินไปการประชาสัมพันธ์ข้อมูลข่าวสารจะสามารถทำให้เกิดความเข้าใจได้ง่ายกว่า

เนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดินและการจัดสรรที่ดินพร้อมกับสิ่งปลูกสร้างอาคารที่อยู่อาศัยแบ่งขายและการค้าอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วมีการแข่งขันกันสูง โดยจัดให้มีบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอำนวยสะดวก เช่น ถนน ระบบระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อจูงใจผู้ซื้อแต่ความเจริญเติบโตของธุรกิจด้านนี้ควบคู่ไปกับความขัดแย้งระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินหมดแล้วแต่ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า ตามคำมั่นสัญญาไว้ ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม การฟ้องร้องบังคับกันตามกฎหมายทั่วไปตามประมวลกฎหมายและพาณิชย์ ซึ่งกว่าผู้ซื้อจะได้รับการคุ้มครองหรือเยียวยาก็เกิดความเสียหายขึ้นจนไม่อาจแก้ไขได้แล้ว ดังนั้น แนวความคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ดินเพื่อการจัดสรรให้เกิดความเป็นธรรมต่อประชาชนผู้ที่เกี่ยวข้องรัฐบาลขณะนั้นจึงได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ในช่วงปลายปี ๒๕๑๕ เพื่อมาควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยให้เหตุผลในการประกาศใช้ว่า โดยปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อยและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง เช่น กฎหมายว่าด้วยบุคคล (Law on Person) ตามกฎหมายของประเทศต่าง ๆ ไม่ว่าประเทศที่ใช้ระบบคอมมอนลอว์ หรือใช้ระบบประมวลกฎหมาย ได้แบ่งบุคคลเป็นสองประเภทคือบุคคลธรรมดา (naturai person) และนิติบุคคล (juristic person, legal person, artificial person, corporate body or juridical person) โดยสาระสำคัญของกฎหมายแต่ประเภทก็บัญญัติไว้แตกต่างกันตามแนวคิดและระบบกฎหมายของประเทศนั้น ๆ[๓๗]

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเนื่องมาจากแนวคิดที่ว่าในปัจจุบันมีการก่อสร้างอาคารชุด หรือ Condominium เป็นอาคารสูงที่อยู่อาศัยร่วมกันป้องกันมิให้มี

---

[๓๗] ประสิทธิ์ โฆวิไลกูล, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคล,** (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, ๒๕๔๓), หน้า ๓.

การต่อเติมก่อสร้างเป็นเหตุให้เกิดความไม่ปลอดภัย[๓๘] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเจ้าพนักงานมีอำนาจในการควบคุมการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

๒.๒.๓ ตามหลักด้านการบริหารจัดการ[๓๙]

การบริหารจัดการก่อนที่จะรับมอบสาธารณูปโภคสาธารณประโยชน์จะต้องมีการจัดองค์กรเพื่อมารองรับงานที่วางไว้เอาไว้มีการกำหนดขอบเขตงาน และแบ่งแยกแผนงานไว้อย่างชัดเจน ในการกำหนดองค์กรจะประกอบด้วยโครงสร้างของงานที่แต่ละฝ่ายต้องดำเนินการรวมถึงการประสานงานระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้องและภายในเอง

ดังนั้น การบริหารจัดการหรือการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๒.๔ ความหมายของนิติบุคคล

นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่โดยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕)

นิติบุคคล เป็นบุคคลประเภทหนึ่งเกิดขึ้นเพราะอาศัยอำนาจแห่งบทบัญญัติของกฎหมาย นิติบุคคลเมื่อได้จัดตั้งขึ้นโดยบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว กฎหมายได้รับรองสถานะของนิติบุคคลเป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งต่างหากจากบุคคลธรรมดามีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามบทบัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมายในขอบวัตถุประสงค์ ตามข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

นิติบุคคลเป็นบุคคลที่มีขึ้นได้ด้วยอาศัยอำนาจแห่บทบัญญัติของกฎหมาย มีนักกฎหมายหลายท่านได้อธิบายความหมายของคำว่า “นิติบุคคล” ซึ่งมีความหมายที่ใกล้เคียงกัน เช่นนิติบุคคลที่กฎหมายสมมุติขึ้นนี้ไม่ใช้บุคคลที่มีชีวิตจิตใจ กฎหมายเรียกว่านิติบุคคลต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้ จึงจะมีสภาพบุคคลขึ้นได้ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นชนิดที่ระบุไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อาจก่อตั้งขึ้นเป็นนิติบุคคลโดยกฎหมายอื่นก็ได้[๔๐]

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๖ บัญญัติให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

สรุปได้ว่า นิติบุคคลก็คือบุคคลประเภทหนึ่งซึ่งเกิดขึ้นโดยอำนาจกฎหมายมีสิทธิหน้าที่และความรับผิดเช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะบุคคลธรรมดาเท่านั้น และจะต้องอยู่ภายในขอบเขตตามข้อบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลนั้นๆ

---

[๓๘] สนอง แก่นแก้ว, **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒-พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒**, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัก พิมพ์อักษร, ๒๕๕๖), หน้า ๕๖.

[๓๙] จิตติ ติงศภัทิย์, **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยบุคคล,** (กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๕๗), หน้า ๗๓.

[๔๐] วสันต์ วิศนุวัฒนากิจ, “ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชนประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล”, **วิทยานิพนธ์สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต**, (บัณฑิตวิทยาลัย: จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, ๒๕๓๗), หน้า ๙.

๒.๒.๕ หลักทั่วไปในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และกฎหมายที่ใช้ในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร

การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลมีรายละเอียดดังนี้

เกี่ยวกับการบริหารจัดการอำนาจ การเกิดสภาพและฐานะของนิติบุคคลนั้นก็มีหลายหลักปฏิบัติตามความแตกต่างของระบบกฎหมายแต่ละระบบ แต่ละประเทศ โดยกฎหมายที่ใช้บังคับเกี่ยวกับหมู่บ้านจัดสรร มี ๔ ฉบับ

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔, ๔๕, ๔๖, ๔๗, ๔๘, ๔๙, ๕๐, ๕๑, ๕๒, ๕๓, และมาตรา ๗๐

๒. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓. ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณรูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕

๔. ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕

๒.๒.๖ แนวคิดทางด้านนโยบายกระจายอำนาจการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เป็นแนวคิดทางด้านนโยบายที่จะกระจายอำนาจการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นวิธีที่รัฐบาลมอบอำนาจให้มีการปกครองในส่วนท้องถิ่นของตนเอง ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็จัดเป็นการกระจายอำนาจในการบริหารตามหลักการดังกล่าว หลักสำคัญคือการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเองที่เป็นระบบท้องถิ่น ประกอบด้วย

๑. ต้องจัดให้มีการเลือกตั้ง เพื่อให้คนในท้องถิ่นนั้นได้มีโอกาสเข้าไปเป็นตัวแทนของประชาชนในการปกครองตนเองด้วยเป็นฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒. ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึง สภาท้องถิ่น เพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดงถึงเจตจำนงของตนในท้องถิ่น

๓. ต้องมีเขตพื้นที่ในการบริหารจัดการและความรับผิดชอบตามหน้าที่กำหนดไว้โดยกฎหมาย และเขตพื้นที่นั้นนี้จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารการปกครองตนเองอย่างเพียงพอ

๔. ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารการปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ มีส่วนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายเพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง

๕. ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่ตั้งขึ้นมีรายได้ และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณเพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบได้

๖. ต้องไม่ให้หน่วยงานการปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ อยู่ในสายการบังคับบัญชาหรืออยู่ภายใต้อำนาจการปกครองบังคับบัญชาของหน่วยงานปกครองทางราชการหรือหน่วยปกครองท้องถิ่นด้วยกันทั้งนี้เพื่อความมีอิสระในการปกครองตนเองแต่หน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้นจะต้องอยู่ในการควบคุมกำกับหรือดูแลของรัฐจะปลอดจากการควบคุมของรัฐมิได้

๒.๒.๗ แนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชนมีพื้นฐานมาจากแนวคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมัชชาแห่สหประชาชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล ๒ ประการ คือ ประการแรก เหตุผลด้านจิตวิทยาการมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชนขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ปัญหาของชุมชน[๔๑]

เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ ๓ ประการ ดังนี้

๑. ความสมัครใจ – ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้เมื่อประชาชนในชุมชนมีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจรวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกันโดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย

๒. จุดมุ่งหมาย – วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นทั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง

๓. องค์กร – การจัดการการมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชนรวมถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชนและแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของชุมชนอย่างเป็นธรรม

ดังนั้น จากการที่บุคคลอาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรรเป็นที่หลากหลายมีอาชีพ พื้นฐานครอบครัว การศึกษา และฐานะที่แตกต่างกันเมื่ออาศัยอยู่รวมในหมู่บ้านจัดสรรเดียวกัน การบริหารหรือการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลจึงต้องอาศัยการร่วมแรงร่วมใจสามัคคีในชุมชนตลอดทั้งยอมรับฟังความคิดเห็นของทุกฝ่าย การกำหนดกฎระเบียบข้อบังคับจะกำหนดให้กลุ่มใดกลุ่มหนึ่งได้ประโยชน์โดยละเลยกลุ่มอื่นไม่ได้ ดังนั้นกระบวนการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องอาศัยส่วนรวมของสมาชิกของทุกกลุ่ม

๒.๒.๘ แนวคิดทางด้านผลประโยชน์

แมนคอร์ โอลสัน (Mancur Olson) อธิบายไว้ว่าบุคคลจะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมการรวมหมู่ขนาดใหญ่นอกเสียจากว่าจะเห็นผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมนั้นดังนั้นผลประโยชน์ส่วนบุคคลคือแรงจูงใจและเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมและนอกจากนั้น แมนคอร์โอลสัน ยังกล่าวไว้ว่าสมาชิกผู้ที่มีผลประโยชน์ที่เพียงพอในทรัพย์ส่วนรวมเท่านั้นจึงจะมีความต้องการเข้าไปเป็นผู้นำ เพราะถ้าหากกลุ่มมีขนาดใหญ่ประชาชนส่วนใหญ่จะพอใจเพียงแค่ได้รับบริการเพียงอย่างเดียว

---

[๔๑] วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต, “การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปารกลางในเขตกรุงเทพมหานคร”, ๒๕๔๖, หน้า ๓๐ – ๓๓.

๒.๒.๙ ประเภทของนิติบุคคล

นิติบุคคล มีหลายประเภท ดังนี้

๑. นิติบุคคลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แบ่งออกเป็น ๔ ประเภท ดังนี้

ก. ห้างหุ้นส่วนที่จดทะเบียน แบ่งออกเป็นสองประเภท คือ

- ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มีผู้เป็นหุ้นส่วนตั้งแต่สองคนขึ้นไปตกลงเข้าหุ้นกัน เพื่อกระทำกิจการค้าขายร่วมกัน เพื่อกระทำกิจการค้าขายร่วมกัน ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดทุกคนต้องรับผิดในหนี้สินของห้างหุ้นส่วนโดยไม่จำกัดจำนวน

- ห้างหุ้นส่วนจำกัด คือ ห้างหุ้นส่วนซึ่งมีผู้เป็นหุ้นส่วนสองจำพวกคือ

(๑) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งจำกัดความรับผิดเพียงไม่เกินวงเงินที่ตนรับจะลงหุ้นในห้างหุ้นส่วนนั้น และ

(๒) ผู้เป็นหุ้นส่วนคนเดียวหรือหลายคน ซึ่งต้องรับผิดร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนไม่จำกัดจำนวน

กฎหมายบังคับให้ห้างหุ้นส่วนจำกัดต้องจดทะเบียน ถ้ายังมิได้จดทะเบียนอยู่ตราบใด ให้ถือว่าเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญ ซึ่งผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหมดย่อมต้องรับผิดร่วมกันในบรรดาหนี้ของห้างหุ้นส่วนโดยไม่จำกัดจำนวนจนกว่าจะได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗๙ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด เมื่อจดทะเบียนแล้วจัดเป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วนทั้งหลาย ซึ่งรวมเข้ากันเป็นห้างหุ้นส่วนนั้นมาตรา๑๐๑๕

ข. บริษัทจำกัด

บุคคลตั้งแต่เจ็ดคนขึ้นไปจะเริ่มก่อการ และตั้งเป็นบริษัทจำกัดด้วยการเข้าชื่อกันทำหนังสือบริคณสนธิเพื่อกระทำกิจกรรมร่วมกันโดยมีวัตถุประสงค์จะแบ่งกำไรอันจะพึงได้แก่กิจการที่ทำนั้น ด้วยแบ่งทุนเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่า ๆ กัน ผู้ถือหุ้นต่างรับผิดจำกัดเพียงไม่เกินจำนวนเงินที่ตนยังส่งใช้ไม่ครบมูลค่าของหุ้นที่ตนถือมาตรา ๑๐๙๖ ประกอบ๑๐๙๗ เมื่อได้จดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล แยกต่างหากจากผู้ถือหุ้นทั้งหลาย ซึ่งรวมเข้ากันเป็นบริษัทมาตรา๑๐๑๕

ค. สมาคม

สมาคม คือ องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อกระทำการใด ๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกันและมิใช้เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา๗๘

สมาคมที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๘๓ มีคณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้แทนของสมาคมในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกตามมาตรา๘๗

ง. มูลนิธิ

มูลนิธิ ได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะการศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณะประโยชน์อย่างอื่นโดยมิได้มุ่งหาประโยชน์มาแบ่งปันกันและได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้

การจัดการทรัพย์สินของมูลนิธิ ต้องมิใช้เป็นการหาผลประโยชน์เพื่อบุคคลใด นอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง ซึ่งเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์มาตรา ๑๑๐

มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลเป็นไปตามมาตรา ๑๒๒ ประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์ มีคณะกรรมการของมูลนิธิเป็นผู้แทนของมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกตามประมวลกฎหมายแพ่งละพาณิชย์มาตรา๑๒๓

๒ นิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน

กระทรวง ทบวง กรม ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน

๓ นิติบุคคลตามพระราชบัญญัติต่างๆ มีพระราชบัญญัติจัดตั้งขึ้นเฉพาะ เช่น

ก. พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน มาตรา ๔๔(๑) มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๓๓ วรรคแรก

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ วรรคแรก

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะเป็นผู้จัดการ นอกจากนี้นิติบุคคลอาคารชุด มาตรา๔๓ [๔๒]การประชุมต้องมีผู้มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

[๔๒] มาตรา ๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑.

ตารางที่ ๒.๑ : เปรียบเทียบนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลอาคารชุด

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
การแบ่งประเภท	แบ่งออกเป็น ๔ ประเภท คือ ๑. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลมาตรา ๑๐๒๕ ๒. บริษัทจำกัดมาตรา ๑๐๙๖ ประกอบมาตรา ๑๐๙๗ ๓. สมาคมมาตรา ๗๘ ๔. มูลนิธิมาตรา ๑๑๐	โครงการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย ตั้งแต่ ๑๐แปลงขึ้นไป เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อประกอบการพาณิชย์เพื่ออุตสาหกรรม หรือเพื่อประกอบเกษตรกรรมมาตรา ๔	อาคารชุดหมายถึงอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางมาตรา ๔
วัตถุประสงค์	ห้างหุ้นสามัญนิติบุคคลและบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการค้าที่ทำร่วมกัน(มาตรา ๑๐๑๒) สมาคม มีวัตถุประสงค์เพื่อกระทำการใด และมิใช่เป็นการหากำไร หรือรายได้มาแบ่งปันกัน ตามมาตรา ๗๘ มูลนิธิ มีวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะวิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น โดยมิได้มุ่งหาผลประโยชน์มาแบ่งปันกันตามมาตรา ๑๑๐	เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนพัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตามมาตรา๔๓ วรรคแรก ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา	เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๓๓ วรรคท้าย

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
การจดทะเบียน	ห้างหุ้นส่วนหรือบริษัท เมื่อได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งลักษณะนี้แล้วเป็นนิติบุคคลต่างหากจากผู้เป็นหุ้นส่วนหรือบริษัทนั้นตามมาตรา ๑๐๑๕ สมาคม ที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลตามมาตรา๘๓ มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๑๒๒	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา๔๖	นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๓๓ วรรคแรก
ฐานะทางกฎหมาย	เป็นนิติบุคคลมีขึ้นด้วยอาศัยแห่งประมวลกฎหมายนี้มาตรา ๖๕ มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลนี้ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่ หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง(มาตรา ๖๖) มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น(มาตรา ๖๗)	เป็นนิติบุคคล มีขึ้นด้วยอาศัยอำนาจกฎหมายอื่นซึ่งก็คือพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓(ประมวลกฎหมายแพ่งมาตรา ๖๕ มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติ กฎหมายอื่นซึ่งก็มีคือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติกำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๖)มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็นได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น(ประมวล	เป็นนิติบุคคลมีขึ้นด้วยอาศัยอำนาจกฎหมายอื่นซึ่งก็คือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๖๕) มีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติ กฎหมายอื่นซึ่งก็มีคือพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๖) มีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิและและหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
		กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๗) เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้ (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคใน ส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก (๔) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ์หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไป (๕)จัดบริการสาธารณะ เพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์ สินเพื่อสาธารณประโยชน์ (๖)ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรม การจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะ กรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้มาตรา ๔๘ วรรคแรกการดำเนินการตาม(๑)	(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา๖๗)ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุเพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้(มาตรา๓๓ วรรคท้าย)นิติบุคคลอาคารชุดอาจครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภาย นอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตร๓๙ ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดังต่อไปนี้ (๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า (๒)เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่ (๓)เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุม

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
		(๒)และ(๕)จะต้องได้ รับความเห็น ชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๔๘ วรรคท้าย	ใหญ่กำหนด(มาตรา ๔๐)
ผู้ทำการแทน	นิติบุคคลต้องมีผู้แทนคนหนึ่งหรือหลายคนตามกฎหมายข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้งจะได้กำหนดไว้ (มาตรา ๗๐วรรคแรก) ความประสงค์ของนิติบุคคลย่อมแสดงออกโดยผู้แทนของนิติบุคคล(มาตรา ๗๐ วรรค๒)ในกรณีที่นิติบุคคลมีผู้แทนหลายคน การดำเนินกิจการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามเสียงข้างมากของผู้แทนของนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะได้มีข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง มาตรา ๗๑ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลถ้าผู้เป็นหุ้นส่วนมิได้ตกลงกันไว้ในกระบวนจัดการห้างหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนย่อมจัดการห้างหุ้นส่วนนั้นได้ทุกคน ถือว่าเป็นหุ้นส่วนย่อมเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการทุกคน มาตรา ๑๐๓๓ แต่ถ้าได้ตกลงกันไว้ว่าจะให้ผู้เป็นหุ้นส่วนหลายคนจัดการห้างหุ้นส่วน หุ้นส่วนผู้จัดการแต่ละคนจะจัดการ	มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบ คุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๔๖ วรรค ๒ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกมาตรา ๔๖ วรรคท้าย	ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้มาตรา๓๕วรรคแรกในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั่นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ มาตรา ๓๕ วรรคท้าย

หัวข้อเรื่อง	นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุดพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
	ห้างหุ้นส่วนนั้นก็ได้แต่หุ้นส่วนผู้จัดการคนหนึ่งคนใดจะทำการอันใดซึ่งหุ้นส่วนผู้จัดการอีกคนหนึ่งทักท้วงนั้นไม่ได้มาตรา ๑๐๓๕ บริษัทจำกัด บุคคลซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทจำกัดจะรับผิดโดยไม่จำกัดก็ได้ถ้ากรณีเป็นเช่นนั้นต้องจดแถลงความรับผิดเช่นนั้นลงไว้ในหนังสือบริคณห์สนธิด้วยความรับผิดโดยไม่จำกัดของผู้เป็นกรรมการถึงที่สุด เมื่อล่วงเวลาสองปีนับแต่วันที่ตัวเขาออกจากตำแหน่งกรรมการมาตรา ๑๑๐๑ สมาคม คณะกรรมการของสมาคมเป็นผู้ดำเนินการกิจการของสมาคมตามกฎหมายและข้อบังคับภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่มาตรา ๘๖ มูลนิธิ คณะกรรมการของมูลนิธิเป็นตัวแทนของมูลนิธิในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกมาตรา ๑๒๓		

ตารางที่ ๒.๒ : ข้อแตกต่างโครงสร้างการบริหารระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
๑.	การจัดตั้งนิติบุคคล	กฎหมายไม่บังคับต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาตรา ๔๔ หากจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรวบรวมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนพังโครงการมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วย	กฎหมายบังคับต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดรายแรกโดยยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มาตรา ๓๑ วรรคแรก
๒.	ข้อบังคับ	ผู้ซื้อที่ดินจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติเห็นชอบข้อบังคับกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหารการควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒ (๑)	ไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ซื้อห้องชุด เนื่องจากเจ้าของอาคารชุดหรือผู้ขายจะต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโดยมีสำเนาข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้ซื้อห้องชุดรายแรกมาตรา๓๑ วรรคแรก
๓.	คณะกรรมการนิติบุคคล	กฎหมายบังคับต้องมีคณะกรรม การหมู่บ้านจัดสรรส่วนจำนวนเป็น ไปตามความเหมาะสมให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติ	จะมีหรือไม่มีก็ได้โดยเจ้าของร่วมจะจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่เกินเก้าคนซึ่งแต่งตั้งโดยมติของที่ประชุมใหญ่ตามมาตรา ๔๔ ก็ได้มาตรา ๓๗

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
		บุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมาตรา ๔๖ วรรค๒คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกมาตรา ๔๖ วรรค ๓	วรรคแรก การแต่งตั้งวาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการอำนาจหน้าที่และการประชุมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมาตรา ๔๔ มาตรา ๒๗ วรรคท้าย
๔	คุณสมบัติของคณะกรรมการ	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ได้ตราไว้แต่ละโครงการกำหนดในข้อบังคับกันเอง	บุคคลที่มีสิทธิได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ (๑) เจ้าของร่วม หรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม (๒)ผู้แทนโดยชอบธรรมผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์คนไร้ความสามารถ หรือคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี (๓)ผู้จัดการ หรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม มาตรา ๓๘
๕	ผู้จัดการนิติบุคคล	กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้	กฎหมายบังคับต้องมีผู้จัดการให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้มาตรา๓๓วรรคแรก ในการกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคน

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
			หนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ มาตรา๓๕วรรคท้าย ต้องแจ้งชื่อและที่อยู่ต่อสำนักงานเขตที่ดินในวันจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๓ ข้อ ๒๒ (๓)
๖.	อัตราส่วนค่าใช้จ่าย	อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาตรา ๔๙ วรรคแรก	กำหนดจากราคาขายในวันจดทะเบียนอาคารชุดกรรมสิทธิ์ส่วนกลางให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา๖มาตรา ๑๔
๗.	การควบนิติบุคล	ทำได้กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกันและที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(กฎหระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๙	ทำไม่ได้ (ยกเว้นจดทะเบียนเลิกก่อน)
๘.	องค์ประชุมใหญ่ ครั้ง	ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้า	การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มา

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
	ที่ ๒	ไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นสมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม (กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหารการควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ๑๓ วรรค ๒	ประชุม ซึ่งมีคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุมมาตรา ๔๓
๙.	จำนวนคะแนน	ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงและจัดการสาธารณูปโภค กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔ วรรค ๒	ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนที่ตนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางมาตรา ๔๕วรรคแรก
๑๐.	ลักษณะและการดำเนินการ	เป็นสิ่งที่อยู่นอกแปลงที่ดินที่ซื้อแต่มีการเชื่อมโยงใช้ด้วยกัน	เป็นการอาศัยการใช้ทรัพย์ส่วนบุคคล เกี่ยวพันกับ

ลำดับ	รายการ	นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓	นิติบุคคลอาคารชุด พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒
		เช่นทางสาธารณะ สาธารณูปโภคต่างๆการเก็บขยะ การชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการทำให้สิ่งแวดล้อมมีคุณค่าชีวิตที่ดีฉะนั้นบางส่วนจะมีส่วนคล้ายนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในขณะเดียวกัน บางส่วนก็แยกออกมาต่างหาก โครงการจัดสรรที่ดินนั้น แม้ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถอยู่ได้ ปัญหาจะเกิดน้อยกว่าอาคารชุด	ทรัพย์ส่วนกลาง และการบริหารอาคารชุดให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยดีขึ้น ปัญหาสำคัญของอาคารชุดก็คือ ปัญหาที่จอดรถ การใช้พื้นที่ร่วมกันทั้งในห้องชุดและนอกห้องชุดการซ่อมรอยรั่วระหว่างชั้นและเรื่องการใช้ลิฟท์ฯลฯแต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่มีเรื่องเหล่านี้เพราะฉะนั้นในเรื่องเหล่านี้เพราะฉะนั้นในเรื่องการดูแลบริหารจัดการจะแตกต่างกัน ตัวแทนมาบริหารจัดการจะเกิดปัญหามากมาย จะอยู่ร่วมกันไม่ได้ทำให้ตัวอาคารชุดยิ่งอยู่ยิ่งตกต่ำลงเรื่อยๆจึงมีความจำเป็นต้องให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายแรก เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์อันจะทำให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน

๒.๒.๑๐ คุณลักษณะเฉพาะตัวการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีลักษณะโครงสร้างต่างกับนิติบุคคลในเชิงธุรกิจ เช่น ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลบริษัทจำกัด เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาให้เกิดความเรียบร้อย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีลักษณะคล้ายๆ กับการบริหารเคหะชุมชน ซึ่งคำว่า “ชุมชน”[๔๓] (Community) หมายถึง กลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกันมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน มีฐานะและอาชีพที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน มีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกัน มีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน ผู้อยู่อาศัยในชุมชนมีความรู้สึกว่าเป็นคนในชุมชนเดียวกัน นอกจากนั้นยังมีการดำรงรักษาและสืบทอดคุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมและศาสนาถ่ายทอดไปยังลูกหลาน

โครงการจัดสรรที่ดินเปล่า หรือโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมบ้านแต่ละโครงการย่อมประกอบด้วยประกอบด้วย ผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมากมาอยู่รวมกัน บางโครงการอาจจะเป็นชุมชนขนาดใหญ่บางโครงการก็อาจเป็นชุมชนขนาดเล็ก แม้ว่าผู้อยู่อาศัยในโครงการจะมีความเป็นอิสระต่อกันมากกว่าผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดแต่ก็ยังมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆที่ผู้อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรยังคงต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ บ่อบำบัดน้ำเสีย สโมสร สนามเด็กเล่น เป็นต้น

การบริหารและจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในลักษณะไม่เป็นการแสวงหาผลกำไรเหล่านี้ทุกคนในโครงการต้องใช้ร่วมกันให้เป็นไปโดยสงบ เรียบร้อย มีความเป็นธรรม มีประสิทธิภาพตลอดจนสามารถอำนวยประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการและสังคมที่แวดล้อม

สาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้ผู้บริโภคส่วนใหญ่หันมาให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้น เป็นเพราะที่ดินในโครงการบ้านจัดสรรถือเป็นที่ดินที่ได้มีการพัฒนา (development)แล้ว มีระบบสาธารณูปโภค-สาธารณูปการที่เพียบพร้อมในขณะเดียวกันผู้ที่เลือกซื้อบ้านจัดสรรต่างก็มุ่งหวังในด้านความมั่นคง ความสะดวกสบายตลอดจนความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินนอกเหนือจากและที่ดินแล้วผู้ซื้อมักมีความคาดหลังที่จะได้รับบริการหลังการขายด้วย ผู้ซื้อบ้านจัดสรรแต่ละคนมักมาจากที่แตกต่างกันมีอุปนิสัยและความต้องการที่แตกต่างกันโดยเฉพาะอย่างยิ่งมักจะรักความเป็นอิสระชอบที่จะทำตามใจตนองทำให้ค่อนข้างขาดความมีระเบียบในการอยู่ร่วมกัน[๔๔]

การจัดการชุมชน[๔๕] จะเป็นเรื่องของการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะประโยชน์ภายในชุมชนให้เกิดประโยชน์อย่างเต็มที่ มีการปรับปรุงให้อายุการใช้งานทรัพย์เช่น ถนน สวนหย่อม สนามเด็กเล่น ได้ยาวนาน การดูแลชุมชนเป็นเรื่องของ

---

[๔๓] รายงานการวิจัย, **“การดำรงอยู่ของชุมชน”,** กระบวนการต่อสู้และการพัฒนา, หน้า ๑-๒.

[๔๔] ยุวดี ศิริ, “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร”, **วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตร์มหาบัณฑิต,** (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๐), หน้า ๒๕-๒๗.

[๔๕] วรพงษ์ เอี้ยวฉาย, “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น”, **วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต**, (จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๒), หน้า ๑๕-๑๗.

การจัดคนเข้าอยู่อาศัย การจัดให้มีบริการด้านต่างๆที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัยการจัดรักษาระเบียบชุมชน การพัฒนา และส่งเสริมให้ผู้อยู่อาศัยมีส่วนร่วมในการบริหารชุมชนการจัดการความขัดแย้งในชุมชน เป็นต้น ซึ่งสรุปได้ว่าเป็นการสร้างสภาพแวดล้อมของชีวิตการอยู่อาศัยของสังคมนั้นเอง

ดังนั้นการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการบริหารชุมชน เป็นการจัดระเบียบชีวิตความเป็นอยู่ร่วมกันในชุมชนให้สภาพแวดล้อมชีวิตการเป็นอยู่ในชุมชนปราศจากสิ่งเดือนร้อนรำคาญนำมาซึ่งความสะดวกสบายด้วยความปกติสุขและสามารถจรรโลงความน่าอยู่อาศัยได้ตลอดไปตามอัตภาพ

การจัดการชุมชน มีดังนี้

๑) การจัดการทรัพย์สิน เป็นเรื่องการติดตามชำระเงิน และทรัพย์สิน การดูแลและเก็บประโยชน์จากทรัพย์สิน การจัดการทางด้านการเงินของชุมชน

๒) การดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นความต้องการให้ทรัพย์สินของชุมชน ได้แก่อาคารและสาธารณูปโภคภายในอาคารที่ใช้ร่วมกัน สาธารณูปโภค สาธารณูปการอันเป็นสาธารณะสมบัติของชุมชน มีอายุการใช้งานยาวนาน และประหยัดค่าใช้จ่ายในการลงทุนซ่อมแซม หรือเปลี่ยนทดแทน การดูแล บำรุงรักษาทรัพย์สินในชุมชนให้อยู่ในสภาพใช้การได้ตลอดเวลา

๒.๒.๑๑ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ.๒๕๑๕ เป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของไทย ไม่ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้มีเพียงเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้บัญญัติไว้ในข้อ ๓๐ เพียงข้อเดียว กล่าวคือสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภารจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ๆ ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

กฎหมายฉบับนี้ไม่มีสภาพบังคับหากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทางปฏิบัติส่วนใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้านจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านมีหน้าที่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ออกข้อบังคับต่างๆ และเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่คะกรรมการหมู่บ้านไม่มีสถานะใดๆทางกฎหมาย หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ก็ไม่สามารถลงโทษผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเหล่านั้นได้

บางโครงการบริหารจัดการโดยจดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ดังได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มี ๕ รูปแบบ คือ

๑. บริษัทจำกัด[๔๖]

การจัดตั้งบริษัทจำกัด ต้องดำเนินการเป็นลำดับขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด ดังนี้

๑.๑ ผู้เริ่มก่อการซึ่งจะต้องมีจำนวนตั้งแต่ ๗ คนขึ้นไปกระทำกิจการร่วมกันมีวัตถุประสงค์ที่แสวงหากำไรมาแบ่งปันกันโดยเข้าชื่อหรือร่วมลงชื่อกันทำเอกสารที่เรียกว่าหนังสือบริคนห์สนธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๐๙๗ จะต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๐๙๘ เช่น ชื่อบริษัทที่จะจัดตั้ง ที่ตั้งสำนักงานวัตถุประสงค์ของบริษัท จำนวนหุ้น มูลค่าหุ้น ชื่อผู้เริ่มก่อการ เป็นต้น

๑.๒ นำหนังสือบริคณห์สนธิไปจดทะเบียนต่อทางราชการตามมาตรา ๑๐๙๙ โดยในเขตกรุงเทพมหานครจดทะเบียนที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ในต่างจังหวัดจดทะเบียนที่สำนักงานพาณิชย์จังหวัด

๑.๓ เปิดให้มีการลงชื่อซื้อหุ้นจนครบ

๑.๔ ผู้เริ่มก่อการต้องนัดหมายผู้เข้าชื่อซื้อหุ้นทั้งหมดมาประชุมกัน เรียกว่าประชุมตั้งบริษัท มาตรา๑๑๐๗ จะต้องมีการแต่งตั้งกรรมการบริษัทด้วย

๑.๕ หลังจากแต่งตั้งกรรมการบริษัทชุดแรกแล้ว กรรมการบริษัทจะรับมอบหมายงานจากผู้เริ่มก่อการไปดำเนินต่อ โดยเริ่มด้วยการเรียกให้ผู้ที่ลงชื่อซื้อหุ้นทั้งหมดชำระค่าหุ้นอย่างน้อยร้อยละ ๒๕ มาตรา ๑๑๑๐

๑.๖ กรรมการบริษัทต้องไปขอจดทะเบียนบริษัท หลังจากมีการชำระค่าหุ้นเสร็จแล้วมาตรา๑๑๑๑ เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีสิทธิและหน้าที่ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง

ผลของการนำการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบบริษัท[๔๗] เมื่อจดทะเบียนบริษัทที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์แล้วย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้ถือหุ้นทำหน้าที่บริหารและเงินลงหุ้นของแต่ละคนเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางรายเดือนหรือรายปีซึ่งมีทั้งข้อดีข้อเสียดังนี้

ข้อดี มีระบบการบริหารเป็นรูปธรรม ทำความเข้าใจได้ง่าย รวมทั้งสะดวกต่อการตรวจสอบบัญชีและการเงิน

ข้อเสีย คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะควบคุมการใช้ประโยชน์บ้านของสมาชิกที่ต่อเติมปรับปรุงจากการใช้เป็นที่อยู่อาศัยกลายเป็นโรงงานร้าน ร้านค้าได้ลำบากนอกจากนั้นยังต้องยุ่งยากในการแจ้งเปลี่ยนแปลงชื่อผู้ถือหุ้นเมื่อหลังหนึ่งหลังใดทำการขายอีกทั้งยังต้องจ่ายค่าตรวจสอบบัญชีและเสียภาษีตามกฎหมาย

---

[๔๖] ธงชัย จันทร์วิรัช, **หลักกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท**, พิมพ์ครั้งที่ ๗, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชนจำกัด, ๒๕๔๖), หน้า ๑๐๑-๒๐๘.

[๔๗] นคร มุธุศรี, **หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร,** ม.ป.ป., หน้า ๑๒๓.

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปบริษัท เช่น หมู่บ้านชวนชื่น ถนนประชานิเวศน์ เลียบคลองประปา ปละหมู่บ้านสัมมากร ถนนสุขาภิบาล ๓ เป็นต้น

๒. ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล

เป็นข้อตกลงของบุคคลตั้งแต่ ๒ คนขึ้นไป เพื่อกระทำกิจการร่วมกัน มีวัตถุประสงค์เพื่อแสวงหากำไรมาแบ่งปันกัน ผู้เป็นหุ้นส่วนทุกคนต้องร่วมกันรับผิดในหนี้สินของห้าง โดยไม่จำกัดจำนวน(ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา๑๐๒๕) หน้าที่ผู้ชำระบัญชีและขั้นตอนการชำระบัญชีเมื่อห้างหุ้นส่วนเลิกกิจการจะเหมือนบริษัทจำกัด

จดทะเบียนเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลได้ที่กรมทะเบียนการค้ากระทรวงพาณิชย์ เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลทำให้ผลของการนำการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไปจดทะเบียนในรูปแบบห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลมีฐานะเป็นนิติบุคคล ถือว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการเป็นผู้เป็นหุ้นส่วน

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลไม่ค่อยมี

๓. สมาคม

การก่อตั้งสมาคมเพื่อกระทำการใดๆ อันมีลักษณะต่อเนื่องร่วมกัน และมิใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน ต้องมีข้อบังคับและจดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๘ เมื่อจดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลมาตรา ๘๓ ในกรณีเลิกสมาคมให้มีการชำระบัญชีสมาคมและให้นำบทบัญญัติในบรรพ ๓ ลักษณะ ๒๒ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีสมาคมโดยอนุโลม มารตรา ๑๐๖ เมื่อได้ชำระแล้วถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดจะแบ่งให้แก่สมาชิกของสมาคมนั้นไม่ได้ทรัพย์สินที่เหลือนั้นจะต้องโอนให้แก่สมาคมหรือมูลนิธิหรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับสาธารณะกุศล ตามที่ได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของสมาคม หรือถ้าข้อบังคับไม่ได้ระบุชื่อไว้ก็ให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่แต่ถ้าข้อบังคับของสมาคมหรือที่ประชุมใหญ่มิได้ระบุผู้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว หรือระบุไว้แต่ไม่สามารถปฏิบัติได้ให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นตกเป็นของแผ่นดิน มาตรา๑๐๗

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสมาคม เช่น หมู่บ้านศรีนครพัฒนา ถนนสุขาภิบาล๑ คลองกุ่ม

๔. มูลนิธิ

มูลนิธิได้แก่ ทรัพย์สินที่จัดสรรไว้โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกุศลสาธารณะ การศาสนา ศิลปะ วิทยาศาสตร์ วรรณคดี การศึกษา หรือเพื่อสาธารณะประโยชน์อย่างอื่น โดยมิได้มุ่งหาประโยชน์มาแบ่งปันกัน และได้จดทะเบียนตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๐ การจัดการทรัพย์สินของมูลนิติ ต้องมิใช้เป็นการหาผลประโยชน์ เพื่อบุคคลใดนอกจากเพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของมูลนิธินั้นเอง มูลนิธิที่ได้จดทะเบียนแล้วเป็นนิติบุคคล มาตรา ๑๒๒ ในกรณีที่มีการเลิกมูลนิธิ ให้มีการชำระบัญชีมูลนิธิและให้นำบทบัญญัติในบรรพ ๓ ลักษณะ ๒๒ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีมูลนิธิโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีเสนอรายงานการชำระบัญชีต่อนาย

ทะเบียน และให้นายทะเบียนเป็นผู้อนุมัติรายงานนั้นมาตรา ๑๓๓ เมื่อได้ชำระแล้ว ให้โอนทรัพย์สินของมูลนิธิให้แก่มูลนิธิ หรือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๑๑๐ ซึ่งได้ระบุชื่อไว้ในข้อบังคับของมูลนิธิ ถ้าข้อบังคับของมูลนิธิมิได้ระบุชื่อมูลนิธิหรือนิธิบุคคลดังกล่าวไว้ พนักงานอัยการผู้ชำระบัญชีหรือผู้มีส่วนได้เสียคนหนึ่งคนใด อาจร้องขอต่อศาลจัดการทรัพย์สินนั้นแก่มูลนิธิ หรือนิติบุคคลอื่นที่ปรากฏว่ามีวัตถุประสงค์ใกล้ชิดที่สุดกับวัตถุประสงค์ของมูลนินั้นได้ ถ้ามูลนิธินั้นถูกศาลสั่งให้เลิกตามมาตรา ๑๓๑ (๑) หรือ (๒) หรือการจัดสรรทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งไม่อาจกระทำได้ ให้ทรัพย์สินของมูลนิธิตกเป็นของแผ่นดิน มาตรา ๑๓๔ จดทะเบียนเป็นมูลนิธิได้ที่ศูนย์วัฒนะธรรมแห่งประเทศไทย โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปมูลนิธิไม่ค่อยมี

๕. สหกรณ์

เดิมก่อนมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ คำว่าสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑ หมายถึงการร่วมกัน หรือวิธีจัดการโดยร่วมกันเพื่อบำรุงความเจริญทั้งส่วนตัวและส่วนรวม สหกรณ์ในประเทศไทยมีแปดชนิด[๔๘] คือสหกรณ์หาทุน สหกรณ์การขาย สหกรณ์การซื้อ สหกรณ์บริการ สหกรณ์ผู้เช่าที่ดิน สหกรณ์ผู้เข่าซื้อที่ดิน สหกรณ์นิคมและสหกรณ์เอนกประสงค์

ระบบของสหกรณ์ก็คือการที่ประชาชนในกลุ่มเดียวกันมีความต้องการเช่นเดียวกันมารวมเป็นสมาชิกสหกรณ์ เพื่อทำกิจกรรมร่วมกันโดยก่อให้เกิดประโยชน์แก่สมาชิกและส่วนร่วม สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่อยู่อาศัยคือสหกรณ์เคหะสถานและสหกรณ์สาธารณูปโภค สหกรณ์ทั้งสองเป็นสหกรณ์บริการรูปหนึ่งที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน

สหกรณ์เคหะสถานนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่สมาชิกโดยตรงหลังจากนั้นจะมีการให้บริการในด้านสาธารณูปโภคตลอดจนการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆแก่สมาชิกในสหกรณ์นั้น ภาระในการให้บริการแก่สมาชิกจะถูกจัดการในรูปของ “คหบาล” ตามระเบียบคหบาล พ.ศ.๒๕๒๐[๔๙]

สมาชิกทั้งหมดของสหกรณ์จะเป็นผู้เลือกตั้งคณะกรรมการดำเนินการเพื่อบริหารงานผ่านที่ปรึกษาหรทอผู้แทนของสหกรณ์และทำการแก้ไขปัญหาต่างๆ ส่วนสหกรณ์สาธารณูปโภคนั้นมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาสาธารณูปโภคที่ชุมชนของตนต้องการมาบริการแก่สมาชิก เช่น การขอน้ำประปาหรือไฟฟ้าเข้ามาใช้ในหมู่บ้านเป็นต้น

การจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร สามารถกระทำได้โดยประชาชนที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรแห่งเดียวกันมารวมตัวกันเป็นสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดจนบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรได้จัดหาไว้ให้แล้ว ในการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรรนี้จะกำหนดข้อบังคับไว้ว่าผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องเป็นสมาชิกของสหกรณ์ตั้งแต่แรกที่ทำการซื้อบ้านจัดสรร

---

[๔๘] สุภชัย มนัสไพบูลย์, **รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์**, (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, ๒๕๑๕), หน้า ๑๓.

[๔๙] จุไรพร ภู่เผือก, “การจัดสรรที่ดินของเอกชน”**, วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**, ๒๕๒๙, หน้า ๑๒๗.

โดยสมาชิกแต่ละครอบครัวชำระค่าหุ้นไม่ต่ำกว่าอัตราค่าหุ้นที่สหกรณ์กำหนดและให้สมาชิกเลือกคณะกรรมการขึ้นมาบริการงานตามความต้องการของสมาชิกในกรณีนี้ทรัพย์สินหรือกิจการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ของผู้จัดสรรที่ดินอยู่จะต้องถูกโอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของสหกรณ์เพื่อสหกรณ์จะได้ดำเนินการในนามของของตนได้ บรรดาสมาชิกก็จะมีความรู้สึกว่าตนเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้นๆร่วมกันทำให้สามารถแก้ไขปัญหาต่างๆให้ลุล่วงไปได้ตัวอย่างของสหกรณ์ที่ได้ดำเนินการเป็นผลสำเร็จมาแล้วได้แก่ สหกรณ์หมู่บ้านมนังคศิลา และหมู่บ้านสหกรณ์เคหะสถาน ๔ คลองกุ่ม

ผลดีของการจัดตั้งสหกรณ์บริการชุมชนบ้านจัดสรร ได้แก่[๕๐]

๑. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้อย่างมีประสิทธิภาพจากเงินค่าหุ้นที่สมาชิกชำระมาเป็นค่าใช้จ่าย

๒. สามารถบำรุงรักษาและแก้ไขสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ทันต่อความต้องการของสมาชิกโดยมีคณะกรรมการเป็นผู้บริหารงาน

๓. มีอำนาจในการฟ้องร้องต่อสู้คดีที่เกิดขึ้นได้เนื่องจากการจัดตั้งสหกรณ์เป็นการจัดตั้งองค์กรที่มีกฎหมายรับรอง

๔. การดำเนินการโดยสมาชิกหรือผู้แทนของสมาชิกเพื่อสมาชิกหรือตามความต้องการของสมาชิกถือเป็นแนวทางในการเสริมสร้างประชาธิปไตย

ต่อมาได้มีการยกเลิกพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ โดยให้ใช้พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ แทนซึ่งนิยามคำว่าสหกรณ์หมายความว่าคณะบุคคลซึ่งร่วมกันดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคม โดยช่วยตัวเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกันและได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติ(พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา๔) สหกรณ์จะตั้งขึ้นได้โดยการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจและสังคมของบรรดาสมาชิกโดยวิธีช่วยตนเองและช่วยเหลือซึ่งกันและกันตามหลักสหกรณ์และต้อง

(๑) มีกิจการร่วมกันตามประเภทของสหกรณ์ที่ขอจดทะเบียน

(๒) มีสมาชิกเป็นบุคคลธรรมดาและบรรลุนิติภาวะ

(๓) มีทุนซึ่งแบ่งเป็นหุ้นมีมูลค่าเท่าๆกัน และสมาชิกแต่ละคนจะต้องถือหุ้นอย่างน้อยหนึ่งหุ้นแต่ไม่เกินหนึ่งในห้าของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด

(๔) มีสมาชิกซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในข้อบังคับภายใต้บทบัญญัติมาตรา๔๓(๗) มาตรา๓๓ วรรคแรก

๒.๒.๑๒ ประเภทของสหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ประเภทของสหกรณ์ที่จะรับจดทะเบียนให้กำหนดโดยกฎกระทรวงให้สหกรณ์ที่ได้ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลเมื่อได้ชำระหนี้ของสหกรณ์แล้ว ถ้ามีทรัพย์สินเหลืออยู่เท่าใดให้ผู้ชำระบัญชีจ่ายตามลำดับ ดังต่อไปนี้

๑) จ่ายคืนเงินค่าหุ้นให้แก่สมาชิกไม่เกินมูลค่าหุ้นชำระแล้ว

---

[๕๐] จุไรพร ภู่เผือก, **เรื่องเดียวกัน,** หน้า ๑๒๘.

๒) จ่ายเป็นเงินปั่นผลตามหุ้นที่ชำระแล้ว แต่ต้องไม่เกินอัตราที่นายทะเบียนสหกรณ์กำหนด ตามความเห็นชอบของคณะกรรมการพัฒนาการสหกรณ์แห่งชาติ สำหรับสหกรณ์แต่ละประเภท

๓) จ่ายเป็นเงินเฉลี่ยคืนให้แก่สมาชิกตามส่วนธุรกิจที่สมาชิกได้ทำไว้กับสหกรณ์ในระหว่างปีตามที่กำหนดในข้อบังคับ

ถ้ายังมีทรัพย์สินเหลืออยู่อีก ให้ผู้ชำระบัญชีโอนให้แก่สหกรณ์อื่น หรือสันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศตามมติของที่ประชุมใหญ่ หรือด้วยความเห็นชอบของนายทะเบียนระชุมสหกรณ์ ในกรณีที่ไม่อาจเรียกประชุมใหญ่ได้ภายในสามเดือนนับแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จมาตรา ๘๖

สหกรณ์ที่ได้จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีข้อเสียคือหากสมาชิกรายใดค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางติดต่อกันหลายเดือน คุณสมบัติการเป็นสมาชิกก็จะหมดไปทำให้คณะกรรมการสหกรณ์ไม่สามารถบังคับเอาค่าใช้จ่ายส่วนกลางกับรายนั้นได้อีกต่อไป

โครงการที่จดทะเบียนการจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในรูปสหกรณ์ เช่น หมู่บ้านแมกไม้รามอินทรา ถนนรามอินทรา

ต่อมาได้ประกาศพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ซึ่งใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน โดยได้ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ที่ยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ เช่น มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย การกำหนดมาตราการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นต้น

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นครั้งแรก โดยนำสภาพและปัญหาที่แท้จริงในการบริหารดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินในขณะนั้นมาวิเคราะห์เป็นส่วนใหญ่ พร้อมกับนำข้อบกพร่องของนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบการพิจารณาเสนอยกร่างกฎหมายสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเป็นผู้บัญญัติศัพท์ คำว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ภาษาอังกฤษใช้คำว่า “The Developed Estate Juristic Entity”

การให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินนั้น ตามมาตรา ๔๓ วรรคแรก ยังใช้หลักการเดิมเหมือนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ วรรคแรก

หลักการใหม่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคที่กำหนดในกฎหมายใหม่นี้คือ มาตรา ๔๓ วรรค ๒ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นหลักการที่กำหนดขึ้นใหม่ เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป ได้เพิ่มเติมถ้อยคำในวรรคสองที่ว่า “และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน” เพื่อให้ชัดเจนว่าภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คงมีอยู่เฉพาะในช่วงที่สาธารณูปโภคนั้นยังอยู่ในความดูแลรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน อันจะเป็นมาตรการบังคับในทางอ้อมให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรอื่นรับช่วงไปดำเนินการต่อไปตามมาตรา ๔๔ เพราะตราบใดที่

ยังไม่โอนสาธารณูปโภคไปให้ผู้อื่นบริหารต่อผู้จัดสรรที่ดินก็จะมีภาระในการจัดหาผู้ค้ำประกันนั้นต่อไป และยิ่งนานวันไปจำนวนเงินค่าธรรมเนียมการค้ำประกันก็จะสูงขึ้น เพราะสาธารณูปโภคเหล่านั้นจะทรุดโทรมเพิ่มมากขึ้นตามกาลเวลา

คณะกรรมการวิสามัญของสภาผู้แทนราษฎรได้จัดสัมมนาประชาพิจารณ์เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มตัวแทนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรธนาคาร สถาบันการเงิน และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งภาครัฐและเอกชนแล้วเห็นว่าเบื้องต้นควรคำนึงถึงเรื่องหลักกรรมสิทธิ์ โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จัดสร้างสาธารณูปโภค จึงเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินได้พิจารณาตั้งแต่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่ามีโครงการที่จะจัดให้มีและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นอย่างไร โดยกำหนดเวลาที่ตนจะรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ถ้าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะได้รับประโยชน์ตอบแทนที่คุ้มค่า

ผู้จัดสรรที่ดินอาจเลือกที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นในระยะเวลานานแต่อย่างไรก็ตามในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินอาจเลือกที่จะดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นก็จะมีภาระที่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนหนึ่งเมื่อพ้นจากระยะเวลาเบื้องต้นที่แจ้งไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่าผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับภาระในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วหากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็จะดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ โดยในประการแรกให้โอกาสแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตักกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคลหรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษากันเองภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินหากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษาได้คณะกรรมาธิการวิสามัญฯสภาผู้แทนราษฎรก็เห็นว่าควรให้โอกาสฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินที่จะเลือกดำเนินการขออนุมัติต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อกำหนดวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม (๒) เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษาหรืออาจโอนสาธารณูปโภคนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม (๓) โดยไม่จำเป็นต้องขอรับความเห็นชอบจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เหตุผลในการแก้ไขร่างเดิมของรัฐบาลใน (๓) ที่ไม่จำเป็นต้องขอรับความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในจำนวนสองในสามเป็นเพราะต้องการเปิดช่องทางอันเป็นการดุลและคานอำนาจต่อรองกันในระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพราะมิฉะนั้นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจไม่กระตือรือร้นที่จะจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทำให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแบกรับภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและจัดหาธนาคารมาค้ำประกันอย่างไม่มีที่สิ้นสุด[๕๑]

ในอดีตที่ผ่านมาการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรเกิดขึ้นน้อยมาก ส่วนใหญ่ผู้ประกอบการเมื่อปิดการขายโครงการแล้วก็จะทิ้งโครงการ ปล่อยให้ผู้ซื้อดูแลกันเองทั้งในการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านหรือกรรมการชุมชนเพื่อจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางนำมาดูแลสภาพชุมชนให้ดีและหาก

---

[๕๑] หมายเหตุ การพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, หน้า ๑๑๔.

ต้องการให้หน่วยงานราชการหรือองค์กรท้องถิ่นเข้ามาช่วยเหลือก็จะขัดแย้งกับระเบียบทางราชการ เพราะโฉนดที่ดินของถนน ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะยังเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการ ไม่ได้ยกให้เป็นสาธารณะภาครัฐจึงไม่สามารถเข้ามาช่วยเหลือได้ดังนั้นเมื่อมีประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้นมา และมีการกำหนดให้ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ ๒๕๔๓ มีอยู่หลายประการคือเป็นนิติบุคคลที่ถูกต้องตามกฎหมายมีหน้าที่ในการบริหารการจัดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและการอยู่อาศัยทำหน้าที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยคณะกรรมการหมู่บ้านหรือผู้บริหารหมู่บ้านมีอำนาจในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน หรือรายปีจากสมาชิกด้วยการใช้กฎหมายและข้อบังคับของหมู่บ้านเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อผู้ไม่ชำระรวมถึงการกำหนดค่าใช้จ่ายส่วนกลางและค่าปรับได้

นอกจากนี้ยังดีรับความช่วยเหลือจากท้องถิ่นหรือภาครัฐเป็นอย่างดีเพราะไม่ขัดกับระเบียบของทางราชการ เนื่องจากเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้วจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแลรวมทั้งยังมีบทลงโทษในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามกฎหมายที่กำหนด

สรุป ได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการผสมรวมกันระหว่างแนวคิดที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญา หรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contractual theory)[๕๒]และทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory)[๕๓] กล่าวคือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น สืบเนื่องมาจากการมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ถือว่านิติบุคคลเกิดขึ้นเพราะผลของสัญญาหรือเพราะมีนิติสัมพันธ์ต่อกันที่เกิดจากสัญญา (Contract theory) และหากภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตร ๒๓ (๕) แล้วผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รวบรวมจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกัน จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เพื่อประชุมลงมติเห็นชอบร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งการรวมกลุ่มของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนดังกล่าวเป็นการรวมกลุ่มเป็นคณะบุคคลจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เข้าหลักทฤษฎีที่ยึดถือนิติบุคคลเกิดจากการรวมกลุ่มของคณะบุคคล (Aggregate theory)

ฐานะของนิติบุคคลจะเข้าหลักทฤษฎีสมมุติว่าเป็นนิติบุคคล (Fiction Theory) เกิดขึ้นเพราะผลการรับรองของกฎหมาย โดยแบ่งสถานภาพออกจากบุคคลธรรมดา ซึ่งนิติบุคคลได้รับการปฏิบัติเสมือนเป็นบุคคล (They are treated as if they were persons) ความจริงนิติบุคคลไม่มีความเป็นอยู่ของสภาพบุคคลที่แท้จริง เพียงถือว่าเป็นบุคคลที่กฎหมายสมมติขึ้น เพื่อให้มีสิทธิและหน้าที่เสมือนบุคคลธรรมดาเท่านั้น

---

[๕๒] โสภณ รัตนากร, **หุ้นส่วนและบริษัท**, พิมพ์ครั้งที่ ๔, กรุงเทพ : ๒๕๓๗, หน้า ๒๔๙. อ้างถึงใน ประสิทธิ์ โฆวิไลกูล. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม,๒๕๔๓, หน้า ๕.

[๕๓] โสภณ รัตนากร, **เรื่องเดียวกัน**, หน้า ๒๔๙.

๒.๒.๑๓ การจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ดิน แบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร

โครงการที่ดินแบ่งขายที่เกิดขึ้นหลังมีประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เป็นต้นมา ที่ผู้ประกอบการไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเนื่องจากไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร จะไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่อยู่ภายใต้บังคับที่จะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเรื่องขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน เรื่องการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนใหญ่หลังจากโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อแล้ว ผู้ประกอบการจะจัดให้มีการเลือกตั้งตัวแทนจากผู้ซื้อที่ดินเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านมีหน้าที่บริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคปัญหาการบริหารภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการหมู่บ้านนั้นมีมากหมายกล่าวคือไม่มีกฎหมายรองรับอำนาจหน้าที่บางโครงการมีปัญหาขาดการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ดี เนื่องจากผู้ประกอบการได้ละทิ้งโครงการไปและไม่ได้จัดให้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผลให้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเสื่อมโทรม เช่น ถนนในโครงการพังชำรุด ขาดการซ่อมแซม สโมสรในโครงการขาดคนดูแล เป็นต้น

เนื่องจากเป็นโครงการที่ดินแบ่งขายที่ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรจึงไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นผู้ซื้อที่ดินโครงการดังกล่าวจึงไม่ได้รับความคุ้มครองเหมือนอย่างผู้ซื้อที่ดินโครงการที่ผู้ประกอบการได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

อนึ่ง ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติให้ผู้ประกอบการต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการและได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนไว้ในข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวังโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ต่อมาเมื่อประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ผู้ประกอบการต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ในมาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและได้กำหนดโทษผู้ฝ่าฝืนสูงขึ้นกว่าเดิมไว้ในมาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท[๕๔]

๒.๒.๑๔ ความเป็นมาและแนวคิดเรื่องการบริหารจัดการงานสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะหมู่บ้านจัดสรร

ความหมายของสาธารณูปโภค (Public Utilities) หมายถึงบริการที่จัดทำขันเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ประชาชนในสิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต เช่น การไฟฟ้า การประปา การเดินรถ เป็นต้น

ประเภทของสาธารณูปโภคแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทใหญ่ๆ

๑) สาธารณูปโภคทางกายภาพ เช่นโครงสร้างพื้นฐาน อาทิ ถนน ไฟฟ้า ประปา

๒) สาธารณูปโภคทางสังคม เช่น ความปลอดภัย สุขอนามัย สิ่งแวดล้อม

---

[๕๔] ศุภกร แกล้วกล้า, **การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร**, [ออนไลน์], แหล่งที่มาhttp://www. Softbizplus .com/home. [๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๑].

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับแรกของประเทศไทยยังไม่ได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเท่าที่ควรทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบผู้ซื้อกรมที่ดินจึงได้ออกข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ เพื่อควบคุมมาตรฐานการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินต่อมากรมที่ดินได้มีการปรับปรุงข้อกำหนดและได้ประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินปี ๒๕๓๕ แทนดังมีสาระสำคัญ เช่น

ข้อ ๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง(ผิวจราจรและทางเท้า)เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

๑.๑ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู้ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน ๑๐๐ แปลงหรือไม่เกิน ๒๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยมีความกว้างและผิวจราจร ๖ เมตรและจัดทำทางเท้ายกระดับด้านที่ปักเสาไฟฟ้ามีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑.๑๕ เมตร

๑.๒ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐๐ แปลงหรือไม่เกิน ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ๙ เมตรและทางเท้าข้างละ ๑.๕ เมตร

ข้อ ๒ ระบบการระบายน้ำต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนด

ข้อ ๓ ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวมน้ำเสียบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๖๘ พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ในข้อ ๓๐ และจะพ้นจากหน้าที่ต่อเมื่ออุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่โครงการที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

กฎหมายฉบับนี้ไม่มีสภาพบังคับหากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทางปฏิบัติส่วนใหญ่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีการเลือกตั้งกรรมการหมู่บ้านจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประมาณ ๑๑ – ๒๑ คน เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านมีหน้าที่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคออกข้อบังคับต่างๆ และเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่คณะกรรมการหมู่บ้านไม่มีสถานะใดๆทางกฎหมายหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ไม่สามารถลงโทษผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเหล่านั้นได้ บางโครงการบริหารจัดการโดยจดทะเบียนในรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ต่อมาเมื่อมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกาศใช้บังคับได้บัญญัติเรื่องการออกข้อกำหนดไว้ในมาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนที่ โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความ

ปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนที่น้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ได้มีการประกาศใช้ข้อกำหนดกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ แทนข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยมีนโยบายกระจายอำนาจสู่ระดับจังหวัด คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นผู้กำหนดควบคุมการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดของตน ข้อกำหนดกรุงเทพ พ.ศ. ๒๕๔๔ มีสาระสำคัญโดยสังเขปดังนี้

ข้อ ๔ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ – ๔๙๙ แปลงหรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๑๓ มีระบบการระบายน้ำ

ข้อ ๑๔ มีระบบบำบัดน้ำเสีย

ข้อ ๑๕ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๙๙ แปลงหรือเนื้อที่ ๑๙-๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๙๙ แปลงหรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไปหรือมากกว่า ๑๐๐ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่

ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวง แผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวงนอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๕ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการหรือองค์การของรัฐ ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๖ ระบบประปา

๖.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวงการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๖.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ ๑๗.๑ ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปา และแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๗ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๘ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการหากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีลักษณะที่แตกต่างจากนิติบุคคลอื่นตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน เช่น องค์กรของรัฐ หรือหน่วยงานของรัฐ กระทรวง ทบวง กรม บริษัทมหาชน บริษัทจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนจำกัด

ดังนั้น การนำเอาศาสตร์ด้านต่างๆ เช่น ศาสตร์ทางจิตวิทยา มนุษย์วิทยา พฤติกรรมศาสตร์ รัฐศาสตร์ นิติศาสตร์ รัฐประศาสนศาสตร์ หรือแม้แต่หลักธรรมมาปรับใช้ในการบริหารจัดการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อย่างเหมาะสมกับสภาพปัญหาจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง

๒.๒.๑๕ ด้านความสัมพันธ์ระหว่างผู้บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร[๕๕]

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีบุคคลที่เกี่ยวข้อง ๓ ฝ่าย ๑. คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ใช้อำนาจบริหาร รวมถึง พนักงาน เช่น ผู้จัดการนิติบุคคล ธุรการ พนักงานช่าง พนักงานรักษาความปลอดภัย คนงานสวน เป็นต้น ๒. สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ลูกบ้าน) ๓. ผู้จัดสรรที่ดินโครงการ

๑. หน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรรมการหมู่บ้านจัดสรรมาจากการเลือกตั้งของสมาชิกหมู่บ้านครับ โดยทำหน้าที่ในการกำหนดกฎ ระเบียบเกี่ยวกับการบริหารจัดการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภค เช่น การใช้สโมสร การใช้สระว่ายน้ำ ฯลฯ กำหนดกฎ

ระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายใน เช่น ห้ามส่งเสียงดังหลังเวลา ๒๐.๐๐ น. ห้ามเลี้ยงสัตว์ที่อาจเกิดอันตรายแก่เพื่อนบ้าน ห้ามจอดรถบนทางเท้า ฯลฯ แม้แต่การยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไป เช่น มีคนนำรถ บรรทุกมาปิดทางเข้าหมู่บ้าน หรือความเดือดร้อนจากกลิ่นเหม็น น้ำเน่า เสียงดังจากโรงงานที่อยู่ใกล้เคียงหมู่บ้านจัดสรรเป็นต้น

ผู้ทำหน้าที่เป็นกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจึงจำเป็นต้องมีวิญญาณของการเสียสละ มีจิตสำนึกสาธารณะ ทำงานด้วยความโปร่งใส และเมื่อไหร่ก็ตามที่กรรมการคนใดคนหนึ่งนำเงินส่วนกลางไปใช้ส่วนตัวก็จะมีความผิดฐานยักยอกทรัพย์ทันที โทษถึงติดคุกและต้องชดใช้หนี้ทั้งหมดคืนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. สมาชิกนิติบุคคล (ลูกบ้าน)

กฎหมายระบุว่าผู้ซื้อบ้านจัดสรร หรือที่ดินจัดสรรทุกรายจะกลายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอัตโนมัติ ต้องร่วมรับผิดชอบค่าส่วนกลางซึ่งถือว่าเป็นหน้าที่ ร่วมเสนอแนะกฎเกณฑ์การอยู่อาศัย การใช้พื้นที่ส่วนกลาง ฯลฯ ซึ่งหมายความว่าสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ต้องมีหน้าที่ไปประชุมในที่ประชุมใหญ่ของหมู่บ้าน

๓. หน้าที่ผู้จัดสรรที่ดินโครงการ

ผู้จัดสรรที่ดินโครงการมีหน้าที่สนับสนุนให้มีการจัดการประชุม ด้านงบประมาณในการจัดประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคล หากประสงค์จะพ้นภาระหน้าที่ในการดูแล บำรุงสาธารณูปโภค สาธารณประโยชน์ที่ผู้จัดสรรได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้หากบ้านหลังไหน ที่ดินผืนไหนยังไม่มีใครซื้อ ก็ให้เจ้าของโครงการหรือผู้จัดสรรทำหน้าที่เป็นสมาชิกแทนไปก่อน

ซึ่งหน้าที่สำคัญของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือการจ่ายเงินค่าส่วนกลางเป็นรายเดือนหรือรายปีแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนำเงินที่ได้ไปบริหารจัดการสาธารณูปโภค หรือ

---

[๕๕] ศุภกร แกล้วกล้า, **การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร**, [ออนไลน์], แหล่งที่มาhttp://www.Softbizplus .com/home. [๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๑].

ทรัพย์สินส่วนกลาง อาทิ ถนน ท่อระบายน้ำ สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สโมสร ฯลฯ ให้อยู่ในสภาพที่สมาชิกหมู่บ้านสามารถใช้งานได้

(๑) ด้านการบริหารจัดการ

ค่าส่วนกลางจ่ายตามขนาดพื้นที่ / ประเภทใช้งาน การบริหารจัดการในการทำหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรม การหมู่บ้านและที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านในทุก ๆ เรื่องโดยเฉพาะการกำหนดอัตราการเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือนจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้าน

ดังนั้นผู้ที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรร ควรจะเข้าประชุมสมาชิกหมู่บ้านทุกครั้งเพื่อปกป้องสิทธิประโยชน์ของตัวสมาชิกเองโดยอัตราค่าเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางมักจะเท่า ๆ กันในหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดเท่ากันและใช้ประโยชน์จากบ้านเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว

แต่สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีบ้านขนาดแตกต่างกันไป เช่น บ้านเดี่ยว บ้านแฝด คฤหาสน์ ฯลฯ เจ้าของบ้านขนาดแตกต่างกันก็มีหน้าที่จ่ายเงินค่าส่วนกลางในอัตราที่เพิ่มขึ้นตามขนาดของพื้นที่ หรือหากนำบ้านไปทำเป็นร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล เปิดบริษัท ฯลฯ ซึ่งเป็นการใช้งานที่นอกเหนือจากการอยู่อาศัย ก็ต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่ต่างออกไป ซึ่งก็แล้วแต่จะตกลงในที่ประชุมใหญ่ประจำหมู่บ้านครับ[๕๖]

(๒) ด้านธุรการ (Reporting)

ผู้บริหารหมู่บ้านจัดสรรที่ขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะต้องมีการทำรายงานการประชุมใหญ่ และประชุมวิสามัญปิดประกาศแจ้งให้ผู้พักอาศัยทราบ นอกจากนี้หากมีการแก้ไขข้อบังคับหรือมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีรายงานแจ้งไปยังสำนักงานที่ดินในอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทั้งนี้จะกำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

คณะกรรมการผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีการจัดทำบัญชีรับจ่ายและมีหนังสือเป็นจดหมายให้ลูกบ้านทราบกรณีค้างชำระค่าส่วนกลาง สาระสำคัญคือสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านหากจ่ายเงินค่าส่วนกลางล่าช้า ก็จะถูกปรับตามอัตราที่กำหนดจากที่ประชุมใหญ่ ถ้าค้างการชำระค่าส่วนเกิน ๓ เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค เช่น ห้ามใช้สวนสาธารณะ ห้ามใช้สโมสรหรือสระว่ายน้ำ ฯลฯ แต่ก็ยังไม่ถึงกับการห้ามใช้ถนน หรือห้ามเอารถเข้าออก เนื่องจากเป็นสิ่งที่จำเป็นต่อการดำรงชีพของเขา และหากค้างชำระค่าส่วนกลาง ๖ เดือนขึ้นไป สมาชิกจะถูกระงับสิทธิในการจดทะเบียนเพื่อซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จนกว่าจะจ่ายค่าส่วนกลางหรือเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ที่ค้างไว้จนหมดเสียก่อนนอกจากนี้ถ้าสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายใดอยู่ในภาวะที่ถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาด เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินก้อนแรกต้องนำมาใช้หนี้ในส่วนของค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรก่อน สาเหตุเนื่องจากหนี้ค้างชำระค่าส่วนกลางเป็นหนี้บุริมสิทธิ์เหนือทรัพย์สิน ดังนั้นกฎเกณฑ์ของการอยู่ร่วมกันจะต้องไม่ไปละเมิดสิทธิของผู้อื่นเขา ที่

---

[๕๖] ประมาณ เลืองวัฒนะวณิช, **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : เรื่องควรรู้คนอยู่หมู่บ้าน,** [ออนไลน์], แหล่งที่มา http:// www.softbizplus .com/home.[๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒].

สำคัญควรเข้าร่วมประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านทุกครั้งเพื่อรักษาผลประโยชน์ของตัวสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง

ข้อควรปฏิบัติของชาวหมู่บ้านจัดสรร

๑) ถ้าค้างชำระค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรเกิน ๓ เดือน อาจถูกระงับการให้บริการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๒) ถ้าค้างชำระค่าส่วนกลางหมู่บ้านจัดสรรเกิน ๖ เดือน จะถูกระงับสิทธิในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๓) ควรเข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำหมู่บ้านทุกครั้ง หรือพยายามเข้าร่วมประชุมวาระด่วน วาระจร ฯลฯ เพื่อประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคล

สรุป ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องรู้หลักการ แนวคิดและทฤษฎีในการบริหารจัดการ ทั้งด้านกลยุทธการบริหารจัดการ การวางแผน (Planning) เป็นการกำหนดหน้าที่การงานที่ต้องปฏิบัติ การจัดการองค์การ (Organising) เป็นการมอบหมายงาน การเป็นผู้นำ (Leading) เป็นการจูงใจชักนำ กระตุ้นและชี้ทิศทางให้นำเดินงานไปสู่เป้าหมาย การควบคุม (Controlling)[๕๗] เป็นภาระหน้า ที่ของผู้บริหารรวบรวมข้อมูลเพื่อประเมินผลงาน บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการรวมตัวกันของอาสาสมัครที่ได้รับการคัดเลือกจากสมาชิกในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับหน้าที่ในการบริหารจัดการรับผลประโยชน์ส่วนรวมเป็นหลัก ดูแลเรื่องสาธารณูปโภค เรื่องพื้นที่สาธารณะในหมู่บ้าน การจัดระเบียบสังคม การขจัดปัญหาการทะเลาะวิวาทความขัดแย้งในสังคม การบริหารจัดการงบประมาณที่จัดเก็บค่าส่วนกลางมาจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ ถนนในหมู่บ้าน ค่าซ่อมบำรุง ค่าทำความสะอาด พื้นที่สาธารณะ ดูแลสวน กวาดถนน ค่าเก็บขยะ เป็นต้น

หน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนรับใบอนุญาต (จสก ๑๐) จะรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากเจ้าของโครงการ มาให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของบ้านทุก ๆ คน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็คือเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางแทนทุกคนในหมู่บ้านได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินและภาษีอากรจากรัฐมีหน้าที่ออกกฎระเบียบที่ใช้ในชุมชน ตั้งเป็น "ข้อบังคับของหมู่บ้าน" ใช้ในหมู่บ้านดูแลความเรียบร้อยในหมู่บ้าน เช่น ปัญหาตั้งแผงเกะกะบนถนนทางเท้า ติดป้ายประกาศในหมู่บ้าน ที่ทำให้หมู่บ้านสกปรกการปลูกต้นไม้เลยในพื้นที่ส่วนกลาง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นตัวแทนของสมาชิกนิติบุคคล (เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรร) มีหน้าที่ดูแล ถนนในหมู่บ้าน ไฟตามถนน สวนประปา ปรับปรุงซ่อมแซมให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ปกติ ดูแลความสะอาด รักษาความปลอดภัยให้กับชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ถ้ามีนิติบุคคลที่บริหารงานดีจะช่วยเพิ่มมูลค่าให้แก่หมู่บ้านให้ราคาปรับสูงขึ้นทุกปี และส่งผลต่อคุณภาพชีวิต ความสุขของคนในหมู่บ้านด้วย ดังนั้นทุกคนในหมู่บ้านควรให้ความร่วมมือจ่ายค่าส่วนกลางและปฏิบัติทำตามกฎกติกา หรือข้อบังคับที่กำหนดไว้ร่วมกัน เข้าประชุมนิติบุคคลเพื่อประสิทธิ์ภาพในการดูแลโครงการบ้านจัดสรรนั้นด้วย

---

[๕๗] Peter F, Drucker, **The Essentisl Drucker**, [USA: Collins Business, 2005].

๒.๓ ข้อมูลพื้นที่การวิจัย

อำเภอวังน้อยได้รับการยกฐานะจัดตั้งเป็นอำเภอ เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๕๐ โดยมีชื่อว่า อำเภออุทัยน้อย มีนายอำเภอคนแรก คือ หลวงอุทัยบำรุงรัฐ ต้นตระกูล บุญญานันต์ ซึ่งเป็นสกุลหนึ่งที่ได้รับพระราชทานโดยตรงจากรัชกาลที่ ๖ ต่อมาปี พ.ศ. ๒๔๕๘ ได้เปลี่ยนชื่อมาเป็น “อำเภอวังน้อย” โดยรวมพื้นที่บางส่วนของอำเภอข้างเคียง ดังนี้

- แบ่งพื้นที่จากอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน ๔ ตำบล คือ ตำบลลำไทร ตำบลบ่อตาโล่ ตำบลพยอม และตำบลวังน้อย
- แบ่งพื้นที่จากอำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี จำนวน ๕ ตำบล คือ ตำบลข้าวงาม ตำบลวังจุฬา ตำบลชะแมบ ตำบลสนับทึบ และตำบลหันตะเภา
- แบ่งพื้นที่จากอำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำนวน ๑ ตำบลคือ ตำบลลำตาเสา

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดี ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมีหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในตำบลพยอมจำนวน ๒ หมู่บ้าน คือ

๒.๓.๑ หมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค[๕๘]

ตั้งอยู่เลขที่ ๑๓๙/๑ หมู่ ๔ ตำบลพยอม อำเภอวังน้อยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รหัสไปรษณีย์ ๑๓๑๗๐ โทรศัพท์ ๐๙๘-๒๖๘-๒๙๗๗

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการดูแลทรัพย์สาธารณูปโภค , บริการสาธารณะ ตลอดจนบัญชีการเงิน และความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ร่วมกัน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมใหญ่ และ/หรือ มติของคณะกรรมกรรหมู่บ้านจัดสรรภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

๖.๑ กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๒ กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๖.๓ จัดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านให้คงสภาพเพื่อสมาชิกใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

๖.๔ เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

๖.๕ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์

---

[๕๘] ข้อบังคับ หมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕๕๐, (อัดสำเนา)

๖.๖ ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

๖.๗ ดำเนินการเกี่ยวกับการชำระหนี้ กรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่เรียกเก็บ

๖.๘ ดำเนินการติดต่อว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล หน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลาง

๖.๙ ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน นั้นการลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือประธานกรรมการ

(๒) กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ให้ลงลายมือของประธานกรรมการและกรรมการอื่นๆ อีกสองท่าน

(๓) กรณีเอกสารที่เกี่ยวกับบัญชีและการเงิน ให้ลงลายมือของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่ อย่างน้อยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการบัญชีและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมไหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามวรรคแรกแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บการกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พระนครศรีอยุธยากำหนด สำหรับกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด รวมทั้งมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคได้ค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือน และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

การแจ้งตามวรรคหนึ่งให้แจ้งด้วยว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ในเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับต้องมีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ

๒.๓.๒ หมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์[๕๙]

ตั้งอยู่เลขที่ ๒๔๐/๖ หมู่ ๔ ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา รหัสไปรษณีย์ ๑๓๑๗๐ โทรศัพท์ ๐๙๒-๓๖๙-๕๔๔๙

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ที่ผู้ จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนงานโครงการที่ได้รับอนุญาต ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา เพื่อ ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบริหารจัดการดูแลทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการ สาธารณะ ตลอดจนบัญชีการเงินและความเรียบร้อยภายในหมู่บ้าน และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ สูงสุดในการอยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิก ทั้งนี้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และมติของที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิก และ/หรือ มติของคณะกรรมการนิติบุคคล ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑ กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

๒ กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๓ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

๔ ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ยื่นฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

๕ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์

๖ ดำเนินการอื่นให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

๗ ดำเนินการเกี่ยวกับการชำระหนี้ กรณีสมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำการเรียกเก็บ

๘ ดำเนินการติดต่อว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคลหน่วยงานราชการ รัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาดูแลบำรุงรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลาง

๙ จัดการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ภายในหมู่บ้านจัดสรรให้คงสภาพดีเพื่อสมาชิกใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา

ด้านบัญชีและการเงิน ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ - รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีที่ได้รับ อนุญาตได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในสามเดือน

---

[๕๙] ข้อบังคับหมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๒๕๕๐, (อัดสำเนา).

นับตั้งแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงาน ดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบทุกปี โดยรอบปีบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คือวันที่ ๑ มกราคม - ๓๑ ธันวาคม ของทุกรอบปีปฏิทิน เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ให้คณะกรรมการนิติบุคคล จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้ง สำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินการบัญชีและการเงิน การจัดทำบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีการแสดงงบรายรับ - รายจ่าย ตามมาตรฐาน หลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับทรัพย์สิน หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย การเก็บค่าใช้จ่าย ผู้รับเงินจะออกหลักฐานเป็นหนังสือ ให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐาน ดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อย ๑ ฉบับ หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใด หรือปีใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใด หรือปีใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจ หรือขอคัดสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานใน หมวดนี้ ให้คณะกรรมนิติบุคคล ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณีดำเนินการให้ผู้ขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

การจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการบริหารการจัดการภายในหมู่บ้าน ให้ คณะกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้จัดการตามอำนาจ ตามข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในข้อบังคับนี้ทุกประการ รวมถึงการออก กฎระเบียบอื่น ๆ เพิ่มเติม จัดระบบรักษาความปลอดภัยต่างๆ และการจัดการอื่น ๆ ตามความจำเป็นและเหมาะสม รวมทั้งมีอำนาจในการจัดจ้างเจ้าหน้าที่นิติบุคคล จ้างผู้ดำเนินการบริหารจัดการต่างๆ และกำหนดเงินและค่าใช้จ่าย ตอบแทนที่สมควรในการนั้น

ในกรณีที่ดินแปลงจัดสรรถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ สมาชิกซึ่งถูกการเวนคืนที่ดินแปลงจัดสรรดังกล่าว หมดสิทธิ์ในการเป็นสมาชิกและให้คณะกรรมการนิติบุคคล จัด ประชุมใหญ่ภายใน ๖๐ วัน เพื่อทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่าย และการลงคะแนนเสียง ตลอดจน สิทธิ และหน้าที่ต่างๆ เพื่อให้ถูกต้องสอดคล้องกับความเป็นจริงทันที พร้อมแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทราบ

กรณีบุคคลภายนอกใช้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จะต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่ได้ผ่าน ความเห็นชอบของคณะกรรมการนิติบุคคล และ/หรือที่ประชุมใหญ่สมาชิก

๒.๔ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้าทางเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ผู้วิจัยพบว่ามีเอกสารงานวิจัยและวิทยานิพนธ์ที่มีเนื้อหาที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

๒.๔.๑ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการ

กิจจา นวลสุวรรณ์ ได้วิจัยเรื่อง “ประสิทธิผลการปฏิบัติงานและแนวทางการเสริมสร้างประสิทธิผล การปฏิบัติงานของคณะคณะกรรมการทางการศึกษาและวัฒนธรรมกระทรวงศึกษาธิการ” ผลวิจัยพบว่า ๑.ประสิทธิผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการการศึกษาการศาสนาและวัฒนธรรมโดยรวมแต่ละด้าน อยู่ในระดับปานกลาง ๒. ประสิทธิผลการประสิทธิผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการการศึกษา การศาสนาและวัฒนธรรม กระทรวงศึกษาธิการตามความเห็นของคณะกรรมการการศึกษา ๓. ข้อเสนอแนะเพื่อการปรับปรุงปฏิบัติงานในแต่ละด้านของคณะกรรมการการศึกษา[๖๐]

สัมฤทธ์ สุขสงค์ ได้ศึกษาเรื่อง ประสิทธิผลการบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีศึกษาองค์การบริหารส่วนตำบลในจังหวัดกาฬสินธุ์ พบว่ามีระดับต่ำ โดยให้ความสำคัญว่าผู้บริหารถือเป็นกลุ่มบุคคลที่มีความสำคัญต่อองค์กรหรือหน่วยงาน เป็นผู้รับผิดชอบต่อความสำเร็จหรือล้มเหลวขององค์กร ผู้บริหารที่เฉลียวฉลาดบริหารงานเก่ง มีมนุษย์สัมพันธ์ดี มีวิสัยทัศน์กว้างไกล มีกลยุทธ์ที่ดี ย่อยได้เปรียบกว่าองค์กรที่มีผู้บริหารที่มีความสามารถน้อย การพัฒนาตนเองของนักบริหารจึงมีความสำคัญและจำเป็นอย่างยิ่งในการเรียนรู้บทบาทหน้าที่ของตนเอง เพื่อที่จะได้ปฏิบัติงานได้อย่างเต็มที่เต็มกำลังความสามารถซึ่งจะส่งผลสำเร็จขององค์กรต่อไป[๖๑]

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกูล ได้ศึกษาเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง กรณีศึกษาปัญหาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง เนื่องจากปัจจุบันธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นมีจำนวนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น อีกทั้งหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นไม่สามารถบริหารจัดการงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมายการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ประชาชนปกครองตนเองอันจะเป็นการกระจายอำนาจการปกครอง ลดภาระแก่รัฐและเป็นการสนับสนุนหลักประชาธิปไตย[๖๒]

๒.๔.๒ งานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต เรื่อง “การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร” ซึ่งพบว่า โดยมีการศึกษาครอบคลุมทั้งโครงการทั้ง ๓ ขนาด

---

[๖๐] กิจจา นวลสุวรรณ์, “ประสิทธิผลการปฏิบัติงานและแนวทางการเสริมสร้างประสิทธิผลการปฏิบัติงานของคณะคณะกรรมการทางการศึกษาและวัฒนธรรมกระทรวงศึกษาธิการ”, **วิทยานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต**, (สาขาการบริหารการศึกษา: มหาวิทยาลัยบูรพา, ๒๕๔๑).

[๖๑] สัมฤทธ์ สุขสงค์, “ประสิทธิผลการบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีศึกษาองค์การบริหารส่วนตำบลในจังหวัดกาฬสินธุ์”, **วิทยานิพจน์ศิลปะศาสตร์มหาบัณฑิต**, (สาขาสังคมศาสตร์เพื่อการพัฒนาบัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม, ๒๕๔๕).

[๖๒] กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกูล, “ได้ศึกษาเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง”, **วิทยานิพจน์นิติศาสตร์มหาบันฑิต**, (สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ๒๕๕๐).

คือ โครงการขนาดเล็ก, ขนาดกลาง, ขนาดใหญ่ พบว่าแนวทางแบบนิติบุคคลถูกเลือกมากที่สุด จากการสัมภาษณ์คณะกรรมการหมู่บ้านเกี่ยวกับแนวทางการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ๓ แนวทางนั้น พบว่า ร้อยละ ๕๑.๓๐ เลือกแบบนิติบุคคลบ้านจัดสรร ร้อยละ ๒๓.๐๗ ยกให้เป็นสาธารณะประโยชน์ มีเพียงร้อยละ๑.๒๘ ที่ต้องการให้เจ้าของโครงการดูแลรับผิดชอบต่อไป นอกจากนี้มีหมู่บ้านจำนวนร้อยละ ๒๔.๓๕ เห็นว่าแม้มีการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายแล้ว อาจไม่สามารถแก้ปัญหาได้ทั้งหมด และมีการเสนอความคิดในการบริหารดูแล ชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกแนวทางหนึ่ง ที่เป็นการประสานประโยชน์ร่วมระหว่างชุมชนและราชการ โดยหมู่บ้านจัดสรรยกให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่คณะกรรมการหมู่บ้านยังดูแลกิจกรรมอื่นๆที่ เกี่ยวกับผู้อยู่อาศัยต่อไป โดยเฉพาะกิจกรรมทางสังคมและศิลปวัฒนธรรม[๖๓]

อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส เรื่อง "การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมีการศึกษาครอบคลุมทั้งโครงการทั้ง ๓ ขนาดคือ โครงการ ขนาดเล็ก, ขนาดกลาง, ขนาดใหญ่ จากพ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กำหนดแนวทางในการ บริหารดูแลสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการบ้านจัดสรรไว้ ๓ แนวทางตามลำดับ เพื่อให้โครงการจัดสรรมีมาตราฐานการดูแลมากขึ้น ที่ผ่านมาคณะกรรมการหมู่บ้าน เป็นองค์กรที่ มีการยุบเลิกและคัดสรรใหม่ค่อนข้างมาก และแต่ละกรรมการหมู่บ้านจะมีความหลากหลายใน ด้านโครงสร้าง, รูปแบบ , การได้มา แตกต่างกันไปตามสภาพหมู่บ้านและการเลือกใช้ของหมู่บ้าน โดยพบว่าการเลือกผู้บริหารมักให้ความสำคัญในแง่ของวัยวุฒิ มากกว่า คุณวุฒิ และการแบ่ง พื้นที่เลือกตั้งนั้นมักพบเฉพาะโครงการขนาดใหญ่ หรือมีหลายเฟสในโครงการ[๖๔]

ปาริชาติ นามวัฒน์ ได้วิจัยเรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการตลาดกับคุณภาพการบริการของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ ผลการศึกษาสรุปได้ ดังนี้ ๑) ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง ๒๐-๒๙ ปี สถานภาพโสด ระดับการศึกษาปริญญาตรี อาชีพพนักงานบริษัท/ห้างร้าน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ไม่ เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ๒) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยทางการตลาดของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางการตลาดโดยเฉลี่ยรวมทั้ง ๖ ด้าน เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด ๓ อันดับแรก ได้แก่ ด้านพนักงาน ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านช่องทางการจำหน่าย ตามลำดับ ส่วนด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ด้านการส่งเสริม การตลาด ๓) การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับคุณภาพบริการของ อพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ พบว่าส่วนใหญ่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพบริการ โดยภาพรวม โดย เฉลี่ยรวมทั้ง ๖ ด้าน มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าด้านที่มีค่าเฉลี่ย สูงสุด ๓ อันดับแรก ได้แก่ ด้านความ

---

[๖๓] วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต, "การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร," **วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต**, (ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๓).

[๖๔] อัญชลิกา เรืองกิตติวิลาส, "การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร", **วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต**, (ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๖).

เชื่อมั่นไว้วางใจ ด้านการมีอัธยาศัย และด้านความปลอดภัย ส่วนด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ด้านการตอบสนองความต้องการของลูกค้า[๖๕]

อภัสนันท์ เชื่อถือเจริญกิจ ได้ศึกษา ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้บริโภค กรณีศึกษากรุงเทพมหานครจากการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อ การตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ของผู้บริโภคในกรุงเทพมหานคร มากที่สุดคือ ปัจจัยทางด้านราคา รองลงมาคือ ปัจจัยด้านผลิตภัณฑ์ และปัจจัยด้านบุคลากร ตามลำดับ ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย ส่วนประสมทาง การตลาดที่ส่งผลต่อราคาขายต่อหลังที่ตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์พบว่า การตัดสินซื้อทาวน์เฮาส์จะ เพิ่มขึ้น หากผลประกอบการขายทาวน์เฮ้าส์มีการปรับปรุงในส่วนของจำนวนเงินดาวน์ก่อน การโอน ที่เหมาะสม รองลงมาคือ การมีบ้านตัวอย่างให้เลือกก่อนตัด สินใจ และมีการจัดสถานที่ การ ให้บริการที่เหมาะสม และความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยบุคคลและปัจจัยทางการเงินที่ส่งผลต่อราคาขาย ต่อหลังที่ตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์ พบว่า การตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าส์จะเพิ่มขึ้น หากผู้ซื้อมีสถานภาพสมรส[๖๖]

๒.๕ กรอบแนวคิดการวิจัย

งานวิจัยเรื่องการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องโดยนำมากำหนดเป็นกรอบแนวคิดการวิจัย (Conceptual Framework) ประกอบด้วยตัวแปรต้น (Independent Variabies) และตัวแปรตาม (dependent Variables) ดังนี้

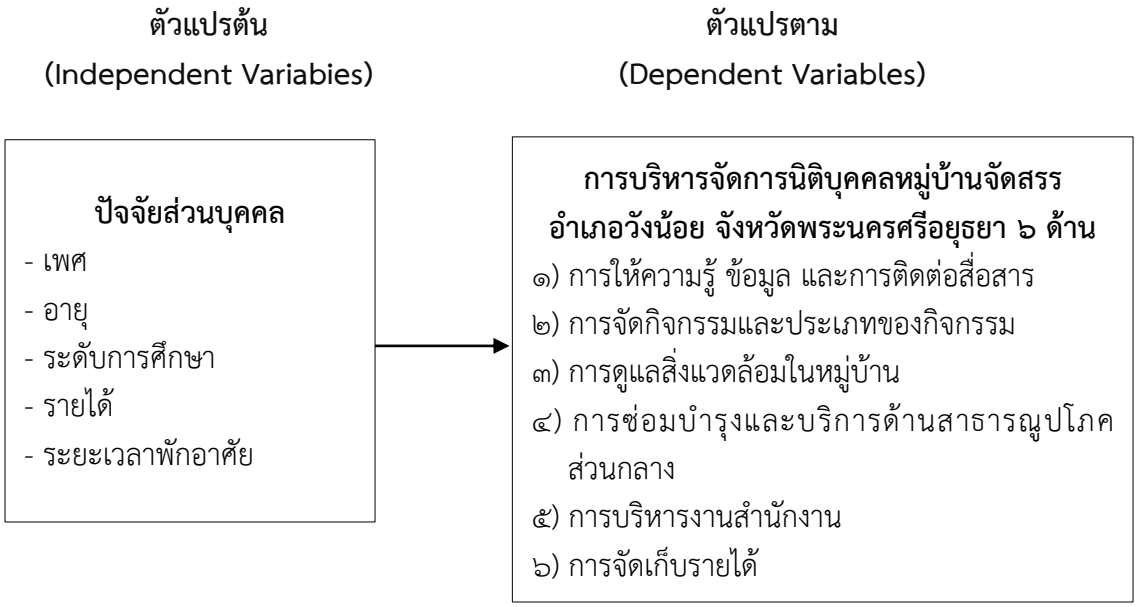
ตัวแปรต้น (Independent Variabies) คือปัจจัยส่วนบุคล ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้ ระยะเวลาพักอาศัย

ตัวแปรตาม (Dependent Variables) การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ ๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ๕) การบริหารงานสำนักงาน ๖) การจัดเก็บรายได้

---

[๖๕] ปาริชาติ นามวัฒน์, “ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการตลาดกับคุณภาพการบริการของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ”, **วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต**, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยราชภัฏชัยภูมิ, ๒๕๕๔).

[๖๖] อภัสนันท์ เชื่อถือเจริญกิจ, “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าของผู้บริโภค: กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร”, **วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต**, (สาขาวิชาการประกอบการ: มหาวิทยาลัยศิลปากร, ๒๕๕๔.



แผนภาพที่ ๒.๒ กรอบแนวคิดการวิจัย

บทที่ ๓

วิธีดำเนินการวิจัย

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับการวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” เป็นการวิจัยแบบผสาน (Mixed Method Research) ประกอบด้วยการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) และการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ซึ่งมีวัตถุประสงค์ของการวิจัย ๓ ประการ คือ ๑) เพื่อศึกษาถึงสภาพทั่วไปของการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา ๒) เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารและการจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา๓) เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทั้งนี้โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับวิธีการดำเนินวิจัย ดังนี้

๓.๑ รูปแบบการวิจัย
๓.๒ ประชากร กลุ่มตัวอย่าง และผู้ให้ข้อมูลหลัก
๓.๓ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
๓.๔ การเก็บรวบรวมข้อมูล
๓.๕ การวิเคราะห์ข้อมูล

๓.๑ รูปแบบการวิจัย

งานวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” เป็นการวิจัยแบบผสานวิธี (Mixed – Method Research) โดยใช้วิธีระเบียบวิจับเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยใช้วิธีวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) และเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยใช้วิธีวิจัยเชิงเอกสาร (Documentary Research) และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) กับผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informants)

๓.๑.๑ การวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) โดยการแจกแบบสอบถามถึงการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อให้ได้ข้อมูลในภาพรวมของการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๓.๑.๒ การวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth interviews) เพื่อให้ได้ข้อมูลเชิงลึกการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทั้งนี้ผู้วิจัยได้คัดเลือกผู้ให้ข้อสำคัญ จำนวน ๑๒ ท่านในการสัมภาษณ์ครั้งนี้

๓.๒ ประชากร กลุ่มตัวอย่างและผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

๓.๒.๑ ประชากร (Population) ได้แก่ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งมีจำนวน ๔,๔๑๔ คน

๓.๒.๒. กลุ่มตัวอย่าง (Sample) ผู้วิจัยกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง (Sample Size) และวิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง (Sampling) ดังนี้

ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง (Sample Size) กลุ่มตัวอย่างได้มาจากประชาชนจำนวน ๔,๔๑๔ คน สูตรTaro Yamane ซึ่งใช้ระดับความเคลื่อนที่ ๐.๐๕ ดังนี้

โดย

N = จำนวนประชากรทั้งหมด

e = ความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

n = จำนวนกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรทั้งหมด ๔,๔๑๔ คน เมื่อแทนค่าในสูตรจะได้ดังนี้

$$n = \frac{4414}{1 + 4414(0.05)^2}$$

$$n = \frac{4414}{1 + 11.04}$$

$$n = \frac{4414}{12.04}$$

$$n = 366.61$$

เพราะฉะนั้นจำนวนกลุ่มตัวอย่าง เท่ากับ ๓๖๗ คน

วิธีการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง (Sampling) การสุ่มกลุ่มตัวอย่างใช้หลักการสุ่มแบบแบ่งเป็นแต่ละหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยขั้นตอนดังนี้ กำหนดขนาดของกลุ่มตัวอย่างเป็นสัดส่วน โดยพิจารณาจากจำนวนประชาชนเพื่อให้ได้ข้อมูลมีลักษณะกระจายให้สัมพันธ์กับสัดส่วนของประชากร โดยทำการสุ่มแบบแบ่ง (Stratified random sampling) โดยใช้คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นระดับในการสุ่มกลุ่มตัวอย่าง ๆ เป็นสัดส่วนโดยใช้สูตรดังนี้

จำนวนตัวอย่างแต่ละหมู่บ้านจัดสรร

$$= \frac{\text{จำนวนตัวอย่างทั้งหมด X จำนวนประชากรแต่ละหมู่บ้านจัดสรร}}{\text{จำนวนประชากรทั้งหมด}}$$

จากสูตรจะได้ประชากรที่เป็นกลุ่มตัวอย่างในแต่ละหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา รวม ๓๖๗ คน รายละเอียดดังตารางที่ ๑

ตารางที่ ๓.๑ จำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

หมู่บ้านจัดสรร	จำนวนประชากร (คน)	จำนวนกลุ่มตัวอย่าง (คน)
หมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัยเลคพาร์ค	๓,๗๒๐	๓๐๙
หมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์	๖๙๔	๕๘
รวม	**๔,๔๑๔**	**๓๖๗**

๓.๒.๓ ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ ผู้วิจัยทำการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ผู้ให้ข้อมูลสำคัญจำนวน ๑๒ คน แบ่งเป็น ๓ กลุ่ม ๑). คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน, ๒). องค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม, ๓). คณะกรรมการผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่

๑). คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

๑. นายยุทธนา ไพฑูรย์	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
๒. นายนิกูล ธนวรเมธ	คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๒). องค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม

๓. นายณุกูล สุขสมพงษ์	ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
๔. นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ	รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
๕. นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร	เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
๖. นายบุญส่ง ชื่นชม	สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
๗. นายลือชัย แสงเงินอ่อน	นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๓). คณะกรรมการผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๘. นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา	ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค
๙. นายคมสันต์ เสนาะจำนง	ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค
๑๐. นายกัมปนาท อภัยรัตน์	ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค

๑๑. นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์	ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์
๑๒. นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์	ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

๓.๓ เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ผู้วิจัยได้ใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูลโดยมีขั้นตอนการสร้างและการหาคุณภาพของแบบสอบถามดังนี้

๓.๓.๑ แบบสอบถาม

๑. ศึกษาวิธีการสร้างแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำราและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดกรอบความคิดในการสร้างแบบสอบถาม

๒. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและเอกสารวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงรายละเอียดต่างๆเพื่อครอบคลุมวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่กำหนดไว้

๓. ขอคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

๔. สร้างเครื่องมือ

๕. นำเสนอโครงร่างเครื่องมือการวิจัยต่ออาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์และผู้เชี่ยวชาญเพื่อตรวจสอบและปรับปรุงแก้ไข

๖. นำเครื่องมือการวิจัยไปทดลองใช้เครื่องมือ (Try out) ใช้กับประชากรที่มีลักษณะคล้ายกับกลุ่มตัวอย่างเพื่อหาค่าสัมประสิทธิ์ความเที่ยงตรงของเครื่องมือ

๗. นำเครื่องมือที่ได้จากการไปทดลองแจก (Try out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างจริง จำนวน ๓๐ ชุด แล้วนำมาวิเคราะห์หาค่าความเชื่อมั่น และเสนออาจารย์ที่ปรึกษา

๘. จัดพิมพ์แบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ และนำไปใช้จริงเพื่อเก็บรวบรวมข้อมูลกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน ๓๖๗ ชุด และนำไปแจกกับกลุ่มตัวอย่างจริงในหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค และหมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

๙. รวบรวมแบบสอบถาม แล้วนำมาวิเคราะห์

๓.๓.๒ แบบสัมภาษณ์

ในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้ ผู้วิจัยได้กำหนดลักษณะของเครื่องมือการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑) ศึกษาวิธีการสร้างแบบสอบถามที่ใช้ในการเก็บข้อมูลจากเอกสาร ตำราและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นแนวทางในการกำหนดกรอบความคิดในการสร้างแบบสอบถาม

๒) ศึกษาแนวคิด ทฤษฎีและเอกสารวิจัยต่างๆที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงรายละเอียดต่างๆเพื่อครอบคลุมวัตถุประสงค์ของการวิจัยที่กำหนดไว้

๓) ขอคำแนะนำจากอาจารย์ที่ปรึกษาเพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

๓.๓.๓ การสร้าง และตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

เพื่อให้แบบสอบถามที่สร้างขึ้นใช้ในการศึกษาครั้งนี้ สามารถวัดสิ่งที่ต้องการวัด และมีความแม่นยำในการวัด ผู้วิจัยได้ทำการตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ ดังนี้

๑. ร่างแบบสอบถามให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และแนวทางที่ได้ศึกษาจากเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

๒. นำแบบสอบถามไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์ตรวจสอบความถูกต้องตามเนื้อหา (Content Validity)

๓. นำแบบสอบถามกลับมาปรับปรุงแก้ไขให้ถูกต้องตามที่อาจารย์ที่ปรึกษาให้คำแนะนำ

๔. นำแบบสอบถามฉบับร่างเสนอต่อที่ปรึกษาโครงการ เพื่อขอรับคำแนะนำและปรับปรุงแก้ไข แล้วส่งให้ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบความเที่ยงตรงตามเนื้อหา (Validity) จำนวน ๕ ท่าน คือ

๑. อาจารย์.ดร.พงศ์พัฒน์ จิตตานุรักษ์ ตำแหน่งอาจารย์ประจำ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรบัณฑิตคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๒. ผศ.ดร.รัฐพล เย็นใจมา ตำแหน่งอาจารย์ประจำ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิตคณะสังคมศาสตร์มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๓. อาจารย์.ดร.ประเสริฐ ธิลาว ตำแหน่งอาจารย์ประจำ หลักสูตรพุทธศาสตรมหาบัณฑิตคณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

๔. ผศ.ประสิทธิ์ ทองอุ่น ตำแหน่งรองผู้อำนวยการฝ่ายวิชาการ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย วิทยาลัยสงฆ์พุทธปัญญาศรีทวารวดี

๕. ดร.พัชราวลัย ศุภภะ ตำแหน่งอาจารย์ประจำ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย วิทยาลัยสงฆ์พุทธปัญญาศรีทวารวดี

แล้วนำมาหาค่าดัชนีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของแต่ละข้อ (Index of Item-Objective Congruence: IOC)[๑] ได้ค่า IOC อยู่ระหว่าง ๐.๖ - ๑.๐๐ แสดงให้เห็นว่า แบบสอบถามทุกข้อมีความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย

๕. นำแบบสอบถามที่ได้รับการปรับปรุงแก้ไขแล้วไปทดลองใช้ (Try out) กับประชากร ที่มีสถานภาพเช่นเดียวกับกลุ่มตัวอย่างจำนวน ๓๐ คน เพื่อหาความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม

๖. นำแบบสอบถามที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นเองไปหาความเชื่อมั่น (Reliability) ด้วยวิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟ่า (α–Coefficient) ของครอนบาค (Cronbach) โดยใช้สถิติทางสังคมศาสตร์ จึงได้ค่า สัมประสิทธิ์ของความเชื่อมั่นเท่ากับ ๐.๙๔๐

๗. นำแบบสอบถามที่ได้ปรับปรุงแก้ไขแล้วเสนอต่ออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์เพื่อขอความเห็นชอบและจัดพิมพ์แบบสอบถามฉบับสมบูรณ์เพื่อใช้แจกกลุ่มตัวอย่างจริงที่ใช้ในการวิจัยต่อไป

---

[๑] ชุติ ระบอบ และคณะ, **ระเบียบวิธีวิจัย**, (กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์หมาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, ๒๕๕๒), หน้า ๑๐๙.

๓.๔ การเก็บรวบรวมข้อมูล

๓.๔.๑ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามมีขั้นตอน ดังนี้

๑) ขอหนังสือจากผู้อำนวยการหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ถึงคณะกรรมการตลอดจนสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่อยู่ในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการตอบแบบ สอบถาม

๒) นำแบบสอบถามฉบับสมบูรณ์ไปเก็บข้อมูล กับข้าราชการ และประชาชนที่อยู่ในเขตอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ที่เป็นกลุ่มตัวอย่างจำนวน ๓๖๗ ชุด และเก็บแบบสอบถามคืนด้วยตนเอง

๓) นำข้อมูลที่ได้ไปวิเคราะห์และประมวลผลโดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร์ต่อไป

๔.๔.๑ การเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์

ในการวิจัยครั้งนี้ ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลมีขั้นตอน ดังนี้

๑) ขอหนังสือจากผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตวิทยาลัย คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย สาขารัฐประศาสนศาสตร์ ถึงให้ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ(Key Informants) เพื่อขอความอนุเคราะห์ในการให้สัมภาษณ์

๒) ทำการนัดวัน เวลา และสถานที่ซึ่งได้นัดหมายไว้กับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) เพื่อสัมภาษณ์ตามที่กำหนดไว้

๓) ดำเนินการสัมภาษณ์ตามวัน เวลาและสถานที่ ซึ่งได้กำหนดนัดหมายไว้จนครบทุกประเด็นโดยขออนุญาตใช้วิธีการจดบันทึกและการบันทึกเสียงประกอบการสัมภาษณ์

๔) นำข้อมูลดิบที่ได้มารวบรวมเพื่อวิเคราะห์โดยวิธีการที่เหมาะสมและนำเสนอต่อไป

๓.๕ การวิเคราะห์ข้อมูล และสถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์

ผูวิจัยดำเนินการวิเคราะหขอมูลจากแบบสอบถามโดยใชโปรแกรมสำเร็จรูปเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร สถิติที่ใชในการวิเคราะหขอมูล ไดแก่

๓.๕.๑ การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม หลังจากที่ไดทำการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามเรียบรอยแลว นำขอมูลที่ไดไปวิเคราะหขอมูลดวยเครื่องคอมพิวเตอร โดยใชโปรแกรมสำเร็จรูปทางสถิติเพื่อการวิจัยทางสังคมศาสตร ดังนี้

สถิติพรรณนา(Descriptive Statistics) สำหรับอธิบายลักษณะทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างและพรรณาความคิดเห็น

สถิติอนุมาน(Inferential Statistics) ใช้สำหรับทดสอบสมมติฐาน เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชน

เกณฑ์การพิจารณาวิเคราะหหาคาเฉลี่ย ($\overline{X}$) และการหาสวนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) โดยกำหนดเกณฑคาเฉลี่ยของคะแนนเปน ๕ ระดับ[๒]ดังนี้

ชวงคาเฉลี่ย	**การแปลความหมาย**
คาเฉลี่ยตั้งแต ๔.๕๑ – ๕.๐๐	กำหนดใหอยูในเกณฑ มากที่สุด
คาเฉลี่ยตั้งแต ๓.๕๑ – ๔.๕๐	กำหนดใหอยูในเกณฑ มาก
คาเฉลี่ยตั้งแต ๒.๕๑ – ๓.๕๐	กำหนดใหอยูในเกณฑ ปานกลาง
คาเฉลี่ยตั้งแต ๑.๕๑ – ๒.๕๐	กำหนดใหอยูในเกณฑ นอย
คาเฉลี่ยตั้งแต ๑.๐๐ – ๑.๕๐	กำหนดใหอยูในเกณฑ นอยที่สุด

ผูวิจัยดำเนินการวิเคราะหขอมูลที่เปนคำถามปลายเปด วิเคราะหโดยการเขียนเป็นความถี่และรอยละ โดยใชเทคนิคการวิเคราะหเนื้อหา (Content Analysis Technique)

๓.๕.๒ การวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์โดยวิธีการดังนี้

ผู้วิจัยวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์โดยวิธีการดังนี้

๑) นำข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์มาถอดเสียงและบันทึกเป็นข้อความ

๒) นำข้อความจากการสัมภาษณ์และการจดบันทึกมาจำแนกเป็นประเด็นและเรียบเรียงเฉพาะประเด็นที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์การวิจัย

๓) วิเคราะห์คำให้สัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญตามวัตถุประสงค์การวิจัย โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis Technique) ประกอบบริบท(Context)

๔) สังเคราะห์ข้อมูลตามวัตถุประสงค์การวิจัยและนำเสนอต่อไป

---

[๒] ประกอบ กรรณสูตร, **สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร**, พิมพครั้งที่ ๓, (กรุงเทพมหานคร: ดานสุทธาการพิมพ, ๒๕๔๒), หนา ๑๐๘.

บทที่ ๔

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยนำแบบสอบถามที่รวบรวมได้จากกลุ่มตัวอย่าง จำนวน ๓๖๗ ชุด มาวิเคราะห์โดยใช้โปรแกรมสำเร็จรูปการวิเคราะห์ข้อมูลทางสังคมศาสตร์ ผลการวิเคราะห์ข้อมูลนำเสนอดังต่อไปนี้

๔.๑ สภาพทั่วไปการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

๒) ผลการวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๔.๒ ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๔.๓ ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับ ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๔.๔ ผลการวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลหลักเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๔.๕ สรุปองค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย

๔.๑ สภาพทั่วไปการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผลการวิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับปัจจัยส่วนบุคคล ของผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน ๓๖๗ คน จำแนกตาม เพศ อายุ ระดับการศึกษา รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ระยะเวลาพักอาศัย แสดงด้วยความถี่และร้อยละ มีรายละเอียดดังแสดงในตารางที่ ๔.๑ ดังนี้

ตารางที่ ๔.๑ แสดงจำนวน และค่าร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถาม

(n=๓๖๗)

ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	๑๘๖	๕๐.๗๐
หญิง	๑๘๑	๔๙.๓๐
รวม	**๓๖๗**	**๑๐๐.๐๐**
อายุ		
๒๐ - ๓๐ ปี	๕๐	๑๓.๖๐
๓๑ - ๔๐ ปี	๙๗	๒๖.๔๐
๔๑ - ๕๐ ปี	๑๔๐	๓๘.๑๐
๕๑ - ๖๐ ปี	๗๐	๑๙.๑๐
๖๑ ปี ขึ้นไป	๑๐	๒.๗๐
รวม	**๓๖๗**	**๑๐๐.๐๐**
ระดับการศึกษา		
ประถมศึกษา	๗๖	๒๐.๗๐
มัธยมศึกษา/ปวช.	๑๕๓	๔๑.๗๐
อนุปริญญา/ปวส.	๘๗	๒๓.๗๐
ปริญญาตรี	๔๘	๑๓.๑๐
สูงกว่าปริญญาตรี	๓	๐.๘๐
รวม	**๓๖๗**	**๑๐๐.๐๐**
รายได้		
ต่ำกว่า ๕.๐๐๐ บาท	๑๖	๔.๔๐
๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐ บาท	๑๖๖	๔๕.๒๐
๑๐,๐๐๑ - ๑๕,๐๐๐ บาท	๑๓๑	๓๕.๗๐
๑๕,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐ บาท	๓๔	๙.๓๐
๒๐,๐๐๑ บาทขึ้นไป	๒๐	๕.๔๐
รวม	**๓๖๗**	**๑๐๐.๐๐**
ระยะเวลาที่พักอาศัย		
ต่ำกว่า ๑ ปี	๔	๑.๑๐
๑ - ๓ ปี	๕๒	๑๔.๒๐
๔ - ๖ ปี	๑๖๑	๔๓.๙๐
๗ ปี ขึ้นไป	๑๕๐	๔๐.๙๐
รวม	**๓๖๗**	**๑๐๐.๐๐**

จากตารางที่ ๔.๑ พบว่า ข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถามเรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” จำแนกได้ดังนี้

เพศ จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีจำนวน ๑๘๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๕๐.๗๐ ส่วนเพศหญิงมีจำนวน ๑๘๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๙.๓๐

อายุ จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีอายุ ๔๑ - ๕๐ ปี มีจำนวน ๑๔๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๓๘.๑๐ มีอายุระหว่าง ๓๑ - ๔๐ ปี มีจำนวน ๙๗ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๖.๔๐ มีอายุระหว่าง ๕๑ - ๖๐ ปี มีจำนวน ๗๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๑๙.๑๐ มีอายุระหว่าง ๒๐ - ๓๐ ปี มีจำนวน ๕๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๑๓.๖๐ และมีอายุ ๖๑ ปี ขึ้นไป มีจำนวน ๑๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๒.๗๐ ตามลำดับ

ระดับการศึกษา จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. จำนวน ๑๕๓ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๑.๗๐ มีการศึกษาระดับอนุปริญญา/ปวส. จำนวน ๘๗ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๓.๗๐ มีการศึกษาระดับประถมศึกษา มีจำนวน ๗๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๒๐.๗๐ มีการศึกษาระดับปริญญาตรี จำนวน ๔๘ คน คิดเป็นร้อยละ ๑๓.๑๐ และมีการศึกษาสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน ๓ คน คิดเป็นร้อยละ ๐.๘๐ ตามลำดับ

รายได้ จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีรายได้ ๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐ บาท มีจำนวน ๑๖๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๕.๒๐ มีรายได้ ๑๐,๐๐๑ - ๑๕,๐๐๐ บาท มีจำนวน ๑๓๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๓๕.๗๐ มีรายได้ ๑๕,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐ บาท มีจำนวน ๓๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๙.๓๐มีรายได้ ๒๐,๐๐๑ บาทขึ้นไป มีจำนวน ๒๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๕.๔๐ และมีรายได้ต่ำกว่า ๕.๐๐๐ บาท มีจำนวน ๑๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๔.๔๐ ตามลำดับ

ระยะเวลาที่พักอาศัย จากการศึกษาพบว่า ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีระยะเวลาในการพักอาศัย ๔ - ๖ ปี มีจำนวน ๑๖๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๓.๙๐ มีระยะเวลาในการพักอาศัย ๗ ปี ขึ้นไป มีจำนวน ๑๕๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๐.๙๐ มีระยะเวลาในการพักอาศัย ๑ - ๓ ปี มีจำนวน ๕๒ คน คิดเป็นร้อยละ ๑๔.๒๐ มีระยะเวลาในการพักอาศัย ต่ำกว่า ๑ ปี มีจำนวน ๔ คน คิดเป็นร้อยละ ๑.๑๐ ตามลำดับ

๒) ผลการวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ผลการวิเคราะห์ข้อมูล การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งแบ่งออกเป็น ๖ ด้าน ได้แก่ ๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ๕) การบริหารงานสำนักงาน ๖) การจัดเก็บรายได้

ตารางที่ ๔.๒ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **โดยภาพรวม (n=๓๖๗)**

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวม	ระดับความคิดเห็น		
	$\overline{X}$	S.D.	แปลผล
๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร	๓.๙๗	๐.๔๐๗	มาก
๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	๓.๙๓	๐.๓๖๓	มาก
๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	๔.๐๔	๐.๓๙๖	มาก
๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	๔.๐๒	๐.๓๔๑	มาก
๕. การบริหารงานสำนักงาน	๔.๐๘	๐.๔๐๖	มาก
๖. การจัดเก็บรายได้	๓.๕๒	๐.๖๔๙	มาก
ภาพรวม	๓.๙๓	๐.๒๔๒	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๒ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๒๔๒)

เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา อยู่ในระดับมากทุกด้าน

ตารางที่ ๔.๓ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\bar{X}$	**S.D.**	**แปลผล**
๑. ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารทางจดหมายเวียนอย่างสม่ำเสมอ	๔.๐๑	๐.๖๐๑	มาก
๒. ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และการชี้แจงของคณะกรรมการทุกครั้งที่มีการประชุม	๓.๙๙	๐.๖๔๒	มาก
๓. ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างครบถ้วน และถูกต้อง	๓.๙๔	๐.๖๕๙	มาก
๔. ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารจากการกระจายเสียงทั่วถึงทุกบ้าน	๓.๙๖	๐.๖๗๐	มาก
๕. ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างมีไมตรี	๓.๘๔	๐.๔๙๑	มาก
ภาพรวม	๓.๙๗	๐.๔๐๗	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๓ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = ๓.๙๗, S.D. = ๐.๔๐๗)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร อยู่ในระดับมากทุกข้อ

ตารางที่ ๔.๔ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\overline{X}$	**S.D.**	**แปลผล**
๑. การจัดกิจกรรมมีความหลากหลาย	๔.๐๔	๐.๖๐๔	มาก
๒. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจกรรมมีการใช้เงินส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่	๔.๐๒	๐.๖๒๗	มาก
๓. มีคณะทำงานที่รับผิดชอบในกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม	๓.๘๒	๐.๖๐๑	มาก
๔. ผู้ปฏิบัติงานในกิจกรรมของหมู่บ้านมีความเหมาะสม	๓.๙๗	๐.๖๕๒	มาก
๕. เจ้าหน้าที่มีความสุภาพ เป็นมิตร และเป็นกันเอง	๓.๗๙	๐.๕๘๙	มาก
ภาพรวม	**๓.๙๓**	**๐.๓๖๓**	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๔ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๓๖๓)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม อยู่ในระดับมากทุกข้อ

ตารางที่ ๔.๕ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\bar{X}$	**S.D.**	**แปลผล**
๑. มีการจ้างผู้รับผิดชอบในการกำจัดขยะของหมู่บ้าน	๔.๐๘	๐.๕๙๕	มาก
๒. สนับสนุนการปลูกต้นไม้อย่างเป็นระเบียบ	๔.๐๕	๐.๖๒๐	มาก
๓. ดูแลสวนสาธารณะให้มีความสะอาดอยู่เสมอ	๓.๘๑	๐.๖๔๐	มาก
๔. มีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยอย่างเป็นมาตรฐาน	๔.๑๔	๐.๕๗๕	มาก
๕. มีสถานที่เพียงพอต่อการนำรถยนต์เข้าจอดอย่างเป็นระเบียบ	๔.๑๒	๐.๖๐๙	มาก
ภาพรวม	**๔.๐๔**	**๐.๓๙๖**	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๕ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = ๔.๐๔, S.D. = ๐.๓๙๖)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้านอยู่ในระดับมากทุกข้อ

ตารางที่ ๔.๖ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\overline{X}$	S.D.	แปลผล
๑. มีการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ	๔.๐๙	๐.๔๙๘	มาก
๒. มีการตรวจสอบด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง	๔.๐๗	๐.๕๔๔	มาก
๓. ข้อปฏิบัติในการต่อเติมที่อยู่อาศัยมีความชัดเจน	๓.๘๘	๐.๕๐๕	มาก
๔. การดูแลและจัดการน้ำเสียมีความเหมาะสม	๔.๐๒	๐.๕๓๘	มาก
๕.ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ฯลฯ	๔.๐๖	๐.๕๔๘	มาก
ภาพรวม	**๔.๐๒**	**๐.๓๔๑**	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๖ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๔.๐๒, S.D. = ๐.๓๔๑)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง อยู่ในระดับมากทุกข้อ

ตารางที่ ๔.๗ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการบริหารงานสำนักงาน**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการบริหารงานสำนักงาน	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\bar{X}$	**S.D.**	**แปลผล**
๑. มีการกำหนดนโยบายของหมู่บ้านชัดเจนและเหมาะสม	๔.๐๒	๐.๖๐๕	มาก
๒. มีการกำหนดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ อย่างความเหมาะสม	๔.๐๗	๐.๕๓๖	มาก
๓. มีสำนักงานนิติบุคคลประจำหมู่บ้าน	๔.๑๘	๐.๖๐๗	มาก
๔. เปิดโอกาสในการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการอย่างทั่วถึง	๔.๐๙	๐.๕๖๑	มาก
๕.มีโครงสร้างการบริหารที่สอดคล้องและเอื้ออำนวยสนับสนุนต่อการปฏิบัติหน้าที่	๔.๐๒	๐.๕๔๐	มาก
ภาพรวม	**๔.๐๘**	**๐.๔๐๖**	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๗ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการบริหารงานสำนักงาน โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = ๔.๐๘, S.D. = ๐.๔๐๖)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา การบริหารงานสำนักงาน อยู่ในระดับมากทุกข้อ

ตารางที่ ๔.๘ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **ด้านการจัดเก็บรายได้**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดเก็บรายได้	**ระดับความคิดเห็น**		
	$\bar{X}$	**S.D.**	**แปลผล**
๑. อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม	๓.๕๓	๐.๗๗๑	มาก
๒. อัตราการจัดเก็บค่าปรับมีความเหมาะสม	๓.๔๕	๐.๗๖๖	ปานกลาง
๓. วิธีการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม	๓.๕๘	๐.๗๗๘	มาก
๔. การนำเงินรายได้ไปใช้ประโยชน์ส่วนกลางมีความเหมาะสม	๓.๕๖	๐.๗๒๘	มาก
๕.มีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบและเข้าใจการจัดเก็บรายได้	๓.๕๐	๐.๗๒๘	ปานกลาง
ภาพรวม	**๓.๕๒**	**๐.๖๔๙**	**มาก**

จากตารางที่ ๔.๘ พบว่าประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดเก็บรายได้ โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X}$ = ๓.๕๒, S.D. = ๐.๖๔๙)

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าระดับความคิดเห็นของประชาชนในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ด้านการจัดเก็บรายได้ อยู่ในระดับมาก คือ วิธีการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม การนำเงินรายได้ไปใช้ประโยชน์ส่วนกลางมีความเหมาะสม อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม และมีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบและเข้าใจการจัดเก็บรายได้ อัตราการจัดเก็บค่าปรับมีความเหมาะสม อยู่ในระดับปานกลาง

๔.๒ ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สมมติฐานที่ ๑ ประชาชนที่มีเพศ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน

ตารางที่ ๔.๙ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **จำแนกตามเพศ**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	เพศ				t	Sig.
	ชาย (๑๘๖)		หญิง (๑๘๑)			
	$\bar{X}$	S.D	$\bar{X}$	S.D		
๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร	๓.๙๕	๐.๔๐๒	๓.๙๕	๐.๔๑๑	๐.๗๙๐	๐.๓๘๓
๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	๓.๙๓	๐.๓๖๕	๓.๙๒	๐.๓๖๑	๐.๒๕๓	๐.๓๙๕
๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	๔.๐๗	๐.๓๙๗	๔.๐๑	๐.๓๙๕	๑.๕๐๔	๐.๖๐๖
๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	๔.๐๒	๐.๓๐๙	๔.๐๓	๐.๓๗๑	-๐.๔๑๖	๐.๐๕๑
๕. การบริหารงานสำนักงาน	๔.๑๒	๐.๔๓๒	๔.๐๕	๐.๓๗๖	๑.๔๑๙	๐.๐๕๘
๖. การจัดเก็บรายได้	๓.๔๗	๐.๖๘๐	๓.๕๗	๐.๖๑๓	-๑.๔๖๙	๐.๐๘๑
รวม	**๓.๙๓**	**๐.๒๒๗**	**๓.๙๒**	**๐.๒๕๖**	**๐.๓๓๘**	**๐.๕๒๖**

จากตารางที่ ๔.๙ ผลการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม จำแนกตามเพศพบว่าไม่แตกต่างกัน (t = ๐.๓๓๘, Sig. = ๐.๕๒๖) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมุติฐานการวิจัย เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าไม่แตกต่างกันทุกด้าน

สมมติฐานที่ ๒ ประชาชนที่มีอายุ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน

ตารางที่ ๔.๑๐ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **จำแนกตามอายุ**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	แหล่งความแปรปรวน	SS	df	MS	F	Sig.
การให้ความรู้ ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร	ระหว่างกลุ่ม	๑.๐๑๕	๔	๐.๒๕๔	๑.๕๔๔	๐.๑๘๙
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๔๙๘	๓๖๒	๐.๑๖๔		
	รวม	๖๐.๕๑๓	๓๖๖			
การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	ระหว่างกลุ่ม	๑.๕๔๔	๔	๐.๓๘๖	๓.๐๐๐*	๐.๐๑๙
	ภายในกลุ่ม	๔๖.๕๖๙	๓๖๒	๐.๑๒๙		
	รวม	๔๘.๑๑๒	๓๖๖			
การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๓๙๕	๔	๐.๐๙๙	๐.๖๒๖	๐.๖๔๔
	ภายในกลุ่ม	๕๗.๐๘๘	๓๖๒	๐.๑๕๘		
	รวม	๕๗.๔๘๓	๓๖๖			
การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ระหว่างกลุ่ม	๑.๐๘๕	๔	๐.๒๗๑	๒.๓๖๙	๐.๐๕๒
	ภายในกลุ่ม	๔๑.๔๕๔	๓๖๒	๐.๑๑๕		
	รวม	๔๒.๕๓๙	๓๖๖			
การบริหารงานสำนักงาน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๙๔๘	๔	๐.๒๓๗	๑.๔๔๕	๐.๒๑๘
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๓๒๖	๓๖๒	๐.๑๖๔		
	รวม	๖๐.๒๗๓	๓๖๖			
การจัดเก็บรายได้	ระหว่างกลุ่ม	๓.๖๙๐	๔	๐.๙๒๓	๒.๒๒๓	๐.๐๖๖
	ภายในกลุ่ม	๑๕๐.๒๖๓	๓๖๒	๐.๔๑๕		
	รวม	๑๕๓.๙๕๓	๓๖๖			
รวม	**ระหว่างกลุ่ม**	**๐.๒๕๙**	**๔**	**๐.๐๖๕**	**๑.๑๑๑**	**๐.๓๕๑**
	ภายในกลุ่ม	**๒๑.๑๒๕**	**๓๖๒**	**๐.๐๕๘**		
	รวม	**๒๑.๓๘๔**	**๓๖๖**			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๐ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม จำแนกตามอายุ พบว่า ไม่แตกต่างกัน (F=๑.๑๑๑, Sig.=๐.๓๕๑) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ประชาชนที่มีอายุต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกันในด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม (F=๓.๐๐๐, Sig.=

๐.๐๑๙) ส่วนด้านอื่นๆ ไม่แตกต่างกัน ดังนั้นจึงทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ โดยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด (Least Significant Difference: LSD.) ในด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ดังตารางที่ ๔.๑๑

ตารางที่ ๔.๑๑ การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน **ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม**

(n=๓๖๗)

อายุ		อายุ				
		๒๐ – ๓๐ ปี	๓๑ – ๔๐ ปี	๔๑ – ๕๐ ปี	๕๑ – ๖๐ ปี	๖๑ ปีขึ้นไป
	$\overline{X}$	๓.๙๕	๔.๐๓	๓.๘๙	๓.๘๖	๓.๘๔
๒๐ – ๓๐ ปี	๓.๙๕	-	-๐.๐๘	๐.๐๖	๐.๐๘	๐.๑๐
๓๑ – ๔๐ ปี	๔.๐๓	-	-	**๐.๑๔***	**๐.๑๖***	๐.๑๙
๔๑ – ๕๐ ปี	๓.๘๙	-	-	-	๐.๐๓	๐.๐๕
๕๑ – ๖๐ ปี	๓.๘๖	-	-	-	-	๐.๐๒
๖๑ ปีขึ้นไป	๓.๘๔	-	-	-	-	-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๑ พบว่า ประชาชนที่มีอายุ ๓๑ – ๔๐ ปี มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม มากกว่าประชาชนที่มีอายุ ๔๑ – ๕๐ ปี และอายุ ๕๑ – ๖๐ ปี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

สมมติฐานที่ ๓ ประชาชนที่มีระดับการศึกษา ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน

ตารางที่ ๔.๑๒ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **จำแนกตามระดับการศึกษา**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	**แหล่งความแปรปรวน**	**SS**	**df**	**MS**	**F**	**Sig.**
การให้ความรู้ ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร	ระหว่างกลุ่ม	๐.๙๘๔	๔	๐.๒๔๖	๑.๔๙๗	๐.๒๐๓
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๕๒๙	๓๖๒	๐.๑๖๔		
	รวม	๖๐.๕๑๓	๓๖๖			
การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	ระหว่างกลุ่ม	๑.๓๔๘	๔	๐.๓๓๗	๒.๖๐๘*	๐.๐๓๕
	ภายในกลุ่ม	๔๖.๗๖๔	๓๖๒	๐.๑๒๙		
	รวม	๔๘.๑๑๒	๓๖๖			
การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	ระหว่างกลุ่ม	๒.๕๗๑	๔	๐.๖๔๓	๔.๐๒๓๘*	๐.๐๐๒
	ภายในกลุ่ม	๕๔.๙๑๒	๓๖๒	๐.๑๕๒		
	รวม	๕๗.๔๘๓	๓๖๖			
การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ระหว่างกลุ่ม	๐.๗๒๓	๔	๐.๑๘๑	๑.๕๖๔	๐.๑๘๓
	ภายในกลุ่ม	๔๑.๘๑๖	๓๖๒	๐.๑๑๖		
	รวม	๔๒.๕๓๙	๓๖๖			
การบริหารงานสำนักงาน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๔๕๘	๔	๐.๑๑๔	๐.๖๙๓	๐.๕๙๗
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๘๑๕	๓๖๒	๐.๑๖๕		
	รวม	๖๐.๒๗๓	๓๖๖			
การจัดเก็บรายได้	ระหว่างกลุ่ม	๓.๕๔๓	๔	๐.๘๘๖	๒.๑๓๒	๐.๐๗๖
	ภายในกลุ่ม	๑๕๐.๔๑๐	๓๖๒	๐.๔๑๕		
	รวม	๑๕๓.๙๕๓	๓๖๖			
รวม	**ระหว่างกลุ่ม**	**๐.๕๔๙**	**๔**	**๐.๑๓๗**	**๒.๓๘๕**	**๐.๐๕๑**
	ภายในกลุ่ม	**๒๐.๘๓๕**	**๓๖๒**	**๐.๐๕๘**		
	รวม	**๒๑.๓๘๔**	**๓๖๖**			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๒ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม จำแนกตามระดับการศึกษา พบว่า ไม่แตกต่างกัน (F=๒.๓๘๕, Sig.=๐.๐๕๑) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ประชาชนที่มีระดับการศึกษาต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกันในด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม (F=

๓.๐๐๐, Sig.=๐.๐๑๙) และด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ส่วนด้านอื่นๆ ไม่แตกต่างกัน ดังนั้น จึงทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่โดยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด (Least Significant Difference: LSD.) ในด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม และด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ดังตารางที่ ๔.๑๓ – ๔.๑๔

ตารางที่ ๔.๑๓ การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน **ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม**

(n=๓๖๗)

ระดับการศึกษา		**ระดับการศึกษา**				
		ประถมศึกษา	มัธยมศึกษา/ปวช.	อนุปริญญา/ปวส.	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี
	$\overline{X}$	๓.๘๔	๓.๙๗	๓.๙๒	๓.๙๘	๓.๖๐
ประถมศึกษา	๓.๘๔	-	**-๐.๑๓***	-๐.๐๘	**-๐.๑๕***	๐.๒๔
มัธยมศึกษา/ปวช.	๓.๙๗	-	-	๐.๐๕	-๐.๐๒	๐.๓๗
อนุปริญญา/ปวส.	๓.๙๒	-	-	-	-๐.๐๗	๐.๓๒
ปริญญาตรี	๓.๙๘	-	-	-	-	-๐.๓๘
สูงกว่าปริญญาตรี	๓.๖๐	-	-	-	-	-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๓ พบว่า ประชาชนที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษามีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม น้อยกว่าประชาชนที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. และการศึกษาระดับปริญญาตรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

ตารางที่ ๔.๑๔ การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน **ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน**

(n=๓๖๗)

ระดับการศึกษา		ระดับการศึกษา				
		ประถมศึกษา	มัธยมศึกษา/ปวช.	อนุปริญญา/ปวส.	ปริญญาตรี	สูงกว่าปริญญาตรี
	$\overline{X}$	๓.๘๔	๓.๙๗	๓.๙๒	๓.๙๘	๓.๖๐
ประถมศึกษา	๓.๙๑	-	**-๐.๑๕***	**-๐.๒๒***	-๐.๑๐	๐.๒๕
มัธยมศึกษา/ปวช.	๔.๐๖	-	-	-๐.๐๗	๐.๐๕	๐.๔๐
อนุปริญญา/ปวส.	๔.๑๔	-	-	-	๐.๑๒	๐.๔๗
ปริญญาตรี	๔.๐๑	-	-	-	-	๐.๓๕
สูงกว่าปริญญาตรี	๓.๖๗	-	-	-	-	-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๔ พบว่า ประชาชนที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษามีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน น้อยกว่าประชาชนที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. และการศึกษาระดับอนุปริญญา/ปวส. อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

สมมติฐานที่ ๔ ประชาชนที่มีรายได้ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน

ตารางที่ ๔.๑๕ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **จำแนกตามรายได้**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	**แหล่งความแปรปรวน**	**SS**	**df**	**MS**	**F**	**Sig.**
การให้ความรู้ ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร	ระหว่างกลุ่ม	๐.๖๔๘	๔	๐.๑๖๒	๐.๙๗๙	๐.๔๑๙
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๘๖๖	๓๖๒	๐.๑๖๕		
	รวม	๖๐.๕๑๓	๓๖๖			
การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	ระหว่างกลุ่ม	๐.๑๕๙	๔	๐.๐๔๐	๐.๓๐๐	๐.๘๗๘
	ภายในกลุ่ม	๔๗.๙๕๓	๓๖๒	๐.๑๓๒		
	รวม	๔๘.๑๑๒	๓๖๖			
การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๕๒๐	๔	๐.๑๓๐	๐.๘๒๖	๐.๕๐๙
	ภายในกลุ่ม	๕๖.๙๖๓	๓๖๒	๐.๑๕๗		
	รวม	๕๗.๔๘๓	๓๖๖			
การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ระหว่างกลุ่ม	๐.๑๘๘	๔	๐.๐๔๗	๐.๔๐๒	๐.๘๐๗
	ภายในกลุ่ม	๔๒.๓๕๑	๓๖๒	๐.๑๑๗		
	รวม	๔๒.๕๓๙	๓๖๖			
การบริหารงานสำนักงาน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๔๓๕	๔	๐.๑๐๙	๐.๖๕๘	๐.๖๒๒
	ภายในกลุ่ม	๕๙.๘๓๘	๓๖๒	๐.๑๖๕		
	รวม	๖๐.๒๗๓	๓๖๖			
การจัดเก็บรายได้	ระหว่างกลุ่ม	๔.๕๔๐	๔	๑.๑๓๕	๒.๗๕๐*	๐.๐๒๘
	ภายในกลุ่ม	๑๔๙.๔๑๓	๓๖๒	๐.๔๑๓		
	รวม	๑๕๓.๙๕๓	๓๖๖			
รวม	**ระหว่างกลุ่ม**	**๐.๐๗๕**	**๔**	**๐.๐๑๙**	**๐.๓๑๘**	**๐.๘๖๖**
	ภายในกลุ่ม	**๒๑.๓๐๙**	**๓๖๒**	**๐.๐๕๙**		
	รวม	**๒๑.๓๘๔**	**๓๖๖**			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๕ การเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม จำแนกตามรายได้ พบว่า ไม่แตกต่างกัน (F=๐.๓๑๘, Sig.=๐.๘๖๖) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่า ประชาชนที่มีรายได้ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกันในด้านการจัดเก็บรายได้ (F=๒.๗๕๐, Sig.=๐.๐๒๘) ส่วนด้านอื่นๆ ไม่

แตกต่างกัน ดังนั้นจึงทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่โดยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด (Least Significant Difference: LSD.) ในด้านการจัดเก็บรายได้ ดังตารางที่ ๔.๑๖

ตารางที่ ๔.๑๖ การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน **ด้านการจัดเก็บรายได้**

(n=๓๖๗)

รายได้		**รายได้**				
		ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาท	๕,๐๐๑ – ๑๐,๐๐๐ บาท	๑๐,๐๐๑ – ๑๕,๐๐๐ บาท	๑๕,๐๐๑ – ๒๐,๐๐๐ บาท	๒๐,๐๐๑ บาท ขึ้นไป
	$\overline{X}$	๓.๑๖	๓.๕๔	๓.๔๗	๓.๖๔	๓.๘๑
ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาท	๓.๑๖	-	**-๐.๓๗***	-๐.๓๑	**-๐.๔๘***	-๐.๖๕
๕,๐๐๑ – ๑๐,๐๐๐ บาท	๓.๕๔	-	-	๐.๐๖	-๐.๑๐	-๐.๒๗
๑๐,๐๐๑ – ๑๕,๐๐๐ บาท	๓.๔๗	-	-	-	-๐.๑๗	**-๐.๓๔***
๑๕,๐๐๑ – ๒๐,๐๐๐ บาท	๓.๖๔	-	-	-	-	-๐.๑๗
๒๐,๐๐๑ บาท ขึ้นไป	๓.๘๑	-	-	-	-	-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๖ พบว่า ประชาชนที่มีรายได้ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาท มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดเก็บรายได้ น้อยกว่า ประชาชนที่มีรายได้ ๕,๐๐๑ – ๑๐,๐๐๐ บาท และรายได้ ๑๕,๐๐๑ – ๒๐,๐๐๐ บาท และประชาชนที่มีรายได้ ๑๐,๐๐๑ – ๑๕,๐๐๐ บาท มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดเก็บรายได้น้อยกว่า ประชาชนที่มีรายได้ ๒๐,๐๐๑ บาท ขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

สมมติฐานที่ ๕ ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัย ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน

ตารางที่ ๔.๑๗ การเปรียบเทียบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา **จำแนกตามระยะเวลาพักอาศัย**

(n=๓๖๗)

การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	แหล่งความแปรปรวน	SS	df	MS	F	Sig.
การให้ความรู้ ข้อมูลและการติดต่อสื่อสาร	ระหว่างกลุ่ม	๐.๐๔๘	๓	๐.๐๑๖	๐.๐๙๖	๐.๙๖๒
	ภายในกลุ่ม	๖๐.๔๖๕	๓๖๓	๐.๑๖๗		
	รวม	๖๐.๕๑๓	๓๖๖			
การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	ระหว่างกลุ่ม	๐.๖๓๕	๓	๐.๒๑๒	๑.๖๑๗	๐.๑๘๕
	ภายในกลุ่ม	๔๗.๔๗๘	๓๖๓	๐.๑๓๑		
	รวม	๔๘.๑๑๒	๓๖๖			
การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๕๔๒	๓	๐.๑๘๑	๑.๑๕๒	๐.๓๒๘
	ภายในกลุ่ม	๕๖.๙๔๑	๓๖๓	๐.๑๕๗		
	รวม	๕๗.๔๘๓	๓๖๖			
การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง	ระหว่างกลุ่ม	๐.๐๐๘	๓	๐.๐๐๓	๐.๐๒๔	๐.๙๙๕
	ภายในกลุ่ม	๔๒.๕๓๑	๓๖๓	๐.๑๑๗		
	รวม	๔๒.๕๓๙	๓๖๖			
การบริหารงานสำนักงาน	ระหว่างกลุ่ม	๐.๒๗๒	๓	๐.๐๙๑	๐.๕๔๘	๐.๖๕๐
	ภายในกลุ่ม	๖๐.๐๐๒	๓๖๓	๐.๑๖๕		
	รวม	๖๐.๒๗๓	๓๖๖			
การจัดเก็บรายได้	ระหว่างกลุ่ม	๓.๖๕๖	๓	๑.๒๑๙	๒.๙๔๓*	๐.๐๓๓
	ภายในกลุ่ม	๑๕๐.๒๙๗	๓๖๓	๐.๔๑๔		
	รวม	๑๕๓.๙๕๓	๓๖๖			
รวม	**ระหว่างกลุ่ม**	**๐.๐๕๕**	**๓**	**๐.๐๑๘**	**๐.๓๑๑**	**๐.๘๑๘**
	ภายในกลุ่ม	**๒๑.๓๓๐**	**๓๖๓**	**๐.๐๕๙**		
	รวม	**๒๑.๓๘๔**	**๓๖๖**			

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๗ การเปรียบเทียบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวม จำแนกตามระยะเวลาพักอาศัย พบว่า ไม่แตกต่างกัน (F=๐.๓๑๑, Sig.=๐.๘๑๘) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัยต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกันในด้านการจัดเก็บรายได้ (F=๒.๙๔๓, Sig.=๐.๐๓๓) ส่วนด้านอื่นๆ ไม่แตกต่างกัน ดังนั้น

จึงทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่โดยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด (Least Significant Difference: LSD.) ในด้านการจัดเก็บรายได้ ดังตารางที่ ๔.๑๘

ตารางที่ ๔.๑๘ การเปรียบเทียบความแตกต่างรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุดของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน **ด้านการจัดเก็บรายได้**

(n=๓๖๗)

ระยะเวลาพักอาศัย		**ระยะเวลาพักอาศัย**			
		ต่ำกว่า ๑ ปี	๑ – ๓ ปี	๔ – ๖ ปี	๗ ปีขึ้นไป
	$\overline{X}$	๔.๐๐	๓.๔๕	๓.๔๔	๓.๖๒
ต่ำกว่า ๑ ปี	๔.๐๐	-	๐.๕๕	๐.๕๖	๐.๓๘
๑ – ๓ ปี	๓.๔๕	-	-	๐.๐๑	-๐.๑๗
๔ – ๖ ปี	๓.๔๔	-	-	-	-๐.๐๑*
๗ ปีขึ้นไป	๓.๖๒	-	-	-	-

*มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

จากตารางที่ ๔.๑๘ พบว่า ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัย ๔ – ๖ ปี มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ด้านการจัดเก็บรายได้ น้อยกว่า ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัย ๗ ปีขึ้นไป อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ ๐.๐๕

ตารางที่ ๔.๑๙ ผลสรุปโดยรวมการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคลตามสมมติฐานที่ ๑ – ๕

(n=๓๖๗)

สมมติฐาน	ตัวแปรต้น	ตัวแปรตาม	ค่า t	ค่า F	Sig.	ผลการศึกษา	
						ยอมรับ	ปฏิเสธ
๑.	เพศ	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๐.๓๓๘	-	๐.๕๒๖	-	✓
๒.	อายุ	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	-	๑.๑๑๑	๐.๓๕๑	-	✓
๓.	ระดับการศึกษา	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	-	๒.๓๘๕	๐.๐๕๑	-	✓
๔.	รายได้	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	-	๐.๓๑๘	๐.๘๖๖	-	✓
๕.	ระยะเวลาพักอาศัย	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	-	๐.๓๑๑	๐.๘๑๘	-	✓

จากตารางที่ ๔.๑๙ ผลสรุปโดยรวมการเปรียบเทียบความคิดเห็นของประชาชนต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ดังนี้

ประชาชนที่มีเพศต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

ประชาชนที่มีอายุต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

ประชาชนที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

ประชาชนที่มีรายได้ต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัยต่างกัน มีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยภาพรวมไม่แตกต่างกัน จึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

๔.๓ ผลการวิเคราะห์ความคิดเห็นเกี่ยวกับ ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะของการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามรายด้าน รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ ๔.๒๔ – ๔.๒๕

ตารางที่ ๔.๒๐ ปัญหาและอุปสรรคเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	ปัญหาและอุปสรรค
๑.	ผู้พักอาศัยบางส่วนไม่จ่ายค่าส่วนกลางตามเวลา ทำให้การบริหารจัดการเป็นไปด้วยความยากลำบาก
๒.	ต่อเติมที่อยู่อาศัยอย่างผิดระเบียบ ขัดกับกฎหมาย
๓.	มีการบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง
๔.	การเลี้ยงสุนัขอย่างไม่ดูแล ปล่อยถ่ายมูลบนถนน
๕.	คณะกรรมการไม่แจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการรับทราบข้อมูล
๖.	ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
๗.	การทำผิดระเบียบข้อบังคับ ไม่เคารพสิทธิของผู้อื่น
๘.	การส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น

ตารางที่ ๔.๒๑ ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ลำดับ	ข้อเสนอแนะ
๑.	ทุกคนต้องมีส่วนร่วมต้องเสียสละทั้งจากผู้อยู่อาศัยและคณะกรรมการ
๒.	ควรยึดข้อบังคับเป็นหลักในการบริหารจัดการ ซึ่งข้อบังคับเปรียบได้กับกฎหมายที่ผู้เข้ามาบริหารจะต้องยึดถือ
๓.	ผู้อาศัยต้องให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง และคณะกรรมการร่วมปรึกษาหาแนวทางในการจูงใจให้ผู้พักอาศัยจ่ายค่าส่วนกลาง
๔.	การต่อเติมที่พักอาศัยต้องขออนุญาตและปฏิบัติตามระเบียบข้อตกลงที่ได้ลงมติร่วมกัน
๕.	ควรพักอาศัยร่วมกันโดยเคารพสิทธิ และเกรงใจผู้อื่น
๖.	ควรช่วยกันรักษา และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
๗.	ควรดูแลสุนัขที่ตนเลี้ยงให้ดี ไม่ปล่อยไปรบกวนบ้านอื่น รวมถึงการปล่อยถ่ายมูล
๘.	คณะกรรมการแจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้รับรู้ รับทราบมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

๔.๔ ผลการวิเคราะห์แบบสัมภาษณ์ของผู้ให้ข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การสัมภาษณ์นี้ มีจุดมุ่งหมายในการศึกษารวบรวมข้อมูลประกอบการวิเคราะห์การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ถามตามกรอบแนวคิดของศิริพัฒน์ ศรีจันทร์ ซึ่งประกอบไปด้วย ๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ๕) การบริหารงานสำนักงาน ๖) การจัดเก็บรายได้ ซึ่งสรุปบทสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ผู้ให้ข้อมูลหลัก (Key Informant) จำนวน ๑๒ ท่าน ดังต่อไปนี้

การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การบริหารจัดการเป็นการกระจายอำนาจในการบริหาร มีหลักปฏิบัติโดยงบประมาณจากค่าส่วนกลางในการดำเนินงาน[๑] เป็นการบริหารจัดการที่มีความแตกต่างในแง่ที่ว่าการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นไม่แสวงหากำไร[๒] ผู้บริหารนิติบุคคลต้องมีการเสียสละ[๓] บริหารจัดการโดยคณะกรรมการที่มาจากการเลือกตั้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร[๔] มีวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ[๕] บริหารเกี่ยวกับสาธารณูปโภค และการใช้บริการสาธารณะ[๖] ที่ได้รับมอบอำนาจมาจากผู้จัดสรรที่ดินเมื่อขายบ้านจัดสรรหมดแล้ว[๗] เข้ามาบริหารจัดการเกี่ยวข้องกับการดูแล บำรุงรักษา สาธารณูปโภค สาธารณะ ภายในหมู่บ้านจัดสรร[๘] คณะกรรมการที่ได้รับเลือกตั้งเข้ามาเป็นตัวแทนในการบริหารจัดการจะต้องมีจิตใจสาธารณะเป็นอันดับแรก[๙] ควรศึกษาระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับงานบริหารจัดการนิติบุคคลรวมถึงตัวคณะกรรมการ[๑๐] ไปบริหารจัดการโดยมีกฎหมาย

---

[๑] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๘] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๙] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๐] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

ปกครอง[๑๑] ดูแลเรื่องระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันใช้บังคับมีงบประมาณที่จัดเก็บได้จากส่วนกลางในการบริหาร[๑๒] โดยแบ่งออกเป็น ๖ ด้าน คือ

๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร พบว่า ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะมีการจัดการประชุมให้ข้อมูลความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นการจัดประชุมกลุ่มใหญ่ หรือกลุ่มย่อยให้แก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรร เป็นกรณีก่อนที่จะมีการยื่นจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อมาเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว การการส่งเสริมข้อมูลความรู้สำหรับผู้ที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการในการบริหารหมู่บ้านจะมีคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน เป็นผู้ให้ความรู้ การเผยแพร่ข้อมูลระเบียบ คำสั่ง การจัดอบรมแก่สมาชิกที่พักอาศัยในหมู่บ้าน ตลอดทั้งคณะกรรมการ[๑๓] ใช้เอกสารเป็นสำคัญ[๑๔] แจกเอกสารให้สมาชิกแต่ละหลัง[๑๕] หรือติดป้ายประชาสัมพันธ์เพื่อให้ความรู้ ข้อมูลในการติดต่อสื่อสาร[๑๖] มีการจัดส่งเอกสาร ข่าวสาร[๑๗] ข้อมูลความรู้ไปยังบ้านแต่ละหลัง[๑๘] มีการใช้บอร์ดประชาสัมพันธ์[๑๙] ใช้เสียงตามสาย[๒๐] มีการจัดทำคู่มือหรือเอกสาร[๒๑]ที่มีเนื้อหาหลักเกี่ยวกับกฎ ระเบียบการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจภายในหมู่บ้านจัดสรร[๒๒] มีหอกระจายข่าวสาร มีบอร์ดหรือป้าย

---

[๑๑] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๒] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๓] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๔] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๕] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๖] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๗] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๘] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๑๙] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๐] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๑] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๒] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

ประชาสัมพันธ์แจ้งให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการให้ทราบ[๒๓] กรณีเร่งด่วนใช้ประกาศเสียงตามสายที่มีในหมู่บ้าน[๒๔]คณะกรรมการหมู่บ้านมีการนำเอาแอพพลิเคชั่นไลน์และเฟซบุ๊กมาใช้ในการให้ความรู้ ข้อมูลติดต่อสื่อสาร

สรุป การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสารมีการส่งจดหมายหมุนเวียนอย่างสม่ำเสมอ และการชี้แจงของคณะกรรมการทุกครั้งที่มีการประชุม สมาชิกผู้พักอาศัยรับข้อมูลข่าวสารจากการกระจายเสียงตามสายทั่วถึงทุกบ้าน มีการส่งเสริมข้อมูลความรู้จัดอบรมแก่สมาชิกที่พักอาศัยในหมู่บ้านและจัดทำคู่มือหรือเอกสารที่มีเนื้อหาหลักเกี่ยวกับกฎระเบียบการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การขอความร่วมมือในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับย่อยเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพปัญหา การขอความร่วมมือในการขับขี่รถยนต์ รถจักรยานต์ด้วยความไม่ประมาทไม่ขับขี่ด้วยความเร็ว

๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม พบว่า มีการจัดงานทำบุญหมู่บ้านประจำปี[๒๕] คณะกรรมการนิติบุคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกับข้าราชการท้องถิ่นจัดแข่งขันกีฬาภายในหมู่บ้าน[๒๖] งานทำบุญปีใหม่ภายในหมู่บ้านจัดสรรมีการรับประทานอาหารร่วมกันมีสมาชิกที่เป็นผู้พักอาศัยในหมู่บ้านรวมกันจัดทำอาหาร[๒๗] การเต้นแอร์โรบิคในช่วงเวลาหลังเลิกงาน การเต้นบาสโลป [๒๘] โดยมีเจ้าหน้าที่จากสาธารณสุขมาเป็นครูนำเต้น[๒๙] แข่งขันฟุตบอล[๓๐] จัดกิจกรรมตามประเพณี เช่น งานรดน้ำดำหัว[๓๑] สรงน้ำพระ[๓๒] งานวันเด็กโดยมีการรับบริจาคสิ่งของ

---

[๒๓] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๔] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๕] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๖] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๗] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๘] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๒๙] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๐] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๑] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๒] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์. ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

ต่างๆจากผู้พักอาศัยในหมู่บ้าน[๓๓] การจัดกิจกรรมบิ๊กคลีนนิ่งเดย์ทำความสะอาดถนน สวนหย่อม สวนสาธารณะ ตัดต้นไม้ ทาสีกำแพง สีถนน[๓๔] หล่อเทียนเข้าพรรษา[๓๕] จัดกิจกรรมวันเข้าพรรษา[๓๖] เป็นต้น นอกจากนี้ในการจัดกิจกรรมคณะกรรมการจะมีการประสานงานให้ส่วนท้องถิ่น ตลอดจนข้าราชการในพื้นที่เข้ามามีส่วนร่วมและสนับสนุนในกิจกรรมประเภทต่างๆ อาจเป็นสนับสนุนงบประมาณค่าใช้จ่ายต่างๆ สนับสนุนอุปกรณ์กีฬา สนับสนุนเต็นท์สำหรับเป็นที่จัดประชุม

สรุป การจัดกิจกรรมภายในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีหลากหลายประเภท โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้ริเริ่ม บางกรณีสมาชิกจะเป็นผู้นำเสนอการจัดกิจกรรมต่อคณะกรรมการ มีการจัดประชุมเพื่อสอบถามความเห็นถึงความเหมาะสมในการจัดกิจกรรมนั่นๆ โดยใช้เสียงส่วนใหญ่ของมติที่ประชุมตัดสิน ส่วนงบประมาณจะใช้เงินค่าส่วนกลางที่จัดเก็บได้จากสมาชิกผู้พักอาศัย หรือการขอรับการสนับสนุนงบประมาณจากสมาชิก จากบุคคลภายนอก ร้านค้าห้างร้าน ภาคเอกชน ข้าราชการการเมือง หรือนักการเมืองท้องถิ่น เป็นต้น

๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน พบว่า มีการเชิญชวนจิตอาสาทำความสะอาดสวนหย่อม จัดให้มีการประกาศหน้าบ้านน่ามองโดยให้แต่ละบ้านตกแต่งด้วยต้นไม้หรือทำความสะอาดหน้าบ้าน[๓๗] รณรงค์การปลูกต้นไม้ การขอรับการสนับสนุนกล้าไม้จากส่วนเพราะชำกล้าไม้ สำนักงานส่งเสริมการปลูกป่า กรมป่าไม้ การทำความสะอาด[๓๘] ส่วนการดูแลสิ่งแวดล้อมถ้าเป็นสวนสาธารณะจะมีการขอความอนุเคราะห์ เช่น เครื่องตัดหญ้าจาก องค์การบริหารส่วนตำบลพยอม[๓๙] มีการขอความร่วมมือจากสมาชิกผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรปลูกต้นไม้เพิ่มเติมทำให้ผู้พักอาศัยมีที่สำหรับพักผ่อน[๔๐] โดยมีกรรมการหมู่บ้านและอาสาหมู่บ้านที่มาจากผู้พักอาศัยร่วมกันดูแล แต่หากหมู่บ้านไหนที่เป็นหมู่บ้านใหญ่จะมีการจัดจ้าง[๔๑] ว่าจ้างคนงานประจำดูแล

---

[๓๓] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๔] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๕] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๖] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๗] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๘] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๓๙] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๐] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๑] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

สิ่งแวดล้อม[๔๒] ว่าจ้างบุคคลภายนอกมาตัดหญ้า ตัดต้นไม้ในสวนหย่อม และสนามเด็กเล่น เดือนละครั้ง หรือว่าจ้างเป็นคราวๆ ไป [๔๓] รวมถึงฟุตบาทและทางเท้าให้สะอาด ทาสีให้ใหม่อยู่เสมอ ยังรณรงค์ไม่ให้ผู้พักอาศัยนำสินค้าไปวางขายบุกรุกทางเท้า[๔๔] จัดจ้างบุคคลภายในเข้ามาทำความสะอาดถนน สวนหย่อม[๔๕] เครื่องออกกำลังกาย ต้นไม้ภายในโครงการ[๔๖] สนามหญ้า คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ[๔๗] จ้างพนักงานประจำดูแลสวนหย่อม สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ[๔๘]

สรุป คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดให้มีการทำความสะอาดถนน เก็บขยะโดยจ้างผู้รับจ้าง หรือรับอาสาสมัครจิตอาสา ดูแลตัดหญ้า ทำความสะอาดสวนหย่อม สวนสาธารณะ มีการปลูกต้นไม้เพิ่มเติมในพื้นที่สาธารณะ มีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในหมู่บ้านได้อย่างสะอาดเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามสำหรับการดูแลรักษาความปลอดภัยมีการจัดจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยเข้ามาดูแลตรวจสอบทั้งเวลากลางวัน กลางคืน มีการตรวจตราการผ่านเข้า-ออกของบุคคล รถยนต์ รถจักรยานยนต์ การย้ายบ้านขนย้ายทรัพย์สินจะต้องมีใบผ่านจากผู้จัดการนิติบุคคล มีการใช้ระบบคีย์การ์ดจำหน่ายให้กับสมาชิก การจัดทำตราประทับให้กับสมาชิกสำหรับควบคุมการผ่านเข้าออกหมู่บ้านจัดสรร

๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง พบว่า มีการประสานงานขอให้หน่วยงานภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือ เช่น องค์การบริหารส่วนตำบลพยอม[๔๙] มีการประกาศว่าจ้างคนงานผู้รับเหมาเข้ามาซ่อมบำรุง ซึ่งหากโครงการที่มีวงเงินตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ บาทขึ้นไปจะมีการให้ยื่นซองแข่งขันราคา[๕๐] การลอกท่อระบายน้ำภายในหมู่บ้านแต่ไม่

---

[๔๒] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๓] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๔] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๕] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๖] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๗] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๘] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๔๙] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๐] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

รวมถึงท่อน้ำภายในบ้านของผู้พักอาศัย[๕๑] และใช้วิธีการจัดจ้างโดยให้ผู้รับเหมาเข้าประกวดแข่งขันราคา[๕๒] การเปิดซองประมูลแข่งขันราคากรณีเป็นการซ่อมใหญ่[๕๓] เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย[๕๔] ซ่อมกำแพงที่แตกร้าว[๕๕] ถนนชำรุด[๕๖] ระบบไฟทาง[๕๗] การซ่อมบำรุงฟุตบาท ทางเท้า[๕๘] ออกระเบียบไม่ให้รถ ๑๐ ล้อ ๖ ล้อเข้ามาจอด มาวิ่งบนถนนภายในโครงการเพราะไม่เช่นนั้นจะทำให้ชำรุด และยังทำให้ผู้พักอาศัยไม่ได้รับความปลอดภัยเพราะรถหกล้อ สิบล้อไม่สามารถจอดภายในบ้านได้ดังนั้นจึงมีการนำรถ๑๐ ล้อ ๖ ล้อเข้ามาจอดมาจอดบนถนนภายในโครงการมีผลทำให้เสียพื้นที่ถนน ที่ใช้ในการสัญจรไม่สะดวกสำหรับรถยนต์ประเภทส่วนบุคคล[๕๙] ผู้พักอาศัยร่วมจิตอาสาจะเข้าช่วยกันซ่อมบำรุงสาธารณูปโภคสำหรับงานซ่อมบำรุงเล็กน้อย บางกรณีก็มีการจ้างบุคคลภายนอก[๖๐]

สรุป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค สาธารณะประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เช่นไฟทาง ถนน ป้อมยาม ซุ้มประตู ส่วนหย่อม สนามเด็กเล่นระบบจัดการน้ำเสีย จะต้องมีการตรวจสอบอย่างต่อเนื่องและซ่อมบำรุงอย่างสม่ำเสมอ ส่วนกรณีการต่อเติมบ้าน การซ่อมแซมภายในบ้าน รั่วกำแพงระหว่างแปลงผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมจะเป็นผู้ซ่อมบำรุงดูแลรักษาด้วยงบประมาณตนเอง

๕) การบริหารงานสำนักงาน

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการบริหารงานสำนักงาน พบว่า มีการประชุมอยู่เป็นประจำ[๖๑] ร่วมกันออกระเบียบย่อยเพื่อใช้เป็นระเบียบกลางในการอยู่อาศัยร่วมกัน[๖๒] กรรมการ

---

[๕๑] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๒] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๓] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๔] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๕] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๖] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๗] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๘] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๕๙] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๐] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๑] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

หมู่บ้านเข้ามาบริหารจัดการ บ้างหมู่บ้านมีการว่าจ้างบริษัทเอกชนเข้ามาบริหารจัดการ หรือเปิดรับสมัครตำแหน่งงานให้บุคคลภายนอกเข้ามาในตำแหน่งผู้จัดการเพื่อการบริหารจัดการ การดูแล ควบคุม สั่งการ อำนวยการ ในด้านต่างๆ เช่น ว่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัย ว่าจ้างบริษัทบัญชี ว่าจ้าง[๖๓] บ้างกรรีจะมีการรับสมัครสมาชิกผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาทำงานตำแหน่งประจำ[๖๔] เช่น ผู้จัดการนิติบุคคล พนักงานดูแลสวน พนักงานทำความสะอาดถนน พนักงานรักษาความปลอดภัย [๖๕] มีการแบ่งหน้าที่คณะกรรมการออกเป็นฝ่ายในการรับผิดชอบงานแต่ละด้าน[๖๖] เช่น ฝ่ายบริหาร ฝ่ายบัญชี การเงิน ฝ่ายซ่อมบำรุง[๖๗] ฝ่ายรักษาความปลอดภัย[๖๘] โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้กำกับดูแล[๖๙] จัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับรายรับ[๗๐] อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ[๗๑] มีสำนักงานนิติบุคคลเป็นของหมู่บ้านเอง[๗๒]

สรุป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยสมาชิกมีการกำหนดนโยบาย กฎ ระเบียบข้อบังคับของหมู่บ้านไว้ชัดเจนยึดถือเป็นหลักปฏิบัติในการบริหารจัดการ มีการจัดสร้างสำนักงานนิติบุคคลเป็นของตนเองโดยผู้ประกอบการจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการจัดสร้าง หากเป็นหมู่บ้านขนาดเล็กที่ไม่อาจใช้บ้านจัดสรรของสมาชิกเป็นที่ตั้งสำนักงาน เพื่อใช้ในการจัดเก็บเอกสาร เป็นที่รับส่งเอกสาร เป็นที่จัดประชุมย่อยของคณะกรรมการ มีการจัดจ้างบุคคลภายนอกเข้ามาบริหารจัดการ หากหมู่บ้านเล็กคณะกรรมการจะช่วยกันบริหารจัดการเนื่องจากภาระงานไม่มากนักและเป็นการประหยัดงบประมาณ

---

[๖๒] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๓] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๔] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๕] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๖] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๗] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๘] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๖๙] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๐] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๑] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๒] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

๖) การจัดเก็บรายได้

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการจัดเก็บรายได้ พบว่า รายได้หลักมาจากค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อบ้านจัดสรร[๗๓] โดยเป็นข้อตกลงร่วมกันของผู้ซื้อบ้านจัดสรร[๗๔] อัตราค่าจัดเก็บค่าส่วนกลางถูกกำหนดไว้ตามข้อบังคับ ที่จัดทำขึ้นโดยผู้ซื้อบ้านจัดสรร[๗๕] นอกจากนี้ยังมีจากการเก็บจากบุคคลภายนอกในการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย ภายในหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นนิติบุคคล การเรียกเก็บเงินจากรถเร่ การเรียกเก็บเงินจากค่าตั้งวินมอเตอร์ไซค์ การเรียกเก็บเงินจากผู้ประกอบการตลาดนัดที่เข้ามาขอเช่าพื้นที่ การนำเงินค่าส่วนกลางที่จัดเก็บได้มาลงทุนเพื่อให้เกิดผลกำไร เช่นการติดตั้งตู้น้ำดื่ม ตู้น้ำมันหยอดเหรียญ แต่กรณีนี้จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก[๗๖] เก็บรายได้เป็นรายเดือนหรือรายปี[๗๗] การจัดเก็บรายได้จะดูตามขนาดพื้นที่ใช้สอย[๗๘] ดูตามลักษณะของบ้านเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ทาวน์โฮม อาคารพาณชย์[๗๙] บ้านใครมีพื้นที่ใช้สอยเยอะก็จะจ่ายค่าส่วนกลางเยอะ[๘๐] คำนวณเป็นตารางวา เช่น ตารางวาละ ๒๐ บาท ดังนั้นบ้าน ๕๐ ตารางวา ก็จะจ่ายค่าส่วนกลาง ๑๐๐๐ บาทต่อเดือน[๘๑] และการเก็บรายได้จากการให้บริการ เช่น สระว่ายน้ำ[๘๒] หรือการขอเช่าลานกีฬาจัดงานแต่งงาน เป็นต้น[๘๓] นอกจากนี้หากบ้าน

---

[๗๓] สัมภาษณ์ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร, เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๔] สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน, นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๕] สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม, สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๖] สัมภาษณ์ นายณุกูล สุขสมพงษ์, ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๗] สัมภาษณ์ นายยุทธนา ไพฑูรย์, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๘] สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๗๙] สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๘๐] สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์, ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๘๑] สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์, ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๘๒] สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ, คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

[๘๓] สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ, รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

ไหนประกอบธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อผู้อาศัยอื่น เช่น เปิดเป็นร้านซ่อมรถก็อาจมีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น[๘๔]

สรุป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดเก็บรายได้ บางหมู่บ้านเหมาจ่ายค่าส่วนกลางเป็นรายแปลง บางหมู่บ้านเรียกเก็บค่าส่วนกลางคิดเป็นตารางวา ๑๐ บาทไปจนถึง ๓๐ บาทแล้วแต่ความต้องการของสมาชิกว่าจะได้รับค่าการบริการที่ดีอย่างไรจากคณะกรรมการ เช่น มีการบริการเก็บขยะทุกวัน มีกล้องวงจรปิดติดตั้งทั่วถึงทุกซอกซอย การจัดเครื่องเล่นออกกำลังกาย หนังสือพิมพ์ไว้สำหรับสามชิกผู้มาติดต่องานกับสำนักงาน

---

[๘๔] สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา, ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

๔.๕ สรุปองค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย

จากการวิจัยเรื่อง“การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยได้สรุปองค์ความรู้ดังแสดงในแผนภาพที่ ๔.๑

แผนภาพที่ ๔.๑ สรุปองค์ความรู้ที่ได้จากการวิจัย

จากแผนภาพที่ ๔.๑ องค์ความรู้จากการวิจัย “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ซึ่งแต่ละด้านมีข้อค้นพบที่สำคัญ คือ

๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร

การให้ความรู้ ข้อมูล และข่าวสารทางจดหมายเวียนอย่างสม่ำเสมอ และการชี้แจงของคณะกรรมการทุกครั้งที่มีการประชุม รับข้อมูลข่าวสารจากการกระจายเสียงทั่วถึงทุกบ้าน ส่งเสริมข้อมูลความรู้จัดอบรมแก่สมาชิกที่พักอาศัยในหมู่บ้าน และจัดทำคู่มือหรือเอกสาร ที่มีเนื้อหาหลักเกี่ยวกับกฎ ระเบียบการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน จัดการประชุมให้ข้อมูลความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

การจัดกิจกรรมที่มีความหลากหลาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจกรรมมีการใช้เงินส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่ ผู้ปฏิบัติงานในกิจกรรมของหมู่บ้านมีความเหมาะสม จัดกิจกรรมร่วมกับภาครัฐและภาคเอกชน จัดกิจกรรมออกบริการสังคม สร้างความร่วมมือภายในหมู่บ้านจัดสรร และภาครัฐในการดูแลสิ่งแวดล้อม

๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน

มีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยอย่างเป็นมาตรฐาน มีสถานที่เพียงพอต่อการนำรถยนต์เข้าจอดอย่างเป็นระเบียบ จ้างผู้รับผิดชอบในการกำจัดขยะของหมู่บ้าน เชิญชวนจิตอาสาทำความสะอาด ร่วมรณรงค์ร่วมปลูกต้นไม้ และดูแลสาธารณะส่วนกลาง

๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

มีการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ ตรวจสอบด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง มีระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ฯลฯ ติดต่อประสานงานขอให้หน่วยงานภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือ เปิดซองประมูลแข่งขันราคากรณีการซ่อมบำรุงจำนวนเงินมากๆ สร้างจิตอาสาในการซ่อมบำรุง

๕. การบริหารงานสำนักงาน

มีสำนักงานนิติบุคคลประจำหมู่บ้าน เปิดโอกาสในการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการอย่างทั่วถึง มีการกำหนดนโยบายของหมู่บ้านชัดเจนและเหมาะสม ร่วมกันออกระเบียบเพื่อใช้เป็นระเบียบกลางในการปฏิบัติ และแบ่งหน้าที่คณะกรรมการออกเป็นฝ่ายในการรับผิดชอบงานแต่ละด้าน จัดหาอุปกรณ์เครื่องใช้ให้เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

๕. การจัดเก็บรายได้

วิธีการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม การนำเงินรายได้ไปใช้ประโยชน์ส่วนกลางมีความเหมาะสม อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม จัดเก็บจากบุคคลภายนอกในการให้เช่าพื้นที่ค้าขายภายในหมู่บ้านจัดสรร และจัดเก็บรายได้จากการให้บริการ และจากบ้านที่ประกอบธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อผู้อาศัยอื่น

บทที่ ๕

สรุป อภิปรายและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา”โดยมีวัตถุประสงค์การวิจัย ดังนี้ ๑) เพื่อศึกษาการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา ๒) เพื่อเปรียบเทียบการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล ๓) เพื่อศึกษาปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

การศึกษาวิจัยครั้งนี้ ดำเนินการตามระเบียบวิธีวิจัยแบบผสานวิธี (Mixed Methods Research) โดยเป็นการวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative Research) ซึ่งเป็นการวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) โดยกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย คือ ประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ซึ่งใช้วิธีการสุ่มตัวอย่าง จากสูตรของ Taro Yamane กลุ่มตัวอย่างจำนวน ๓๖๗ คน จากประชากรทั้งหมด ๔,๔๑๔ คน วิเคราะห์ข้อมูลโดยหาความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) หาค่าเฉลี่ย (Mean) และค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (Standard Deviation) การทดสอบค่าที (t-test) และการทดสอบค่าเอฟ (F-test) ด้วยวิธีการวิเคราะห์ความแปรปรวนทางเดียว (One Way ANOVA) ในกรณีตัวแปรต้นตั้งแต่ ๓ กลุ่มขึ้นไป เมื่อพบว่ามีความแตกต่างจะทำการเปรียบเทียบความแตกต่างค่าเฉลี่ยเป็นรายคู่ด้วยวิธีผลต่างนัยสำคัญน้อยที่สุด (Least Significant Difference : LSD.) และการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) ประกอบการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-Depth Interview) กับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants) จำนวน ๑๒ คนแบบตัวต่อตัว และใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงพรรณนา ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

๕.๑ สรุปผลการวิจัย

๕.๑.๑ ข้อมูลปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศชายมีจำนวน ๑๘๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๕๐.๗ มีอายุ ๔๑ - ๕๐ ปี มีจำนวน ๑๔๐ คน คิดเป็นร้อยละ ๓๘.๑ มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษา/ปวช. จำนวน ๑๕๓ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๑.๗ มีรายได้ ๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐ บาท มีจำนวน ๑๖๖ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๕.๒ และมีระยะเวลาในการพักอาศัย ๔ - ๖ ปี มีจำนวน ๑๖๑ คน คิดเป็นร้อยละ ๔๓.๙

๕.๑.๒ ข้อมูลระดับความคิดเห็นของประชาชนที่มีต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ประชาชนมีระดับความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๒๔๒) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านสรุปได้ ดังนี้

๑. ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๗, S.D. = ๐.๔๐๗)

๒. ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๙๓, S.D. = ๐.๓๖๓)

๓. ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๔.๐๔, S.D. = ๐.๓๙๖)

๔. ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๔.๐๒, S.D. = ๐.๓๔๑)

๕. ด้านการบริหารงานสำนักงาน ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๔.๐๘, S.D. = ๐.๔๐๖)

๖. ด้านการจัดเก็บรายได้ ประชาชนมีระดับความคิดเห็นในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\overline{X}$ = ๓.๕๒, S.D. = ๐.๖๔๙)

๕.๑.๓ ผลการทดสอบสมมติฐาน

ผลการทดสอบสมมติฐาน การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยจำแนกตามปัจจัยส่วนบุคคล ได้แก่ เพศ อายุ การศึกษา รายได้ และระยะเวลาพักอาศัย เพื่อนำไปสู่การตอบสมมติฐานที่ตั้งไว้ ซึ่งสามารถแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

สมมติฐานข้อที่ ๑ ประชาชนที่มีเพศ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไม่แตกต่างกัน (Sig. = ๐.๕๒๖) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานข้อที่ ๒ ประชาชนที่มีอายุ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา แตกต่างกัน ไม่แตกต่างกัน (Sig.= ๐.๓๕๑) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานข้อที่ ๓ ประชาชนที่มีระดับการศึกษา ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไม่แตกต่างกัน (Sig.= ๐.๐๕๑) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานข้อที่ ๔ ประชาชนที่มีรายได้ ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไม่แตกต่างกัน (Sig.=๐.๘๖๖) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

สมมติฐานข้อที่ ๕ ประชาชนที่มีระยะเวลาพักอาศัย ต่างกันมีความคิดเห็นต่อการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไม่แตกต่างกัน (Sig.= ๐.๘๑๘) ดังนั้นจึงปฏิเสธสมมติฐานการวิจัย

๕.๑.๔ สรุปแบบสัมภาษณ์

การบริหารจัดการเป็นการกระจายอำนาจในการบริหาร มีหลักปฏิบัติโดยงบประมาณจากค่าส่วนกลางในการดำเนินงานที่ไม่แสวงหากำไร ผู้บริหารต้องมีการเสียสละและมาจากการเลือกตั้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร บริหารเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้รับมอบอำนาจมาจากผู้จัดสรรที่ดินเมื่อขายบ้านจัดสรรหมดแล้ว ควรศึกษาระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับงานบริหารจัดการนิติบุคคลรวมถึงตัวคณะกรรมการโดยมีกฎหมายปกครอง ดูแลเรื่องระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันใช้บังคับมีงบประมาณที่จัดเก็บได้จากส่วนกลางในการบริหาร โดยแบ่งออกเป็น ๖ ด้าน คือ

๑) การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร พบว่า มีการส่งเสริมข้อมูลความรู้สำหรับผู้ที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการในการบริหารหมู่บ้านโดยจัดอบรมแก่สมาชิกที่พักอาศัยในหมู่บ้าน ตลอดทั้งคณะกรรมการ ใช้เอกสารเป็นสำคัญ แจกเอกสารให้สมาชิกแต่ละหลัง หรือติดป้ายประชาสัมพันธ์เพื่อให้ความรู้ ข้อมูลในการติดต่อสื่อสาร มีการจัดส่งเอกสารข่าวสาร ข้อมูลความรู้ไปยังบ้านแต่ละหลัง มีการใช้บอร์ดประชาสัมพันธ์ ใช้เสียงตามสาย มีการจัดทำคู่มือหรือเอกสาร ที่มีเนื้อหาหลักเกี่ยวกับกฎ ระเบียบการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกัน เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจภายในหมู่บ้านจัดสรร มีหอกระจายข่าวสาร มีบอร์ดหรือป้ายประชาสัมพันธ์แจ้งให้ผู้พักอาศัยภายในโครงการให้ทราบ กรณีเร่งด่วนใช้ประกาศเสียงตามสายที่มีในหมู่บ้าน

๒) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม พบว่า มีการจัดงานทำบุญหมู่บ้านประจำปี จัดแข่งขันกีฬาภายในหมู่บ้าน งานทำบุญปีใหม่ การเต้นแอร์โรบิค โดยมีเจ้าหน้าที่จากสาธารณสุขมาเป็นครูนำเต้น แข่งขันฟุตบอล จัดกิจกรรมตามประเพณี เช่น งานรดน้ำดำหัว สรงน้ำพระ งานวันเด็ก บิ๊กคลีนนิ่งเดย์ หล่อเทียนเข้าพรรษา จัดกิจกรรมวันเข้าพรรษา เป็นต้น

๓) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน พบว่า มีการเชิญชวนจิตอาสาทำความสะอาดสวนหย่อม จัดให้มีการประกาศหน้าบ้านน่ามองโดยให้แต่ละบ้านตกแต่งด้วยต้นไม้หรือทำความสะอาดหน้าบ้าน รณรงค์การปลูกต้นไม้ การทำความสะอาด ส่วนการดูแลสิ่งแวดล้อมถ้าเป็นสวนสาธารณะจะมีการขอความอนุเคราะห์ เช่น เครื่องตัดหญ้าจาก อบต.พยอม มีการขอความร่วมมือจากสมาชิกปลูกต้นไม้เพิ่มเติม ทำให้ผู้พักอาศัยมีที่สำหรับพักผ่อน โดยมีกรรมการหมู่บ้านและอาสาหมู่บ้านที่มาจากผู้พักอาศัยร่วมกันดูแล แต่หากหมู่บ้านไหนที่เป็นหมู่บ้านใหญ่จะมีการจัดจ้าง ว่าจ้างคนงานประจำดูแลสิ่งแวดล้อม ว่าจ้างบุคคลภายนอกมาตัดหญ้า ตัด

ต้นไม้ในสวนหย่อม และสนามเด็กเล่น เดือนละครั้ง รวมถึงฟุตบาทและทางเท้าให้สะอาด จัดจ้างบุคคลภายในเข้ามาทำความสะอาดถนน สวนหย่อม เครื่องออกกำลังกาย ต้นไม้ภายในโครงการ สนามหญ้า คลับเฮาส์ สระว่ายน้ำ จ้างพนักงานประจำดูแลสวนหย่อม สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ

๔) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง พบว่า ประสานงานขอให้หน่วยงานภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือ เช่น อบต ว่าจ้างคนงานผู้รับเหมาเข้ามาซ่อมบำรุง การลอกท่อระบายน้ำภายในหมู่บ้าน และใช้วิธีการจัดจ้างโดยให้ผู้รับเหมาเข้าประกวดแข่งขันราคา โดยการเปิดซองประมูลแข่งขันราคากรณีเป็นการซ่อมใหญ่ เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำเสีย ซ่อมกำแพงที่แตกร้าว ถนนชำรุด ระบบไฟทาง การซ่อมบำรุงฟุตบาท ทางเท้า ออกระเบียบไม่ให้รถ ๑๐ ล้อ ๖ ล้อเข้ามาจอด มาวิ่งบนถนนภายในโครงการ เพราะไม่เช่นนั้นจะทำให้ชำรุด ผู้พักอาศัยร่วมจิตอาสาจะเข้ามาช่วยกันซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค บางกรณีก็มีการจ้างบุคคลภายนอก

๕) การบริหารงานสำนักงาน

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการบริหารงานสำนักงาน พบว่า มีการประชุมอยู่เป็นประจำ ร่วมกันออกระเบียบเพื่อใช้เป็นระเบียบกลางในการปฏิบัติ กรรมการหมู่บ้านเข้ามาบริหารจัดการ มีการรับสมัครสมาชิกที่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรเข้ามาทำงานตำแหน่งประจำ เช่น ผู้จัดการนิติบุคคลหรือสำนักงาน มีการแบ่งหน้าที่คณะกรรมการออกเป็นฝ่ายในการรับผิดชอบงานแต่ละด้าน เช่น ฝ่ายบริหาร ฝ่ายบัญชี การเงิน ฝ่ายซ่อมบำรุง ฝ่ายรักษาความปลอดภัย โดยคณะกรรมการจะเป็นผู้กำกับดูแล จัดสรรงบประมาณให้สอดคล้องกับรายรับ อุปกรณ์เครื่องมือเครื่องใช้มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ มีสำนักงานนิติบุคคลเป็นของหมู่บ้านเอง

๖) การจัดเก็บรายได้

จากการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลสำคัญการจัดเก็บรายได้ พบว่า รายได้หลักมาจากค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อบ้านจัดสรร โดยเป็นข้อตกลงร่วมกันของผู้ซื้อบ้านจัดสรร อัตราค่าจัดเก็บค่าส่วนกลางถูกกำหนดไว้ตามข้อบังคับ ที่จัดทำขึ้นโดยผู้ซื้อบ้านจัดสรร นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการเก็บจากบุคคลภายนอกในการให้เช่าพื้นที่ค้าขาย ภายในหมู่บ้านจัดสรรที่เป็นนิติบุคคล เก็บรายได้เป็นรายเดือน การจัดเก็บรายได้จะดูตามขนาดพื้นที่ใช้สอย ดูตามลักษณะของบ้าน บ้านใครมีพื้นที่ใช้สอยเยอะก็จะจ่ายค่าส่วนกลางเยอะ คำนวณเป็นตารางวา เช่น ตารางวาละ ๒๐ บาท ดังนั้นบ้าน ๕๐ ตารางวา ก็จะจ่ายค่าส่วนกลาง ๑๐๐๐ บาทต่อเดือน และการเก็บรายได้จากการให้บริการ เช่น สระว่ายน้ำ หรือการขอเช่าลานกีฬาจัดงานแต่งงาน เป็นต้น นอกจากนี้หากบ้านไหนประกอบธุรกิจที่ส่งผลกระทบต่อผู้อาศัยอื่น เช่น เปิดเป็นร้านซ่อมรถก็อาจมีการเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มขึ้น

๕.๑.๕ สรุปปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ทำให้ทราบถึงปัญหา อุปสรรค และข้อเสนอแนะ ดังนี้

ปัญหา อุปสรรค เกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑. ผู้พักอาศัยบางส่วนไม่จ่ายค่าส่วนกลางตามเวลา ทำให้การบริหารจัดการเป็นไปด้วยความยากลำบาก

๒. ต่อเติมที่อยู่อาศัยอย่างผิดระเบียบ ขัดกับกฎหมาย

๓. มีการบุกรุกพื้นที่ส่วนกลาง

๔. การเลี้ยงสุนัขอย่างไม่ดูแล ปล่อยถ่ายมูลบนถนน

๕. คณะกรรมการไม่แจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการรับทราบข้อมูล

๖. ไม่ช่วยกันดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

๗. การทำผิดระเบียบข้อบังคับ ไม่เคารพสิทธิของผู้อื่น

๘. การส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น

ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑. ทุกคนต้องมีส่วนร่วมต้องเสียสละทั้งจากผู้อยู่อาศัยและคณะกรรมการ

๒. ควรยึดข้อบังคับเป็นหลักในการบริหารจัดการ ซึ่งข้อบังคับเปรียบได้กับกฎหมายที่ผู้เข้ามาบริหารจะต้องยึดถือ

๓. ผู้อาศัยต้องให้ความร่วมมือในการจ่ายเงินค่าส่วนกลาง และคณะกรรมการร่วมปรึกษาหาแนวทางในการจูงใจให้ผู้พักอาศัยจ่ายค่าส่วนกลาง

๔. การต่อเติมที่พักอาศัยต้องขออนุญาตและปฏิบัติตามระเบียบข้อตกลงที่ได้ลงมติร่วมกัน

๕. ควรพักอาศัยร่วมกันโดยเคารพสิทธิ และเกรงใจผู้อื่น

๖. ควรช่วยกันรักษา และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง

๗. ควรดูแลสุนัขที่ตนเลี้ยงให้ดี ไม่ปล่อยไปรบกวนบ้านอื่น รวมถึงการปล่อยถ่ายมูล

๘. คณะกรรมการแจ้งยอดบัญชีกลางให้คนในชุมชนได้รับรู้ รับทราบมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการ

๕.๒ อภิปรายผลการวิจัย

จากการสรุปผลการวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” โดยรวมทั้ง ๖ ด้าน สามารถนำมาอภิปลายผลการวิจัยได้ดังนี้

การวิเคราะห์การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

พบว่า การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยภาพรวมทั้ง ๖ ด้าน ส่วนใหญ่อยู่ในระดับมาก โดยจะเห็นได้ว่า การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรมีอยู่

ทุกระดับทุกกิจกรรมที่หมู่บ้านจัดสรรได้จัดทำขึ้น แต่ส่วนใหญ่อยู่ในระดับมาก สอดคล้องกับการศึกษาของ **ปาริชาติ นามวัฒน์** ได้วิจัยเรื่อง ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการตลาดกับคุณภาพการบริการของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ ผลการศึกษาสรุปได้ ดังนี้ ๑) ผู้ใช้บริการส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง อายุระหว่าง ๒๐-๒๙ ปี สถานภาพโสด ระดับการศึกษาปริญญาตรี อาชีพพนักงานบริษัท/ห้างร้าน รายได้เฉลี่ยต่อเดือน ไม่ เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ๒) ผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยทางการตลาดของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับปัจจัยทางการตลาดโดยเฉลี่ยรวมทั้ง ๖ ด้าน เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด ๓ อันดับแรก ได้แก่ ด้านพนักงาน ด้านผลิตภัณฑ์ ด้านช่องทางการจำหน่าย ตามลำดับ ส่วนด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ด้านการส่งเสริม การตลาด ๓) การนำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับคุณภาพบริการของ อพาร์ทเมนท์ให้เช่าใน เขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ พบว่า ส่วนใหญ่มีความคิดเห็นเกี่ยวกับคุณภาพบริการ โดยภาพรวม โดย เฉลี่ยรวมทั้ง ๖ ด้าน มีความคิดเห็นอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาเป็นรายด้านพบว่าด้านที่มีค่าเฉลี่ย สูงสุด ๓ อันดับแรก ได้แก่ ด้านความเชื่อมั่นไว้วางใจ ด้านการมีอัธยาศัย และด้านความปลอดภัย ส่วนด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุดได้แก่ด้านการตอบสนองความต้องการของลูกค้า[๑] และสอดคล้องกับการศึกษาของ **กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกูล** ได้ศึกษาเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง กรณีศึกษาปัญหาของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง เนื่องจากปัจจุบันธุรกิจบ้านจัดสรรมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นมีจำนวนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น อีกทั้งหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นไม่สามารถบริหารจัดการงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมายการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้ประชาชนปกครองตนเองอันจะเป็นการกระจายอำนาจการปกครอง ลดภาระแก่รัฐและเป็นการสนับสนุนหลักประชาธิปไตย[๒]

๕.๓ ข้อเสนอแนะ

๕.๓.๑ ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยขอเสนอประเด็นที่ควรกำหนดเป็นนโยบายเพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้นำไปใช้ดังต่อไปนี้

---

[๑] ปาริชาติ นามวัฒน์, “ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยทางการตลาดกับคุณภาพการบริการของอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในเขตเทศบาลเมืองชัยภูมิ”, **วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต**, บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยราชภัฏชัยภูมิ, ๒๕๕๔).

[๒] กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกูล, “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง”, **วิทยานิพจน์นิติศาสตร์มหาบันฑิต**, (สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ๒๕๕๐).

๑. ภาครัฐควรมีการกำหนดนโยบายอย่างเป็นรูปธรรมให้ชัดเจน และควรส่งเสริมให้ประชาชนได้รับความรู้เพิ่มเติมโดยการให้มีการฝึกอบรม สัมมนาในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร

๒. ภาครัฐควรมีการพัฒนาด้านทักษะให้ตรงกับความรู้ ความสามารถ และทำให้ประชาชนได้แสดงศักยภาพในการการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร

๓. ภาครัฐควรมีนโยบายและการวางแผนในการมอบหมายงานให้กับคณะกรรมการอย่างชัดเจนนำไปปฏิบัติได้

๕.๓.๒ ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติ

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยขอเสนอประเด็นที่ควรนำไปปฏิบัติเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องได้นำไปใช้ดังต่อไปนี้

๑. คณะกรรมการควรใช้มาตรฐานเดียวกับในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้เพื่อไม่ให้เกิดความลำเอียงและเกิดความยุติธรรม

๒. ควรส่งเสริมการพัฒนาแก่ประชาชนในการให้ความรู้และทักษะการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนการพัฒนาทัศนคติที่ดีต่อหน้าที่ความรับผิดชอบ

๓. ควรวางแผนทรัพยากรบุคคล เพื่อพัฒนาสมรรถนะในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้สูงขึ้น และทำให้เกิดความผาสุก โดยการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ

๕.๓.๓ ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

จากการศึกษาวิจัยเรื่อง “การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา” ผู้วิจัยขอเสนอให้ผู้สนใจได้นำไปศึกษาวิจัยครั้งต่อไปในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ควรศึกษาเกี่ยวกับรูปแบบการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๒. ควรศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการพัฒนาในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๓. ควรศึกษาประสิทธิภาพในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๔. ควรศึกษาหลักธรรมทางพระพุทธศาสนาในด้านที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร

บรรณานุกรม

๑. ภาษาไทย

(๑) หนังสือ :

กมล ภู่ประเสริฐ และคณะ. **การบริหารและการจัดการวัดผลและประเมินผลการศึกษา**. พิมพ์ครั้งที่ ๑๑. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช. ๒๕๔๕.

กิ่งกนก พิทยานุคุณและคณะ. **การบัญชีต้นทุน**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๕๐.

จิตติ ติงศภัทิย์. **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยบุคคล.** กรุงเทพมหานคร: ๒๕๕๗.

จินดาลักษณ์ วัฒนสินธุ์. **การบริหารและการพัฒนาองค์การ**. นนทบุรี: หาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช , ๒๕๓๐ .

ถวิน มาตรเลี่ยน. **การปฏิรูปการศึกษาโรงเรียนเป็นฐานการบริหารจัดการ.** กรุงเทพมหานคร: เสมาธรรม, ๒๕๔๔.

ธงชัย จันทร์วิรัช. **หลักกฎหมายหุ้นส่วนบริษัท**. พิมพ์ครั้งที่ ๗. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด, ๒๕๔๖.

ธงชัย สันติวงษ์. **องค์การและการบริหาร**. พิมพ์ครั้งที่ ๑๑. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ๒๕๔๓.

ธนจรส พูนสิทธิ์. **องค์การและการจัดการ**. กรุงเทพมหานคร: พรานนกการพิมพ์, ๒๕๔๒.

ธนิต สุวรรณเมนะ. **สรุปแก่นกฎหมายมหาชน**. กรุงเทพมหานคร: สถาบันติวนิติธนิต, ๒๕๕๕.

นคร มุธุศรี. **หนังสือคู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร.** ม.ป.ป.

บุญทัน ดอกไธสง. **การจัดองค์การ.** พิมพ์ครั้งที่ ๔. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาจุฬาลงกรณ์ราชวิทยาลัย, ๒๕๓๗.

ประกอบ กรรณสูตร. **สถิติเพื่อการวิจัยทางพฤติกรรมศาสตร**. พิมพครั้งที่ ๓. กรุงเทพมหานคร: ดานสุทธาการพิมพ, ๒๕๔๒.

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕). **ราชกิจจานุเบกษา**. ฉบับพิเศษ เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒.

ประยุทธ์ เจริญสวัสดิ์. **การบริหารงานบุคคล**. กรุงเทพมหานคร: กรมพลศึกษา กระทรวงศึกษาธิการ, ๒๕๔๐.

ประสิทธิ์ โฆวิไลกูล. **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดทางอาญาของนิติบุคคล.** กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, ๒๕๔๓.

พงษ์ศักดิ์ ปัญจพรผล. **องค์การและการจัดการ**. กรุงเทพมหานคร: สถาบันราชภัฏนครปฐม, ๒๕๔๒.

บรรณานุกรม (ต่อ)

พิมลจรรย์ นามรัตน์ และเสน่ห์ จุ้ยโต. “**แนวคิดเกี่ยวกับองค์การและการจัดการ**”. มหาวิทยาลัยสุโขทัย ธรรมธิราช. องค์การและการจัดการ. นนทบุรี: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมธิราช, ๒๕๕๑.

ภารณี กีร์ติบุตร**. การพัฒนาประสิทธิผลขององค์กร**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์โอเดียน สโตร์, ๒๕๒๙.

มาตรา ๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑.

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น พ.ศ ๒๕๔๓ (๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕). **ราชกิจจานุเบกษา**. เล่ม ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๑๑๑ ง.

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น พ.ศ ๒๕๔๓.

ระวัง เนตรโพธิ์แก้ว. **องค์การและการจัดการ.** พิมพ์ครั้งที่ ๙. กรุงเทพมหานคร: พิทักษ์อักษร,๒๕๔๒.

ราชบัณฑิตยสถาน. **พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒**. กรุงเทพมหานคร: นานมีบุคส์พับลิเคชั่นส์, ๒๕๔๖.

วิโรจน์ สารรัตนะ. **การบริหารการศึกษา.** กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ทิพย์วิสุทธิ์, ๒๕๔๖.

สนอง แก่นแก้ว. **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒-พระราชบัญญัติอาคารชุดพ.ศ.๒๕๒๒**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์ห้างหุ้นส่วนจำกัก พิมพ์อักษร.

สมชัย ศรีสิทธิยากร. **ทฤษฎีองค์การ.** มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์: คณะรัฐศาสตร์, ๒๕๔๐.

สมนึก เอื้อจิระพงษ์พันธ์. **การบัญชีต้นทุนแนวคิดและการประยุกต์เพื่อการตัดสินใจเชิงการบริหาร.** กรุงเทพมหานคร: สยามเตชั่นเนอรี่ ซัพพลายส์, ๒๕๔๙.

สมพงศ์ เกษมสิน. **การบริหาร.** พิมพ์ครั้งที่ ๗. กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช, ๒๕๓๒.

สัมพันธ์ ภูไพบูรณ์. **องค์การและการจัดการ.** กรุงเทพมหานคร: พิทักษ์อักษร, ๒๕๔๒.

สาคร สุขศรีวงศ์. **การจัดการ : จากมุมมองนักบริหาร.** พิมพ์ครั้งที่ ๓. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์จีพีไซเบอร์พรินท์, ๒๕๕๐.

สาคร สุขศรีวงศ์. **การจัดการ: จากมุมมองนักบริหาร**. พิมพ์ครั้งที่ ๔. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๕๐.

สุนันทา เลาหนันท์. **การบริหารทรัพยากรมนุษย์**. พิมพ์ครั้งที่ ๑. สงขลา: นำศิลป์โฆษณา, ๒๕๒๖.

สุภชัย มนัสไพบูลย์. **รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, ๒๕๑๕.

สุรพล สุริยะพรหม และคณะ. **พื้นฐานทางการจัดการ**. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, ๒๕๕๕.

บรรณานุกรม (ต่อ)

โสภณ รัตนากร. ประสิทธิ์ โฆวิไลกูล. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบทางอาญาของนิติบุคคล. พิมพ์ครั้งแรก. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, ๒๕๔๓.

หมายเหตุ การพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา.

อรุณ รักธรรม. **ทฤษฎีองค์การสมัยใหม่การบริหารองค์การ.** กรุงเทพมหานคร: ไทยวัฒนาพานิช ,๒๕๒๕.

อิทธิธรรม อารัมภ์วิโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน, ๒๕๓๔.

(๒) วิทยานิพนธ์ :

กมลวรรณ ชัยวานิชศิริ. “ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารที่สัมพันธ์กับประสิทธิผลของโรงเรียน”. **วิทยานิพนธ์ศึกษาศาสตรดุษฎีบัณฑิต**. บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ, ๒๕๔๕.

กิจจา นวลสุวรรณ์. “ประสิทธิผลการปฏิบัติงานและแนวทางการเสริมสร้างประสิทธิผลการปฏิบัติงานของคณะคณะกรรมการทางการศึกษาและวัฒนธรรมกระทรวงศึกษาธิการ”. **วิทยานิพนธ์การศึกษามหาบัณฑิต**. สาขาการบริหารการศึกษา: มหาวิทยาลัยบูรพา, ๒๕๔๑.

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกูล. “ ได้ศึกษาเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง”. **วิทยานิพจน์นิติศาสตร์มหาบันฑิต**. สาขาวิชานิติศาสตร์บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ๒๕๕๐.

กิติยา ผนิดรัตนากร. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. **วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต**. บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, ๒๕๔๗.

จุไรพร ภู่เผือก. “การจัดสรรที่ดินของเอกชน”**. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร์บัณฑิตจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย**, ๒๕๒๙.

ยุวดี ศิริ. “แนวทางการจัดตั้งองค์กรบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร”. **วิทยานิพจน์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตร์มหาบัณฑิต.** จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๐.

วรพงษ์ เอี้ยวฉาย. “ความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัยต่อการบริหารชุมชนของสำนักเคหะชุมชน กรณีตัวอย่าง : เคหะชุมชนแฟลตคลองจั่น”. **วิทยานิพนธ์ปริญญาเคหะพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต**. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๒.

วรวิทย์ ก่อก้องวิศรุต. "การเลือกระบบการบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลางในเขต กรุงเทพมหานคร." **วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต**. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๓.

บรรณานุกรม (ต่อ)

สัมฤทธ์ สุขสงค์. “ประสิทธิผลการบริหารงานขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีศึกษาองค์การบริหารส่วนตำบลในจังหวัดกาฬสินธุ์”. **วิทยานิพจน์ศิลปะศาสตร์มหาบัณฑิต**. สาขาสังคมศาสตร์เพื่อการพัฒนาบัญฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม, ๒๕๔๕.

อภัสนันท์ เชื่อถือเจริญกิจ. “ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อทาวน์เฮ้าของผู้บริโภค: กรณีศึกษากรุงเทพมหานคร”. **วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต**. สาขาวิชาการประกอบการ: มหาวิทยาลัยศิลปากร, ๒๕๕๔.

อัญชลิกา เรืองกิตติวิลาส. "การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ระดับราคาปานกลาง ในเขตกรุงเทพมหานคร". **วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต**. ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย, ๒๕๔๖.

(๓) รายงานการวิจัย :

ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์. “แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น”. **รายงานการวิจัย**. ขอนแก่น: มหาวิทยาลัยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ, ๒๕๕๓.

(๔) เอกสารที่ไม่ได้ตีพิมพ์เผยแพร่และเอกสารอื่นๆ :

ข้อบังคับ หมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕๕๐.

ข้อบังคับ หมู่บ้านจัดสรรราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๒๕๕๐.

จันทรานี สงวนนาม. **เอกสารประกอบการสอนบรรยายหลักสูตรผู้บริหารสถาศึกษาระดับสูง**, ๒๕๓๖.

ธนู บุญเลิศ และคณะ. ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.

องค์การบริหารส่วนตำบลพยอม. **แผนพัฒนาสามปี พ.ศ. ๒๕๕๘ – ๒๕๖๐**.

อรชร โพธิสุข และคณะ. **“เอกสารการสอนการบัญชีต้นทุนและการบัญชีเพื่อการจัดการ”**, ๒๕๕๔.

(๕) สื่ออิเล็กทรอนิกส์ :

ตรีชฎา สุวรรโน. **“ทักษะการบริหารงาน”.** [ออนไลน์]. แหล่งที่มา http:// www. Chumphon2 .mju.ac.th/ km/?p=691>. [๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑].

ประมาณ เลืองวัฒนะวณิช. **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร : เรื่องควรรู้คนอยู่หมู่บ้าน.** [ออนไลน์]. แหล่งที่มา http://www.softbizplus .com/home. [๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๒].

ศุภกร แกล้วกล้า. **การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร**.: [ออนไลน์] .แหล่งที่มา http:// www.Softbizplus .com/home. [๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๒].

บรรณานุกรม (ต่อ)

สมยศ นาวีการ. แนวคิดทฤษฎีการบริหารเชิงสถานการณ์. [ออนไลน์] .แหล่งที่มา: http:// www.Kroobannok .com. [๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑].

(๖) สัมภาษณ์ :

สัมภาษณ์ นางสาวพรพิสัย คล้ายมาลา. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายคมสันต์ เสนาะจำนง. ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายยุทธนา ไพฑูรย์. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายนิกูล ธนวรเมธ. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ. รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายสัมพันธ์ ศุภเมธากร. เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายกัมปนาท อภัยรัตน์. ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค, ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายณุกูล สุขสมพงษ์. ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์. ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์. ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์, ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายบุญส่ง ชื่นชม. สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

_____ นายลือชัย แสงเงินอ่อน. นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา, ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒.

บรรณานุกรม (ต่อ)

๒. ภาษาอังกฤษ

Don Hellriegel. **Management**. 3rd ed.. Addison-Wesley: Publishing Company. Inc., 1982.

Harold Karold and Heing Weihrich. **Management**. Singapore: Mc Graw-Hill Book Company.

P.Robbins Stephen and M. Coulter. **Management.** 7 thed.. New Jersey: Prentice Hall International Lnc., 2002.

Peter F. Drucker. **The Essentisl Drucker**. USA: Collins Business, 2005.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

หนังสือขอความอนุเคราะห์ผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ **โทร.,โทรสาร** ๐๓๕-๒๔๔-๐๐๐ ต่อ ๔๒๐๓

ที่ ศธ ๖๓๐๕๒๒/ว ๐๐๗ **วันที่** ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์

เรียน อาจารย์ ดร.สุริยา รักษาเมือง

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัย เรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ สามารถตรวจแก้ไขและให้ข้อเสนอแนะเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ ดังที่ได้แนบมาพร้อมแล้วนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ดร. สุริยา รักษาเมือง

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๑-๔๔๑๕๒๑๑

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ **โทร.,โทรสาร** ๐๓๕-๒๔๘-๐๐๐ ต่อ ๘๒๐๓

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๐๐๗ **วันที่** ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์

เรียน อาจารย์ ดร.ประเสริฐ ธิลาว

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต ๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕ นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัย เรื่อง "**การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**" เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ สามารถตรวจแก้ไขและให้ข้อเสนอแนะเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ ดังที่ได้แนบมาพร้อมแล้วนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ตรวจแล้ว

ดร.ประเสริฐ ธิลาว
12 ... 2562

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ **โทร.,โทรสาร** ๐๓๕-๒๔๘-๐๐๐ ต่อ ๔๒๐๓

ที่ ศธ ๖๓๐๕๒/ว ๐๐๗ **วันที่** ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์

เรียน อาจารย์ ดร.พงศ์พัฒน์ จิตตานุรักษ์

เนื่องด้วย **นายอัครชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๒๐๕๐๐๔** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัย เรื่อง "**การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**" เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ สามารถตรวจแก้ไขและให้ข้อเสนอแนะเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ ดังที่ได้แนบมาพร้อมนี้แล้วนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ดร.พงศ์พัฒน์ จิตตานุรักษ์
อาจารย์ประจำหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
สาขาการจัดการเชิงพุทธและสาขารัฐประศาสนศาสตร์
...../...../.....

ผู้ประสานงาน : นายอัครชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๑-๔๔๘๕๑๑๑

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ **โทร.,โทรสาร** ๐๓๕-๒๔๘-๐๐๐ ต่อ ๔๒๐๓

ที่ ศธ ๖๓๐๕๒/ว ๐๐๗ **วันที่** ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์

เรียน อาจารย์ ดร.พัชราวลัย ศุภภะ

เนื่องด้วย **นายอัครชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๒๐๕๐๐๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัย เรื่อง "**การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**" เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ สามารถตรวจแก้ไขและให้ข้อเสนอแนะเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ ดังที่ได้แนบมาพร้อมแล้วนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ดำเนินการแล้ว

(ดร.พัชราวลัย ศุภภะ)

ผู้ประสานงาน : นายอัครชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๑-๔๔๘๕๑๑๑

บันทึกข้อความ

ส่วนงาน ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ **โทร.,โทรสาร** ๐๓๕-๒๔๘-๐๐๐ ต่อ ๔๒๐๓

ที่ ศธ ๖๓๐๕๒/ว ๐๐๗ **วันที่** ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์

เรียน ผศ.ประสิทธิ์ ทองอุ่น

เนื่องด้วย **นายอัครชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๒๐๕๐๐๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำภาคีศึกษาวิจัย เรื่อง "**การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา**" เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีความรู้ มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ สามารถตรวจแก้ไขและให้ข้อเสนอแนะเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ในเรื่องนี้ได้เป็นอย่างดียิ่ง จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ท่านเป็นผู้เชี่ยวชาญพิจารณาตรวจแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการทำสารนิพนธ์ ดังที่ได้แนบมาพร้อมนี้แล้วนี้ หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์ มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายอัครชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๑-๔๔๘๕๑๑๑

ภาคผนวก ข

ผลการหาค่าดัชนีความสอดคล้อง (IOC)

ตรวจแล้ว
(ผศ.ดร.เสรีรัตน์ สุขเสริม)
๑๗ ม.ค. ๖๖

ผลการหาค่าดัชนีความสอดคล้องตามวัตถุประสงค์เป็นรายข้อ
(Index of Item Objective Congruence : IOC) ของแบบสอบถาม
เรื่อง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ผู้วิจัย นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
****

ที่	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ผู้เชี่ยวชาญ/คนที่					สรุปและแปลผล		
		๑	๒	๓	๔	๕	รวม	ค่า IOC	แปลผล
๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร									
๑.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารทางจดหมายเวียนอย่างสม่ำเสมอ	+๑	+๑	+๑	๐	+๑	๔	๐.๘๐	ใช้ได้
๒.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และการชี้แจงของคณะกรรมการทุกครั้งที่มีการประชุม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารจากการกระจายเสียงทั่วถึงทุกบ้าน	+๑	+๑	+๑	๐	+๑	๔	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างครบถ้วน และถูกต้อง	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๕.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างมีไมตรี	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม									
๑.	การจัดกิจกรรมมีความหลากหลาย	๐	+๑	+๑	+๑	+๑	๔	๐.๘๐	ใช้ได้
๒.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจกรรมมีการใช้เงินส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓.	มีคณะทำงานที่รับผิดชอบในกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	ผู้ปฏิบัติงานในกิจกรรมของหมู่บ้านมีความเหมาะสม'	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๕.	ผู้ปฏิบัติงานมีความสุภาพ เป็นมิตร และเป็นกันเอง	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน									
๑.	มีการจ้างผู้รับผิดชอบในการกำจัดขยะของหมู่บ้าน	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้

ที่	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ผู้เชี่ยวชาญ/คนที่					สรุปและแปลผล		
		๑	๒	๓	๔	๕	รวม	ค่า IOC	แปลผล
๒.	สนับสนุนการปลูกต้นไม้อย่างเป็นระเบียบ	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓.	ดูแลสวนสาธารณะให้มีความสะอาดอยู่เสมอ	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	มีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยอย่างเป็นมาตรฐาน	๐	+๑	+๑	+๑	+๑	๔	๐.๘๐	ใช้ได้
๕.	มีการจัดการระบบการจอดรถยนต์เข้าจอดอย่างเป็นระเบียบ	๐	+๑	+๑	+๑	+๑	๔	๐.๘๐	ใช้ได้
๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง									
๑.	มีการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างเป็นระบบและรวดเร็ว	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๒.	มีการตรวจสอบด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓.	ข้อปฏิบัติในการต่อเติมที่อยู่อาศัยมีความชัดเจน	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	มีการดูแลและจัดการน้ำเสียมีความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๕.	ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต มีความเหมาะสมและเป็นมาตรฐาน	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๕. การบริหารงานสำนักงาน									
๑.	มีสำนักงานนิติบุคคลประจำหมู่บ้าน	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๒.	มีการกำหนดนโยบายของหมู่บ้านชัดเจนและเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๓.	มีการกำหนดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ อย่างความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	เปิดโอกาสในการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการอย่างทั่วถึง	+๑	+๑	+๑	๐	+๑	๔	๐.๘๐	ใช้ได้
๕.	มีโครงสร้างการบริหารที่สอดคล้องและเอื้ออำนวยสนับสนุนต่อการปฏิบัติหน้าที่	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๖. การจัดเก็บรายได้									
๑.	อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๒.	อัตราการจัดเก็บค่าปรับมีความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้

ที่	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ผู้เชี่ยวชาญ/คนที่					สรุปและแปลผล		
		๑	๒	๓	๔	๕	รวม	ค่า IOC	แปลผล
๓.	วิธีการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๔.	การนำเงินรายได้ไปใช้ประโยชน์ส่วนกลางมีความเหมาะสม	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้
๕.	มีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบและเข้าใจการจัดเก็บรายได้	+๑	+๑	+๑	+๑	+๑	๕	๑.๐๐	ใช้ได้

ภาคผนวก ค

หนังสือขอความอนุเคราะห์นำแบบสอบถามไปทดลองใช้ (Try out)

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/๐๗๙

๑๗ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์เก็บข้อมูลการวิจัยเพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงของแบบสอบถาม
เรียน นายเกษมศักดิ์ พรหมสาขา ณ สกลนคร ประธานคณะกรรมการ หมู่บ้านเหรียญเนขอรัลโฮม
สิ่งที่ส่งมาด้วย เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้จำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากประชาชนในหมู่บ้านจัดสรรที่ท่านรับผิดชอบ จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูล เพื่อตรวจสอบความเที่ยงตรงของแบบสอบถามในการวิจัยซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๕๘๕๒๑๑

ภาคผนวก ง

ผลการหาค่าความเชื่อมั่นของเครื่องมือ (Reliability)

ผลการหาค่าความเชื่อมั่นของเครื่องมือ (Try Out)

RELIABILITYANALYSIS – SCALE (ALPHA)

Item-Total Statistics

****

Reliability Statistics

Cronbach's Alpha	N of Items
.940	30

Item-Total Statistics

	Scale Mean if Item Deleted	Scale Variance if Item Deleted	Corrected Item-Total Correlation	Cronbach's Alpha if Item Deleted
A1	114.4000	92.731	.699	.937
A2	114.5667	91.978	.676	.937
A3	114.3667	94.723	.546	.938
A4	114.6333	92.447	.598	.938
A5	114.5667	93.357	.620	.937
B1	114.5333	97.982	.244	.941
B2	114.6000	96.110	.398	.940
B3	114.5667	93.220	.569	.938
B4	114.4667	94.189	.500	.939
B5	114.5333	94.878	.579	.938
C1	114.4333	95.909	.616	.938
C2	114.4667	93.844	.679	.937
C3	114.3333	92.713	.533	.939
C4	114.4333	94.737	.477	.939
C5	114.4667	95.016	.662	.937
D1	114.3333	95.126	.667	.937
D2	114.5333	93.292	.585	.938
D3	114.4333	97.013	.369	.940
D4	114.6000	93.352	.597	.938
D5	114.5000	95.017	.516	.939
E1	114.3667	92.309	.703	.937
E2	114.5000	92.741	.663	.937
E3	114.5667	92.737	.558	.938
E4	114.5333	93.706	.615	.938
E5	114.4333	94.461	.663	.937

F1	114.4333	97.013	.369	.940
F2	114.6000	93.352	.597	.938
F3	114.5000	95.017	.516	.939
F4	114.3667	92.309	.703	.937
F5	114.5000	92.741	.663	.937

ภาคผนวก จ

หนังสือขอความอนุเคราะห์เก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websitte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศึ ๖๑๐๕.๒/๑๑๕

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

ในการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้จำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากประชาชนในตำบลของท่าน จึงขอความอนุเคราะห์จากท่านเพื่อโปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าคงจะได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

ภาคผนวก ฉ

หนังสือขอความอนุเคราะห์สัมภาษณ์เชิงลึก ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ (Key Informants)

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน นายสัมพันธ์ **ศุภเมธากร** เลขานุการนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายณุกูล สุขสมพงษ์ ประธานสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรปัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลสำโหร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Website : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายนิกูล ชนวรเมธ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๓ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรปัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

15 ก.พ. 2562

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายกัมปนาท อภัยรัตน์ ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

25 ก.พ. 2562

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายคมสันต์ เสนาะจำนงค์ ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

19 Feb-19
ประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย

เรียน นายธนิตศักดิ์ วงศ์อนุวัฒน์ ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ประตูน้ำพระอินทร์

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์ ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นางสาวพรพิลัย คล้ายมาลา ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต ๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕ นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

พ.ต สรรเสริญ อ่ำเกตุ
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โชนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายบุญส่ง ชื่นชม สมาชิกสภาองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต ๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕ นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โชนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายลือชัย แสงเงินอ่อน นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม อำเภอวังน้อย พระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต ๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕ นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

หลักสูตรบัณฑิตศึกษา ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย
อาคารเรียนรวม โซนบี ชั้น 5 ห้อง B 504
เลขที่ 79 หมู่ 1 ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13170
โทร. 035 – 248 – 000 ต่อ 8202, 8203
Fax : 035 – 248 - 000 ต่อ 8203
Websilte : gps.mcu.ac.th
E-mail : gps@mcu.ac.th

ที่ ศธ ๖๑๐๕.๒/ว ๑๑๖

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์อนุญาตให้นิสิตเก็บข้อมูลเพื่อการวิจัย
เรียน นายยุทธนา ไพฑูรย์ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัมภาษณ์ที่ใช้ในการเก็บข้อมูล จำนวน ๑ ชุด

เนื่องด้วย **นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย** รหัสประจำตัวนิสิต **๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕** นิสิตหลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย ได้ทำการศึกษาวิจัยเรื่อง **"การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา"** เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรดังกล่าว

การศึกษาวิจัยเกี่ยวกับเรื่องนี้มีความจำเป็นต้องเก็บข้อมูลจากผู้ให้ข้อมูลสำคัญ เพื่อการนี้จึงใคร่ขอความอนุเคราะห์ได้โปรดพิจารณาอนุญาตให้นิสิตดำเนินการสัมภาษณ์ และเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัย ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางวิชาการต่อไป หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจักได้รับความอนุเคราะห์จากท่านด้วยดี และขอขอบคุณในความเอื้อเฟื้อทางวิชาการมา ณ โอกาสนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์

ขอแสดงความนับถือ

(รองศาสตราจารย์ ดร.สุรพล สุยะพรหม)
ผู้อำนวยการหลักสูตรบัณฑิตศึกษา
ภาควิชารัฐศาสตร์ คณะสังคมศาสตร์

ผู้ประสานงาน : นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
โทร. ๐๘๓-๔๔๘๕๒๑๑

๒๖ ก.พ. ๒๕๖๒

ภาคผนวก ช

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

แบบสอบถามเพื่อหาค่าดัชนีความสอดคล้องตามวัตถุประสงค์เป็นรายข้อ (IOC)
สารนิพนธ์เรื่อง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐประสาสนศาสตร์
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

.....

ตอนที่ ๑ : สถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถาม
คำชี้แจง : โปรดทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน ☐ หน้าข้อความที่ตรงกับความเป็นจริงของตัวท่าน

๑.๑ เพศ
☐ ชาย ☐ หญิง

๑.๒ อายุ
☐ ต่ำกว่า ๒๐ ปี ☐ ๒๐ – ๓๐ ปี ☐ ๓๑ – ๔๐ ปี
☐ ๔๑ – ๕๐ ปี ☐ ๕๑ – ๖๑ ปี ☐ ๖๑ ปีขึ้นไป

๑.๓ ระดับการศึกษา
☐ ประถมศึกษา ☐ มัธยมศึกษา/ปวช. ☐ อนุปริญญา/ปวส.
☐ ปริญญาตรี ☐ สูงกว่าปริญญาตรี ☐ อื่นๆ โปรดระบุ.....

๑.๔ รายได้เฉลี่ยต่อเดือน
☐ ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาท ☐ ๕,๐๐๑ – ๑๐,๐๐๐ บาท
☐ ๑๐,๐๐๑ – ๑๕,๐๐๐ บาท ☐ ๑๕,๐๐๑ – ๒๐,๐๐๐ บาท
☐ ๒๐,๐๐๑ บาท ขึ้นไป

๑.๕ ระยะเวลาพักอาศัย
☐ ต่ำกว่า ๑ ปี ☐ ๑-๓ ปี
☐ ๔ – ๖ ปี ☐ ๗ ปีขึ้นไป

ตอนที่ ๒ : การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

<u>คำชี้แจง</u> จากข้อความคำถามในแต่ละข้อ โปรดพิจารณาว่าข้อคำถามตรงตามวัตถุประสงค์การวิจัยอยู่ในระดับใด โดยทำเครื่องหมาย ✓ ในช่องระดับการพิจารณาของท่าน ดังนี้

+๑ หมายถึง แน่ใจว่าข้อคำถามตรงตามวัตถุประสงค์/ใช้ได้

๐ หมายถึง ไม่แน่ใจว่าข้อคำถามตรงตามวัตถุประสงค์/ปรับแก้ไข

-๑ หมายถึง แน่ใจว่าข้อคำถามตรงตามวัตถุประสงค์/ตัดทิ้ง

ข้อที่	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ระดับการพิจารณา		
		+๑	๐	-๑
๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร				
๑.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารทางจดหมายเวียนอย่างสม่ำเสมอ			
๒.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และการชี้แจงของคณะกรรมการทุกครั้งที่มีการประชุม			
๓.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างครบถ้วน และถูกต้อง			
๔.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารจากการกระจายเสียงทั่วถึงทุกบ้าน			
๕.	ท่านได้รับความรู้ ข้อมูล และข่าวสารอย่างมีไมตรี			
๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม				
๑.	การจัดกิจกรรมมีความหลากหลาย			
๒.	ค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจกรรมมีการใช้เงินส่วนกลางเป็นส่วนใหญ่			
๓.	มีคณะทำงานที่รับผิดชอบในกิจกรรมได้อย่างเหมาะสม			
๔.	ผู้ปฏิบัติงานในกิจกรรมของหมู่บ้านมีความเหมาะสม			
๕.	เจ้าหน้าที่มีความสุภาพ เป็นมิตร และเป็นกันเอง			
๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน				
๑.	มีการจ้างผู้รับผิดชอบในการกำจัดขยะของหมู่บ้าน			
๒.	สนับสนุนการปลูกต้นไม้อย่างเป็นระเบียบ			
๓.	ดูแลสวนสาธารณะให้มีความสะอาดอยู่เสมอ			
๔.	มีการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยอย่างเป็นมาตรฐาน			
๕.	มีสถานที่เพียงพอต่อการนำรถยนต์เข้าจอดอย่างเป็นระเบียบ			
๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง				
๑.	มีการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ			
๒.	มีการตรวจสอบด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง			
๓.	ข้อปฏิบัติในการต่อเติมที่อยู่อาศัยมีความชัดเจน			
๔.	การดูแลและจัดการน้ำเสียมีความเหมาะสม			

ข้อที่	การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ระดับการพิจารณา		
		+๑	๐	-๑
๕.	ระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ฯลฯ			
๕. การบริหารงานสำนักงาน				
๑.	มีการกำหนดนโยบายของหมู่บ้านชัดเจนและเหมาะสม			
๒.	มีการกำหนดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ อย่างความเหมาะสม			
๓.	มีสำนักงานนิติบุคคลประจำหมู่บ้าน			
๔.	เปิดโอกาสในการเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการอย่างทั่วถึง			
๕.	มีโครงสร้างการบริหารที่สอดคล้องและเอื้ออำนวยสนับสนุนต่อการปฏิบัติหน้าที่			
๖. การจัดเก็บรายได้				
๑.	อัตราการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม			
๒.	อัตราการจัดเก็บค่าปรับมีความเหมาะสม			
๓.	วิธีการจัดเก็บค่าส่วนกลางมีความเหมาะสม			
๔.	การนำเงินรายได้ไปใช้ประโยชน์ส่วนกลางมีความเหมาะสม			
๕.	มีการประชาสัมพันธ์ให้ทราบและเข้าใจการจัดเก็บรายได้			

ตอนที่ ๓ : แบบสอบถามแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหา อุปสรรค และแนวทางการส่งเสริมการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑. การให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

๒. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

๓. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

๔. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

๕. การบริหารงานสำนักงาน

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

๖. การจัดเก็บรายได้

ปัญหา อุปสรรค

.....

.....

ข้อเสนอแนะ

.....

.....

ภาคผนวก ซ

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย

เรื่อง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

.....

คำชี้แจง : แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัยนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อการศึกษาวิจัยการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยาแบ่งเป็น ๒ ตอน ประกอบด้วย

ตอนที่ ๑ แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ให้สัมภาษณ์

ตอนที่ ๒ แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่า จะได้รับความอนุเคราะห์จากท่าน ที่ให้ความร่วมมือในการให้ข้อมูลสัมภาษณ์ครั้งนี้เป็นอย่างดี จึงขอกราบขอบพระคุณมา ณ โอกาสนี้

นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
นิสิตปริญญาโท หลักสูตรรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต
มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์เพื่อการวิจัย
เรื่อง การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
.....

ตอนที่ ๑ แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับข้อมูลส่วนบุคคลของผู้ให้สัมภาษณ์
ผู้ให้สัมภาษณ์ ชื่อ.....ฉายา/นามสกุล.....
อายุ.....ปี ตำแหน่ง..... .....
สัมภาษณ์เมื่อวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ตั้งแต่เวลา.....น. ถึง..... ....น.
สถานที่ที่ให้สัมภาษณ์..... .....
ผู้สัมภาษณ์ ผู้วิจัย บันทึกข้อมูล ผู้วิจัย (จดบันทึก,บันทึกเสียง)

ตอนที่ ๒ แบบสัมภาษณ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

๑. ท่านคิดว่าการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอย่างไร

.....
.....
.....

๒. ท่านคิดว่าการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ทั้ง ๖ ด้านอย่างไร

- ด้านการให้ความรู้ ข้อมูล และการติดต่อสื่อสาร

.....
.....
.....

- ด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม

.....
.....
.....

- ด้านการดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน

.....
.....
.....

- ด้านการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง

.....
.....
.....

- ด้านการบริหารงานสำนักงาน

.....
.....
.....

- ด้านการจัดเก็บรายได้

.....
.....
.....

๓. ท่านคิดว่าปัจจัยสำคัญในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา คืออะไร

.....
.....
.....

๔. ปัญหา อุปสรรค ของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีอะไรบ้าง

.....
.....
.....

ภาคผนวก ฌ

ภาพถ่ายในการสัมภาษณ์เชิงลึกกับผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

สัมภาษณ์ นายนิกูล ธนวรเมธ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

สัมภาษณ์ นายกัมปนาท อภัยรัตน์
ทนายความและที่ปรึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย เลค พาร์ค

สัมภาษณ์ นายลือชัย แสงเงินอ่อน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม

สัมภาษณ์ นายบุญส่ง ชื่นชม
สมาชิกองค์การบริหารส่วนตำบลพยอม

สัมภาษณ์ นายสรรเสริญ อ่ำเกตุ
รองนายกองค์การบริหารส่วนตำบลพะยอม

สัมภาษณ์ นางสาวพรภิลัย คล้ายมาลา
ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเปรมฤทัย

สัมภาษณ์ นายคมสันต์ เสนาะจำนง
ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เปรมฤทัย เลคพาร์ค

สัมภาษณ์ นางนุจรีย์ วงศ์อนุวัฒน์
ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

สัมภาษณ์ นายธนิต วงศ์อนุวัฒน์
ประธานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านราชพฤกษ์ ประตูน้ำพระอินทร์

ประวัติผู้วิจัย

ชื่อ	:	นายฉัตรชัย นาถ้ำพลอย
รหัสนิสิต	:	๖๐๐๑๒๐๕๐๓๕
เกิด	:	เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓
สถานที่เกิด	:	จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ที่อยู่ปัจจุบัน	:	๑๓๙/๙๔๕ หมู่ ๔ ตำบลพยอม อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
	:	มือถือ ๐๘๓-๔๔๘-๕๒๑๑
	:	อีเมล csl031@hotmail.com
ประวัติการศึกษา	:	พ.ศ.๒๕๔๐ ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต (น.บ.) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ประสบการณ์	:	พ.ศ.๒๕๔๒ นิติกร บริษัทศรีสวัสดิ์อินเตอร์เนชั้นแนล
	:	พ.ศ.๒๕๕๐ – ปัจจุบัน ผู้จัดการโครงการรังสิต ซิตี้ (ทนายความ)
เข้าศึกษา	:	เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๖๐
สำเร็จการศึกษา	:	เมื่อวันที่...../...../.....