แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด :
กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง
กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

โดย

นางสาวมนธิรา ปกป้อง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25605916033136TOX

แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

โดย

นางสาวมนธิรา ปกป้อง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ปีการศึกษา 2560

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25605916033136TOX

AN EXAMINATION OF RISK MANAGEMENT PROCESS OF JURISTIC PERSON CONDOMINIUM : CASE STUDY OF MIDDLE CLASS RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN NORTHERN BANGKOK

BY

MISS MONTIRA POKPONG

A THESIS SUBMITTED IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS

FOR THE DEGREE OF MASTER OF SCIENCE

INNOVATIVE REAL ESTATE DEVELOPMENT

FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING

THAMMASAT UNIVERSITY

ACADEMIC YEAR 2017

COPYRIGHT OF THAMMASAT UNIVERSIT

Ref. code: 25605916033136TOX

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง

วิทยานิพนธ์

ของ

นางสาวมนธิรา ปกป้อง

เรื่อง

แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด :
กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติ ให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตร
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต (นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)

เมื่อ วันที่ 6 สิงหาคม พ.ศ. 2561

ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ _____
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์)

กรรมการและอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ _____
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล)

กรรมการสอบวิทยานิพนธ์ _____
(รองศาสตราจารย์ ดร. ธานัท วรุณกูล)

คณบดี _____
(รองศาสตราจารย์ เฉลิมวัฒน์ ตันตสวัสดิ์)

Ref. code: 25605916033136KZJ

หัวข้อวิทยานิพนธ์	แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ
ชื่อผู้เขียน	นางสาวมนธิรา ปกป้อง
ชื่อปริญญา	วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชา/คณะ/มหาวิทยาลัย	นวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล
ปีการศึกษา	2560

บทคัดย่อ

การวิจัยนี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อแสวงหาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด โดยวิธีศึกษาเชิงคุณภาพ และใช้กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ซึ่งสัมภาษณ์ผู้เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคล โดยการคัดเลือกแบบเฉพาะเจาะจงจำนวน 11 ท่าน ได้แก่ (1) ผู้บริหารบริษัทรับบริหาร 3 ท่าน และ (2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 8 ท่าน ท่าน การวิจัยนี้มุ่งประเมินผลกระทบและโอกาสเกิดของความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด และได้กำหนดมิติความเสี่ยงเป็นความเสี่ยงภายใน ได้แก่ ด้านกลยุทธ์ ด้านปฏิบัติการ ด้านการบริหารจัดการทางการเงิน และด้านที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ผลการวิจัยพบว่า ความเสี่ยงในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีความเสี่ยงในการบริหารงานมากที่สุด คือ ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ รองลงมาคือความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ ตามลำดับ เมื่อพิจารณาปัจจัยของความเสี่ยงในด้านต่างๆ ที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงที่สูงในกระบวนการบริหารงานมี 11 ปัจจัย ดังนี้ (1) พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน (2) การขาดบุคลากรในการทำงาน (3) การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม (4) ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร/บุคคล (5) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ/คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน (6) คณะทำงานนิติบุคคลอาคารชุดขาดวิธีการประเมิน และการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ (7) ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม (8) ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ (9) การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ (10) พนักงาน/เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย และ (11) การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า/

Ref. code: 25605916033136TOX

ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) เมื่อทราบถึงปัจจัยความเสี่ยงก็สามารถระบุแนวทางการบริหารความเสี่ยงของงานบริหารนิติบุคคลอาคารชุดด้วยวิธีการลดหรือควบคุมความเสี่ยง โดยการปรับปรุงแนวทางการบริหารงาน รวมถึงการมีมาตรการป้องกันและบังคับใช้อย่างจริงจัง พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ และสิ่งสำคัญในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดคือการมีทัศนคติที่ดีของการทำงานที่จะช่วยสร้างสรรค์การทำงานไปในทิศทางที่ดียิ่งขึ้น

คำสำคัญ: ความเสี่ยง, การบริหารความเสี่ยง, นิติบุคคลอาคารชุด

Ref. code: 25605916033136TOX

Thesis Title	AN EXAMINATION OF RISK MANAGEMENT PROCESS OF JURISTIC PERSON CONDOMINIUM: CASE STUDY OF MIDDLE CLASS RESIDENTIAL CONDOMINIUMS IN NORTHERN BANGKOK
Author	Miss Montira Pokpong
Degree	Master of Science
Department/Faculty/University	Innovative Real Estate Development Architecture and Planning Thammasat University
Thesis Advisor	Assistant Professor Sukulpat Khumpaisal, Ph.D.
Academic Years	2017

ABSTRACT

This research has a major objective to search for the comprehensive risk management guidelines for managing the juristic person condominium, employing the qualitative approach associated with the case studies method, and focus extensively on the middle class residential condominiums in Northern Bangkok. 11 key informants were purposively selected, which were (1) 3 Executives of the property management companies, and (2) 8 Juristic Person Managers. This research is aiming to assess the likelihood and consequences of internal risks occurred in juristic person management process, those include strategy, operational, financial and compliance risks. The results revealed that the highest internal risk is operational, financial, strategy and compliance risks, respectively. Considering the internal risk by factors in various aspects, high risks in this process were: (1) Staff, personally lack of working experience and skills (2) lack of workforce (3) lack of effectively cost estimate (4) lack of credibility (5) the mismatch between the organization strategy and the real business case/the board does not accept the plan (6) lack of assessment methods and quality inspection (7) lack of technology (8) lack of a quality internal implementation system (9) maintenance fee does not meet the target (10) staff or owner does not follow the rules and policies and (11) staff fraud during deal with vendors or money fraud working. This research finally concluded that the juristic person managers shall take action to risks by reducing and monitoring/controlling those risks, regularly. Management should improve of management approach. Including serious

Ref. code: 25605916033136TOX

preventive measures and enforcement. Then, follow up and evaluate it closely and consistently. As well as they shall have a good attitude towards work that would help in better working.

Key Words: Risk, Risk Management, Juristic Person Condominium

Ref. code: 25605916033136TOX

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เรื่อง แนวทาง การบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยความอนุเคราะห์และความกรุณาจากหลาย ๆ ท่าน

ขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ที่ให้ความกรุณาอย่างสูงจากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล อาจารย์ที่ปรึกษา, ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชัยวัฒน์ ริรัตนพงษ์ ประธานกรรมการสอบ และ รองศาสตราจารย์ ดร. ธานัท วรุณกูล กรรมการสอบ ที่ให้คำปรึกษาในงานวิจัยมาโดยตลอด และช่วยสละเวลา ตลอดจนให้คำแนะนำแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ด้วยความเอาใจใส่และความทุ่มเทอย่างดียิ่ง

ขอบคุณผู้ให้ข้อมูลคุณสามภพ บุนนาค ผู้บริหารบริษัท เซ็นจูรี่ ทเวนตี้วัน พร็อพเพอร์ตี้ เอมส์ จำกัด, อาจารย์วิวัธน์ ศรีเจริญวงศ์ ผู้บริหารบริษัท เรียล พร็อพเพอร์ตี้ แมนเนจเม้นท์ และคุณพรสิทธิ์ วัฒนะวิรุณ ผู้บริหารบริษัท เวอร์ติคอล จำกัด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทุกท่าน ที่ให้โอกาสเข้าสัมภาษณ์และสนับสนุนข้อมูลในการทำวิจัยฉบับนี้

ขอบคุณคณาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้ความรู้ และเจ้าหน้าที่สาขานวัตกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเจ้าหน้าที่คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมืองทุกท่านที่ให้คำปรึกษา และอำนวยความสะดวกในด้านต่าง ๆ จนงานวิจัยครั้งนี้สำเร็จไปได้ด้วยดี อีกทั้งขอบคุณเพื่อน MIRED 9 ทุกคน สำหรับมิตรภาพดีๆ ในสถาบันแห่งนี้

สุดท้ายนี้ขอขอบคุณครอบครัว ที่คอยสนับสนุนการศึกษาและคอยเป็นกำลังใจให้การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงเป็นอย่างดี

นางสาวมนธิรา ปกป้อง

Ref. code: 25605916033136TOX

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	(1)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญตาราง	(10)
สารบัญภาพ	(11)
บทที่ 1 บทนำ	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหาในการทำวิจัย	1
1.2 คำถามการวิจัย	2
1.3 วัตถุประสงค์	2
1.4 ขอบเขตการวิจัย	3
1.5 แนวทางการศึกษา	5
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	6
1.7 คำจำกัดความในการศึกษา	6
บทที่ 2 วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	8
2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	10
2.1.1 ความหมายของอาคารชุด และประเภทของอาคารชุด	10
2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด	12
2.1.3 อาคารชุดกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ	13

Ref. code: 25605916033136TOX

2.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ 17
2.2.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร 17
2.2.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย 18
2.3 การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด 21
2.3.1 หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 21
2.3.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด 22
2.3.3 เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย 23
2.3.4 ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย 24
2.3.5 ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ 26
2.4 แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง 26
2.4.1 การระบุความเสี่ยง 26
2.4.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ 27
2.4.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ 27
2.4.1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน 27
2.4.1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ 27
2.5 การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO 29
2.5.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร 30
2.5.2 การกำหนดวัตถุประสงค์ 30
2.5.3 การบ่งชี้สถานการณ์ 30
2.5.4 การประเมินความเสี่ยง 30
2.5.5 การตอบสนองความเสี่ยง 32
2.5.5.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง 32
2.5.5.2 การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ยง 32
2.5.5.3 การกระจายความเสี่ยง 33
2.5.5.4 การยอมรับความเสี่ยง 33
2.5.6 กิจกรรมการควบคุม 33
2.5.6.1 การควบคุมแบบป้องกัน 34
2.5.6.2 การควบคุมแบบค้นพบ 34
2.5.6.3 การควบคุมแบบแก้ไข 34

Ref. code: 25605916033136TOX

2.5.6.4 การควบคุมแบบส่งเสริม 34
2.5.7 สารสนเทศและการสื่อสาร 34
2.5.8 การติดตามประเมินผล 34
2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง 34
2.7 สรุป 36

บทที่ 3 วิธีการวิจัย 37

3.1 ประเภทของการวิจัย 38
3.2 ตัวแปรที่ศึกษา 38
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย 39
3.4 การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือ 41
3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล 41
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล 42
3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา 46

บทที่ 4 ผลการวิจัยและอภิปรายผล 47

4.1 ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในมุมมองของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 53
4.2 ผลประเมินความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ 64
4.3 แนวทางในการบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ 78

บทที่ 5 สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ 84

5.1 สรุปผลการศึกษา 84
5.2 ข้อจำกัดในการศึกษา 89
5.3 ข้อเสนอแนะ 89

Ref. code: 25605916033136TOX

รายการอ้างอิง 91
ภาคผนวก

ภาคผนวก ก พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 96
ภาคผนวก ข แบบสัมภาษณ์ ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด 110
ภาคผนวก ค แบบสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 114

ประวัติผู้เขียน 118

Ref. code: 25605916033136TOX

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
2.1 จำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายอยู่ทั้งหมด แยกตามประเภท ปี 2559	14
2.2 ความหมายของระดับความเสี่ยง	31
3.1 ตารางการกำหนดระดับของความเสี่ยง (ผลกระทบ X โอกาสเกิด)	44
4.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์	47
4.2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด (Building information)	48
4.3 ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารฯ	55
4.4 ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร	57
4.5 ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม	59
4.6 ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	63
4.7 แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารฯ	65
4.8 แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร	67
4.9 แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคล	69
4.10 แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง	74
4.11 ปัจจัยความเสี่ยง 4 ด้านของความเสี่ยง	76

Ref. code: 25605916033136TOX

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1.1 ขอบเขตการศึกษาในกรุงเทพฯ	3
2.1 กลุ่มระดับราคาขายของอาคารชุดในกรุงเทพฯ	12
2.2 สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ พ.ศ. 2541-2559	14
2.3 ความหนาแน่นของจำนวนอาคารที่อนุญาตปลูกสร้างอาคารในกรุงเทพฯ ปี2558	16
2.4 องค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารตามแนวคิด 3P Model	18
2.5 ขอบเขตความรับผิดชอบ ของการบริหารทรัพยากรกายภาพ โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม	19
2.6 กรอบงานการควบคุมภายในและกรอบงานการบริหารความเสี่ยงแนว COSO	29
2.7 สมการระดับค่าความเสี่ยง	31
2.8 แผนภูมิแสดงระดับความเสี่ยง (Risk Profile)	32
3.1 การสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุด	41
3.2 การจัดแบ่งระดับความเสี่ยง	44
4.1 เขตพื้นที่ศึกษาของอาคารชุด โครงการ A, B, C, D, E, F, G และ H	49
4.2 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด โครงการ A, B, C, D, E, F, G และ H	50
4.3 โครงสร้างการบริหารงานโดยการว่าจ้างบริษัทรับบริหารอาคาร โดยเจ้าของโครงการ	51
4.4 โครงสร้างการบริหารงานโดยการว่าจ้างบริษัทรับบริหารอาคาร โดยเจ้าของร่วม	52
4.5 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงของด้านกลยุทธ์	77
4.6 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงของด้านการปฏิบัติการ	77
4.7 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน	78
4.8 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ	78
4.9 การจัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan Developmet)	81
4.10 ระบบการประเมินขีดความสามารถของบุคลากร	82
4.11 จรรยาบรรณวิชาชีพ	83
5.1 การใช้เทคโนโลยีในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด	87

Ref. code: 25605916033136TOX

บทที่ 1
บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหาในการทำวิจัย

กรุงเทพฯพื้นที่ขนาดใหญ่อันดับ 5 ของเอเชียตะวันออก และลำดับที่ 9 กรุงเทพฯเป็นศูนย์กลางความเจริญทุกด้าน มีการแบ่งเขตตามที่ตั้งของพื้นที่ในปี พ.ศ. 2544 กองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพฯ

1. กลุ่มกรุงเทพกลาง ประกอบด้วย เขตพระนคร เขตดุสิต เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย เขตสัมพันธวงศ์เขตดินแดง เขตห้วยขวาง เขตพญาไท เขตราชเทวีและเขตวังทองหลาง

2. กลุ่มกรุงเทพใต้ ประกอบด้วย ปทุมวัน บางรัก เขตสาทร เขตบางคอแหลม เขตยานนาวา เขตคลองเตย เขตวัฒนา เขตพระโขนง เขตสวนหลวง และเขตบางนา

3. กลุ่มกรุงเทพเหนือ ประกอบด้วย เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และเขตบางเขน

4. กลุ่มกรุงเทพตะวันออก ประกอบด้วย บางกะปิสะพานสูง เขตบึงกุ่ม เขตคันนายาว เขตลาดกระบัง เขตมีนบุรีเขตหนองจอก เขตคลองสามวา และเขตประเวศ

5. กลุ่มกรุงธนเหนือ ประกอบด้วย เขตธนบุรีเขตคลองสาน เขตจอมทอง เขตบางกอกใหญ่ เขตบางกอกน้อย เขตบางพลัด เขตตลิ่งชัน และเขตทวีวัฒนา

6. กลุ่มกรุงธนใต้ ประกอบด้วย เขตภาษีเจริญ เขตบางแค เขตหนองแขม เขตบางขุนเทียน เขตบางบอน เขตราษฎร์บูรณะ และเขตทุ่งครุ

กรุงเทพฯ ในบริเวณเขตชานเมืองตอนเหนือ (กลุ่มกรุงเทพฯเหนือ) มีอัตราการเพิ่มประชากรในทุกเขตทุกแขวง การขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเติบโตอย่างรวดเร็วของกรุงเทพฯ ในช่วงที่ผ่านมาส่งผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงและการกระจายตัวของที่อยู่อาศัยออกสู่ชานเมืองหรือจังหวัดในปริมณฑล ทำให้มีปริมาณการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเพิ่มสูงขึ้น และยังสะดวกในการเดินทางเข้าไปทำงานในกรุงเทพฯ อีกทั้งแนวนโยบายการพัฒนาระดับประเทศของภาครัฐ มุ่งเน้นขยายการพัฒนาด้านต่างๆ ไปในเขตจังหวัดปริมณฑลใกล้เคียง 5 จังหวัด คือ นนทบุรี ปทุมธานี หรือจังหวัดรอบนอก เช่น พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครนายก ฯลฯ เนื่องจากพื้นที่ของความเป็นเมืองหลวงและกิจกรรมต่างๆ มีความต่อเนื่องกันจน เขตกรุงเทพตอนเหนือกลายเป็นเขตส่งผ่าน (transitional area), (พระมหากิจจา สรสิทธิ์, 2557)

จากการขยายตัวของเมืองและประชากรที่มีอัตราเพิ่มสูงขึ้น ทำให้ความต้องการปัจจัยในการดำรงชีวิตเพิ่มมากขึ้นด้วย ซึ่งหนึ่งในปัจจัยสี่ปัจจัยพื้นฐานของมนุษย์ คือที่อยู่อาศัย เมื่อความต้องการ

Ref. code: 25605916033136TOX

ที่อยู่อาศัยมีอยู่อย่างไม่จำกัด แต่ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ทำให้รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบันปรับเปลี่ยนจากแนวราบเป็นแนวสูง จึงส่งผลให้ปริมาณของอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มสูงขึ้น การจัดการทรัพยากรกายภาพอาคารชุดพักอาศัยจึงมีความต้องการมากขึ้นแปรผันตามกัน โดยอาคารชุดมีข้อกำหนดในการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการทรัพย์สินโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 โดยกำหนดให้ “นิติบุคคลอาคารชุด” มีหน้าที่ดูแลทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัยทุกคน ซึ่งทำหน้าที่ดูแลงาน 2 ส่วน ได้แก่ งานด้านกฎหมาย รวมถึงบประมาณให้เพียงพอต่อการดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และ งานด้านกายภาพ ที่ต้องดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แต่ยังพบว่ายังคงมีปัญหาเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งปัญหาเหล่านั้นมักจะเป็นเรื่องเกี่ยวกับ การบริหารอาคารชุดและการทำงานของเจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุด จึงนำมาสู่ความเป็นเหตุเป็นผลและความสำคัญของการวิจัยครั้งนี้ ภายใต้ปัญหาการวิจัยที่ว่า ความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุดมีอะไรบ้าง และทำการประเมินความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทราบถึงผลกระทบและโอกาสของความเสี่ยง และเพื่อเป็นแนวทางในการบริหารความเสี่ยงเหล่านั้นต่อไป

1.2 คำถามการวิจัย

นิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ มีแนวทางการจัดการกับความเสี่ยงทั้ง 4 ลักษณะ (ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ / ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ / ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน / ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ) อย่างไร

1.3 วัตถุประสงค์

1.3.1 เพื่อระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

1.3.2 เพื่อประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดกรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

1.3.3 เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

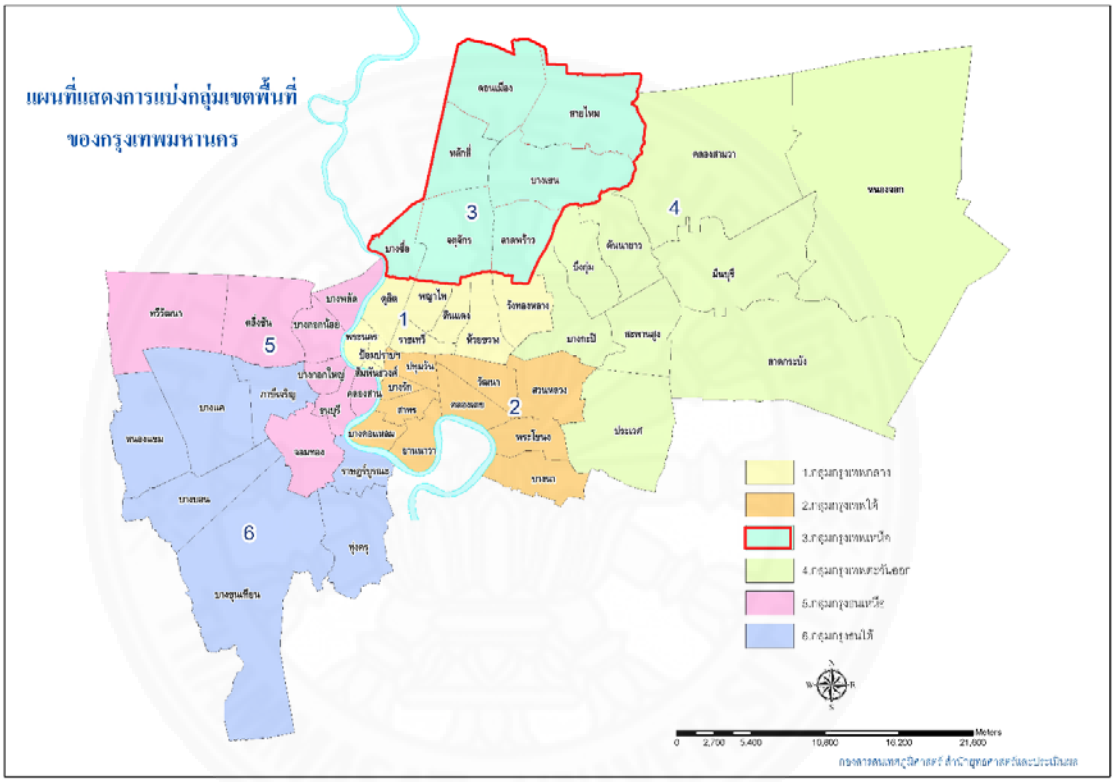
Ref. code: 25605916033136TOX

1.4 ขอบเขตการวิจัย

การวิจัยนี้ได้กำหนดขอบเขตการศึกษาไว้ ดังต่อไปนี้

1.4.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

ผู้วิจัยรวบรวมข้อมูลโครงการห้องชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง จำนวน 10 แห่ง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ตามภาพที่ 1.1



ภาพที่ 1.1 แสดงขอบเขตการศึกษาในกรุงเทพฯ. จาก กองสารสนเทศภูมิศาสตร์ สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล, 2560.

1.4.2 ขอบเขตด้านผู้ให้สัมภาษณ์

ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ โดยผู้ที่ให้ข้อมูลในการศึกษาในครั้งนี้ คือ

- ส่วนงานนิติบุคคลอาคารชุด อันได้แก่ ผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลฯ และผู้จัดการนิติบุคคลฯ

- ข้อมูลทุติยภูมิจากการทบทวนวรรณกรรม

Ref. code: 25605916033136TOX

1.4.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

ผู้วิจัยทำการศึกษาทฤษฎีของปัจจัยความเสี่ยงภายใน (Internal Factors) ของนิติบุคคลอาคารชุด ระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

โดยได้กำหนดปัจจัยความเสี่ยงที่สามารถควบคุมและพยากรณ์ได้ โดยปัจจัยภายในดังกล่าวสามารถแบ่งตามลักษณะการเกิดความเสี่ยงได้ดังนี้ (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2558)

1.4.3.1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม อันส่งผลกระทบต่อการกำหนดกลยุทธ์ หรือการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลัก เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงานขององค์กร

1.4.3.2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยี และข้อมูลความรู้ต่างๆ อันส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน

1.4.3.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการสภาพคล่อง ด้านเครดิต หรือ ด้านเงินลงทุน อันส่งผลต่อการดำรงอยู่ รวมถึงส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร

1.4.3.4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน อันส่งผลต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ขององค์กรโดยรวม

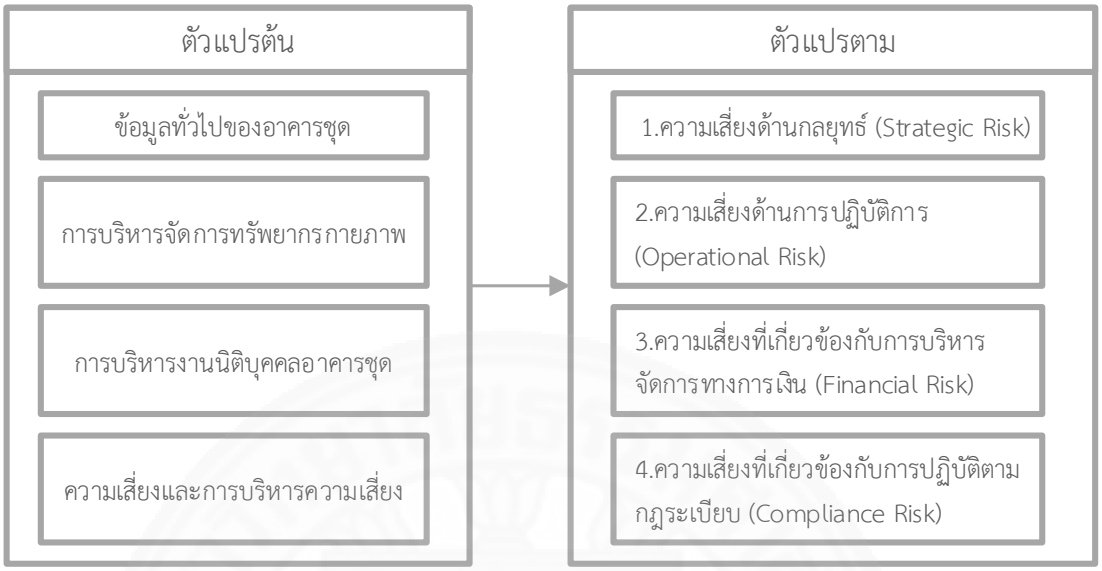
ศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด การบริหารงานนิติบุคคล ตลอดจนถึงเรื่องการบริหารจัดการทรัพยากรทางกายภาพที่นิติบุคคลอาคารชุดพึงทราบ

1.4.4 ขอบเขตด้านเวลา

ผู้วิจัยทำการศึกษา, เก็บรวบรวมข้อมูล และวิเคราะห์ประมวลผล เพื่อประกอบการศึกษา ระยะเวลาศึกษาตั้งแต่ กันยายน 2560 – เมษายน 2561

Ref. code: 25605916033136TOX

1.4.5 ขอบเขตด้านตัวแปร



1.5 แนวทางการศึกษา

การศึกษาใช้แนวทางการสำรวจอาคารชุด โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุด ระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ จำนวน 10 แห่ง โดยมุ่งที่จะรวบรวม ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพ, หน้าที่ความรับผิดชอบ รวมไปถึงความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการทำงาน เพื่อนำไปประมวลผลต่อไป

1.5.1 วิธีดำเนินงานวิจัย

1.5.1.1 ทบทวนวรรณกรรม

1.5.1.2 วิเคราะห์และสรุปข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม เพื่อนำมาสร้างเครื่องมือในการวิจัย ซึ่งออกมาในรูปแบบของแบบเก็บข้อมูล แบบสัมภาษณ์

1.5.1.3 พิจารณา เกณฑ์การเลือกอาคารชุด ดังนี้

- มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด อย่างน้อย 1 ปี
- มีคณะนิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินงานอยู่ในระหว่างปี พ.ศ. 2560 - พ.ศ. 2561
- อาคารชุดประเภท ระดับราคาปานกลาง (70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร ณ วันที่เปิดโครงการ) กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

Ref. code: 25605916033136TOX

1.5.1.4 เก็บรวบรวมข้อมูล โดยการสัมภาษณ์กับส่วนงานนิติบุคคลอาคารชุด (ผู้บริหารบริษัทบริหารนิติบุคคล และผู้จัดการนิติบุคคลฯ)

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 เพื่อผู้จัดการนิติบุคคลได้ทราบถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของนิติบุคคลอาคารชุด

1.6.2 เพื่อผู้จัดการนิติบุคคลทราบถึงปัจจัยเสี่ยงของงานนิติบุคคลอาคารชุด

1.6.3 เพื่อเป็นแนวทางการทำงานให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินงานภายใต้ความเสี่ยงและวางแผนเพื่อจัดการกับความเสี่ยงนั้นๆ

1.7 คำจำกัดความในการศึกษา

คำนิยามศัพท์ในการวิจัยนี้ ผู้วิจัยได้คัดเลือกคำศัพท์เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาวิจัย ดังนี้

“อาคารชุด” หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“อาคารชุดพักอาศัยระดับปานกลาง” หมายถึง อาคารชุดพักอาศัยที่ราคาเฉลี่ยอยู่ระหว่าง 70,000-89,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่ในตลาด โดยมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาหลายปัจจัย คือ สถานที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การออกแบบอาคาร การตกแต่งอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก ตลอดจนคุณภาพของการก่อสร้างและวัสดุที่ใช้ เป็นต้น

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายถึง ห้องชุดและความหมายรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ทรัพย์สินส่วนกลาง” หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด หรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ หรือ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง คณะทำงานที่เป็นตัวแทนของเจ้าของห้องทุกคน ในการทำนิติกรรมใดๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด และทำหน้าที่บริหารงาน บริการ จัดซื้อ จัดจ้าง ทุกอย่างแทนเจ้าของที่มีจำนวนมาก ซึ่งคณะกรรมการ และผู้จัดการมาจากการเลือกตั้งของเจ้าของห้องชุดทุกคน

“คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง กลุ่มคณะทำงานที่ได้จากการเลือกตั้งในการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมทั้งหมด โดยกำหนดไว้ไม่เกิน 9 คน

Ref. code: 25605916033136TOX

“ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” หมายถึง บุคคลที่ได้รับการเลือกตั้ง ให้ทำหน้าที่บริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยการทำงานจะต้องสอดคล้องกับมติ หรือ คำสั่งต่างๆของคณะกรรมการ จะเป็นบุคคลภายนอกที่จัดจ้างมา หรือเป็นเจ้าของห้องชุดก็ได้

“ความเสี่ยง” หมายถึง โอกาส/เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน หรือสิ่งที่ทำให้แผนงานหรือการดำเนินการอยู่ ณ ปัจจุบันไม่บรรลุวัตถุประสงค์/เป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยก่อให้เกิดผลกระทบหรือความเสียหายต่อองค์กรในที่สุด ทั้งในแง่ของผลกระทบตัวเงินได้ หรือผลกระทบที่มีต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงขององค์กร

“การประเมินความเสี่ยง” หมายถึง ระดับของผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดปัญหา เพื่อทำการลำดับความสำคัญ เพื่อหาวิธีจัดการกับความเสี่ยงนั้นๆ

“ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์” หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม

“ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ” หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยี และข้อมูลความรู้ต่างๆ

“ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน” หมายถึง ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยอาจเป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการสภาพคล่อง หรือจากปัจจัยภายนอก เช่น การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย อัตราการแลกเปลี่ยน หรือความเสี่ยงที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ตกลงไว้

“ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ” หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน

Ref. code: 25605916033136TOX

บทที่ 2
วรรณกรรมและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การวิจัยครั้งนี้เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ผู้วิจัยจึงทำการศึกษาเอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับ การบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด โดยแนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับงานวิจัยนี้ สามารถแบ่งเป็น 7 ส่วน ได้แก่

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด
- 2.1.1 ความหมายของอาคารชุด และประเภทของอาคารชุด
- 2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด
- 2.1.3 อาคารชุดกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

2.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ
- 2.2.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร
- 2.2.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย

2.3 การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.3.1 หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.3.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด
- 2.3.3 เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย
- 2.3.4 ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย
- 2.3.5 ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ

2.4 แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง
- 2.4.1 การระบุความเสี่ยง
  - 2.4.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์
  - 2.4.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
  - 2.4.1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน
  - 2.4.1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ

2.5 การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO
- 2.5.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร
- 2.5.2 การกำหนดวัตถุประสงค์
- 2.5.3 การบ่งชี้สถานการณ์
- 2.5.4 การประเมินความเสี่ยง

Ref. code: 25605916033136TOX

2.5.5 การตอบสนองความเสี่ยง

2.5.5.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง

2.5.5.2 การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ยง

2.5.5.3 การกระจายความเสี่ยง

2.5.5.4 การยอมรับความเสี่ยง

2.5.6 กิจกรรมการควบคุม

2.5.6.1 การควบคุมแบบป้องกัน

2.5.6.2 การควบคุมแบบค้นพบ

2.5.6.3 การควบคุมแบบแก้ไข

2.5.6.4 การควบคุมแบบส่งเสริม

2.5.7 สารสนเทศและการสื่อสาร

2.5.8 การติดตามประเมินผล

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.7 สรุป

Ref. code: 25605916033136TOX

2.1 แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

2.1.1 ความหมายของอาคารชุด และประเภทของอาคารชุด

อาคารชุด ตามความหมายจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง โดยทรัพย์สินของอาคารชุด (วารสารที่ดินฉบับพิเศษ, 2555) ประกอบด้วย

1) “ทรัพย์ส่วนบุคคล” (Personal Property) หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่จอดรถ ที่ดินสำหรับสวนหย่อม เป็นต้น ซึ่งสิ่งปลูกสร้างนี้ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

2) “ทรัพย์ส่วนกลาง” (Common Property) หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่าอาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารชุดอยู่อาศัย” หมายความว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัยหลายครอบครัวโดยแต่ละครอบครัวมีห้องนอน ห้องครัว และห้องน้ำเป็นอิสระ มีทางเดินและบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟต์ใช้ร่วมกัน

“การอยู่อาศัย” หมายถึงการเข้าไปเพื่อกินอยู่หลับนอนเป็นปกติวิสัยอย่างถาวร ในอาคารที่เป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด เรือนแถว อาคารชุด บ้านพักอาศัย โรงแรม หอพัก อพาร์ตเม้นท์ เป็นต้น

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่าอาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูง” หมายถึงอาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยทั้งกลางวันและกลางคืนอย่างชั่วคราวและอย่างถาวร ซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป โดยมีจำนวน

Ref. code: 25605916033136TOX

ห้องพักอาศัยหลายห้องรวมกันในอาคารเดียวกัน ในแต่ละห้องพักประกอบด้วย ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องครัว และห้องน้ำ (อาคารพักอาศัย ประเภทอาคารสูง ในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2554)

อรุณ ศิริจานุสรณ์ (2555, หน้า 50) ได้อธิบาย การแบ่งอาคารชุด ตามลักษณะของการใช้งานได้ 5 ประเภท คือ

1) อาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นลักษณะอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย

2) อาคารชุดประเภทตากอากาศ (Resort Condominium) เป็นลักษณะอาคารชุดที่มีความคล้ายคลึงกับอาคารชุดพักอาศัย แต่ทำเลที่ตั้งจะอยู่ในบริเวณแหล่งท่องเที่ยวตากอากาศที่สำคัญๆ โดยมีวัตถุประสงค์ที่มิได้เป็นการอยู่อาศัยแบบถาวะ แต่เพียงแค่ต้องการเป็นสถานที่พักผ่อนส่วนตัวเท่านั้น

3) อาคารชุดประเภทธุรกิจ (Commercial Condominium) เป็นลักษณะอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือสถานประกอบธุรกิจการค้า หรือเป็นสำนักงานเพื่อติดต่อค้าขาย ซึ่งบริษัทสามารถซื้อเป็นเจ้าของและเป็นทรัพย์สินส่วนหนึ่งของบริษัทได้

4) อาคารชุดแบบผสม (Mix Condominium) เป็นลักษณะอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นเพื่อให้เจ้าของร่วมใช้เป็นทั้งอาคารสำหรับพักอาศัยและอาคารสำนักงาน นอกจากนั้นยังมีกิจการอื่นๆประกอบอยู่ด้วย เช่น ศูนย์การค้า หรือโรงแรม เป็นต้น เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัยที่ต้องการความสะดวกสบายแบบพิเศษ แปลกใหม่

5) อาคารชุดแบบอุตสาหกรรม (Industrial Condominium) อาคารชุดประเภทนี้เป็นอาคารชุดที่รวมโรงงานหลายๆโรงเข้าไว้ด้วยกัน ซึ่งเป็นที่นิยมในต่างประเทศที่เป็นประเทศอุตสาหกรรม เช่น ฮ่องกง ญี่ปุ่น สิงคโปร์ เป็นต้น โดยมากจะเป็นโรงงานขนาดย่อม เช่น โรงงานทำของเล่น เป็นต้น ซึ่งการมาอยู่ร่วมกันจะไม่ก่อให้เกิดมลพิษมากนัก เพราะได้กำจัดควันเสียร่วมกันและลดต้นทุนการผลิต ตลอดจนกำจัดของเสียร่วมกันและมีระบบการดูแลรักษาง่าย

นอกจากนี้อาคารชุด สามารถแบ่งโดยใช้เกณฑ์ระดับราคาขายต่อตารางเมตร โดยแบ่งออกเป็น 6 ระดับดังนี้ (“CBRE Thailand”, สืบค้น 11 ตุลาคม 2560, www.cbre.co.th) ตามภาพที่ 2.1

1) อาคารชุดระดับหรูพิเศษ (Super luxury) มีระดับราคา 300,000 บาทต่อตารางเมตรขึ้นไป

Ref. code: 25605916033136TOX

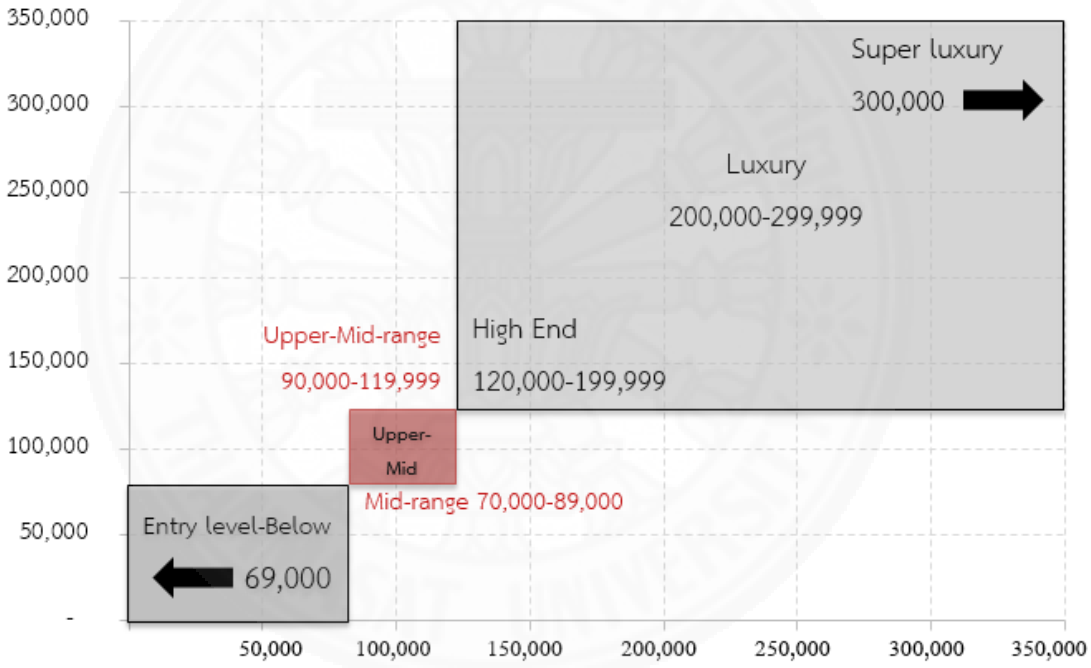
2) อาคารชุดระดับหรู (Luxury) มีระดับราคา 200,000-299,999 บาทต่อตารางเมตร

3) อาคารชุดระดับสูง (High End) มีระดับราคา 120,000-199,999 บาทต่อตารางเมตร

4) อาคารชุดระดับกลางถึงสูง (Upper-mid-range) มีระดับราคา 90,000-119,999 บาทต่อตารางเมตร

5) อาคารชุดระดับกลาง (Mid-range) มีระดับราคา 70,000-89,000 บาทต่อตารางเมตร

6) อาคารชุดระดับล่าง (Entry level-Below) มีระดับราคาต่ำกว่า 69,999 บาทต่อตารางเมตร



ภาพที่ 2.1 แสดงกลุ่มระดับราคาขายของอาคารชุดในกรุงเทพฯ. จาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, 2560.

ดังนั้นในงานวิจัยครั้งนี้ จึงให้นิยาม อาคารชุดที่ทำการวิจัยว่าเป็นอาคารชุดระดับกลางที่มีระดับราคา 70,000-89,999 บาทต่อตารางเมตร

2.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุด

เจ้าของห้องแต่ละห้องที่อยู่ในอาคารชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องของตน และยังมีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในทรัพย์ซึ่งเป็นส่วนกลางอันถือว่าเป็นทรัพย์ร่วมกัน และได้รับบริการด้านสาธารณูปโภคเท่าเทียมกัน

Ref. code: 25605916033136TOX

เพื่อให้หลักการดังกล่าวสัมฤทธิ์ผล จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องซึ่งอยู่ร่วมในอาคารชุดพักอาศัยเดียวกัน นั่นก็คือ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” กฎหมายดังกล่าวมีจุดมุ่งหมายที่จะคุ้มครองสิทธิและรักษาความสงบสุขของประชากรที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยหลังเดียวกัน (คำอธิบายกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด, 2551) ผู้ที่เกี่ยวข้องที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าวหลายฝ่าย อาทิเช่น พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการ เจ้าของห้องชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น และมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีการประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ 4 กรกฎาคม 2551 เป็นต้นมา (กรมที่ดิน, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ, 2555) มีการแก้ไขหลายประการ ได้แก่ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการในอาคารชุดซึ่งเป็นปัญหาส่วนใหญ่ของการพิพาทหรือข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้น นอกจากนี้หลักเกณฑ์ที่มีการแก้ไขค่อนข้างมากและมีผลกระทบต่อการบริหารจัดการในอาคารชุด คือ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับเรื่องการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ให้กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด แต่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ได้กำหนดเกี่ยวกับเรื่องผู้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตลอดจนวิธีการเรียกประชุมไว้ในตัวบทกฎหมาย (กรมที่ดิน, คำอธิบายกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารชุด, 2553)

การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ตามมาตร 31 โดยการยื่นคำขอตามแบบที่กรมที่ดินประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอาคารชุดนั้นๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามมติของเจ้าของร่วมภายในพระราชบัญญัตินี้ หากนิติบุคคลอาคารชุด ปล่อยปละละเลยมิได้ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง จนชำรุดบกพร่อง สร้างความเสียหายแก่เจ้าของห้องชุด เช่น ปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตันหรือแตก เจ้าของห้องชุดที่เสียหายอาจฟ้องร้องนิติบุคคลอาคารชุดต่อศาลฐานละเมิด เรียกให้รับผิดชดใช้ค่าเสียหายได้ (วิวัธน์ ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช, 2560)

2.1.3 อาคารชุดกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ถือเป็นที่อยู่อาศัยที่เป็นที่ต้องการของผู้บริโภค เนื่องจากทำเลที่ตั้ง การเดินทางที่สะดวกสบาย อาคารชุดจึงเป็นที่ต้องการของผู้บริโภคอย่างต่อเนื่อง สังเกตได้จากจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายอยู่ในปี 2559 ทั้งหมด 519,881 หน่วย ส่วนแบ่งการตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนของอาคารชุดมีจำนวนถึง 252,289 หน่วย มีประมาณร้อยละ 49 รองลงมาคือทาวน์เฮาส์ 128,149 หน่วย มีประมาณร้อยละ 25 เมื่อพิจารณาที่อยู่อาศัยในช่วงราคาราคาไม่เกิน 2 ล้านบาทที่

Ref. code: 25605916033136TOX

ขายอยู่ทั้งหมดประมาณร้อยละ 27 และประเภทที่อยู่อาศัยที่มีราคาปานกลาง (ณ ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทต่อหน่วย) จะพบว่ามีสัดส่วนรวมกันสูงถึงร้อยละ 60 ตามตารางที่ 2.1

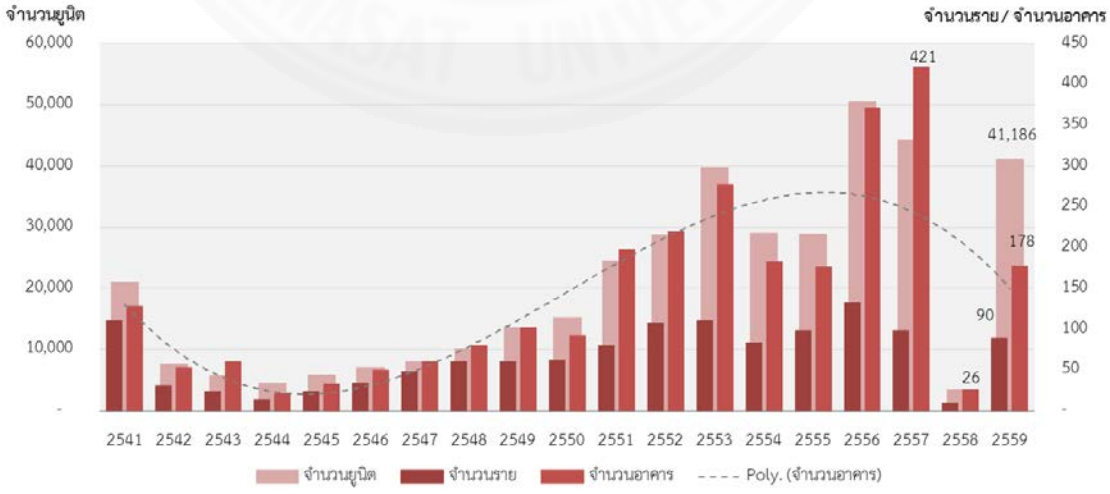
ตารางที่ 2.1

แสดงจำนวนที่อยู่อาศัยที่ขายอยู่ทั้งหมด แยกตามประเภท ปี 2559

ประเภท /ราคา	ต่ำกว่า 1 ลบ.	1 - 2 ลบ.	2 - 3 ลบ.	3 - 5 ลบ.	5 - 10 ลบ.	10 - 20 ลบ.	20 ลบ. ขึ้นไป	รวม	%
บ้านเดี่ยว	1,642	1,162	8,276	42,557	32,285	5,116	3,177	94,215	18.12%
บ้านแฝด	-	2,356	10,690	16,237	1,628	10	38	30,959	5.96%
ทาวน์เฮ้าส์	2,400	48,365	49,722	23,596	3,741	283	42	128,149	24.65%
อาคารพาณิชย์	-	650	2,073	5,507	2,576	487	2	11,295	2.17%
อาคารชุด	39,447	87,247	53,748	40,084	22,288	6,748	3,227	252,789	48.62%
ที่ดินจัดสรร	147	669	882	578	105	-	93	2,474	0.48%
รวม	43,636	140,449	125,391	128,559	62,623	12,644	6,579	519,881	100.00%

หมายเหตุ จาก ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล Agency for Real Estate Affairs (AREA), 2560.

จากข้อมูลทั้งหมดแสดงให้เห็นว่า รูปแบบที่อยู่อาศัยในปัจจุบัน นิยมการพักอาศัยในอาคารชุดมากขึ้น และเมื่อพิจารณาข้อมูลการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ พ.ศ. 2541-2559 พบว่า สถิติการจดทะเบียนในตอนนี้มีแนวโน้มที่ลดลงจากปี 2557 (มีจำนวน 421 อาคาร) แต่ยังคงเพิ่มสูงขึ้นจากในปี 2558 (มีจำนวน 26 อาคาร) และในปี 2559 มีจำนวน 178 อาคาร ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2558 ร้อยละ 584.6% ตามภาพที่ 2.2



ภาพที่ 2.2 แสดงสถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ พ.ศ. 2541-2559. จาก สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล, 2560.

Ref. code: 25605916033136TOX

จากข้อมูลดังกล่าวในปี 2559 มีการพัฒนาอาคารชุดยังคงมีการพัฒนามากเป็น อันดับ 1 แต่เป็นไปในลักษณะที่ชะลอตัว หรือลดจำนวนลง

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของปี พ.ศ. 2558 ในช่วงเดือนมกราคมถึงมิถุนายนพบการชะลอตัวต่อเนื่องจาก ปี 2557 โดยปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ผู้บริโภคชะลอการซื้อและลงทุน เนื่องจากราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะตามบริเวณแนวรถไฟฟ้าทั้งที่มีการก่อสร้างเสร็จแล้ว และอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เป็นผลทำให้ผู้ประกอบธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ ต้องชะลอการขยายโครงการต่างๆลงด้วย แต่อย่างไรก็ตาม ยังพบว่ามีการเปิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ทั้งจากผู้ประกอบการที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจมานาน และผู้ประกอบการรายใหม่ที่ต้องการเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงหกเดือนหลังของปี พ.ศ. 2558 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นจากแรงหนุนของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาล ประกอบด้วย การอนุมัติวงเงินกู้ซื้อบ้านให้แก่ผู้มีรายได้น้อย-ปานกลางในอัตราดอกเบี้ยต่ำ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนอง ภายใน 6 เดือน มีผลถึงวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2559 และการให้สิทธิ์หักลดหย่อนภาษี โดยนำ 20% ของราคาบ้าน/ห้องชุด ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาได้เป็นเวลา 5 ปี โดยมาตรการดังกล่าว นอกจากจะช่วยบรรเทาภาระรายจ่ายในการซื้อที่อยู่อาศัยแล้วยังช่วยให้ผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลางสามารถเข้าถึงสินเชื่อด้านที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น อีกทั้งรัฐบาลมีการเดินหน้าลงทุนในโครงการขยายเส้นทางการให้บริการรถไฟฟ้า หนุนให้ความต้องการที่อยู่อาศัยตามแนวรถไฟฟ้าเพิ่มมากขึ้น

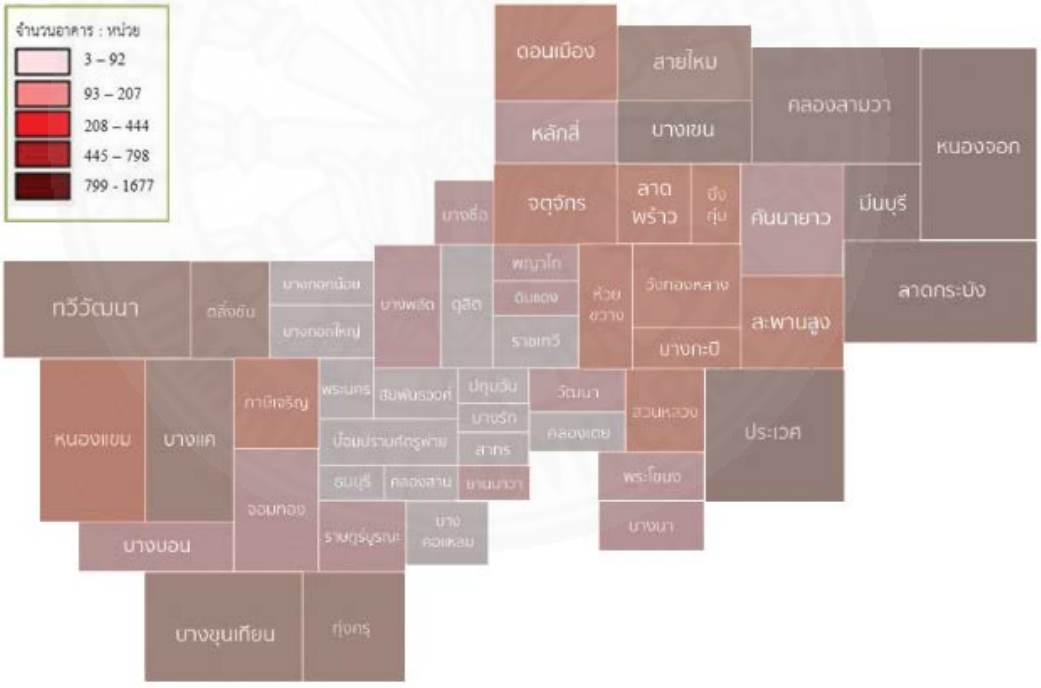
จากการรวบรวมและประมวลผลข้อมูลการอนุญาตปลูกสร้างอาคารในพื้นที่กรุงเทพฯ พ.ศ. 2558 พบว่ามีการอนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมด จำนวน 16,448 หน่วย พื้นที่ 10,407,054.03 ตร.ม. แบ่งตามอำนาจการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร คือ

1) การอนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น (ข้อมูลจากฝ่ายโยธา สำนักงานเขต 50 เขต) มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมด จำนวน 16,401 หน่วย พื้นที่ 8,700,440.63 ตร.ม. จำแนกตามประเภทการใช้สอยอาคารพบว่าการอนุญาตปลูกสร้างอาคารประเภทพักอาศัยมีจำนวน 13,827 หน่วย พื้นที่ 5,661,747.88 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 85.34 ของจำนวนอาคารที่มีการอนุญาตทั้งหมด รองลงมาคืออาคารประเภทพาณิชย์-พักอาศัย มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 1,140 หน่วย พื้นที่ 1,230,063.87 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 7.04 และอาคารประเภทพาณิชย์ มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 853 หน่วย พื้นที่ 646,639.85 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 5.26 ตามลำดับ

Ref. code: 25605916033136TOX

2) การอนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงเกิน 8 ชั้น อำนาจการอนุญาตเป็นของผู้อำนวยการสำนักการโยธา (ข้อมูลจากสำนักการโยธา กทม.) มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคารทั้งหมด จำนวน 47 หน่วย พื้นที่ 1,706,613.40 ตร.ม. จำแนกตามประเภทอาคารพบว่ามีการอนุญาตปลูกสร้างประเภทพักอาศัย จำนวน 15 หน่วย พื้นที่ 270,384.40 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 76.02 ของจำนวนอาคารที่มีการอนุญาตทั้งหมด รองลงมาคืออาคารประเภทพาณิชย์-พักอาศัย มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 21 หน่วย พื้นที่ 620,616.00 ตร.ม. คิดเป็นร้อยละ 16.67 และอาคารประเภทพาณิชย์มีการอนุญาตปลูกสร้างอาคาร จำนวน 8 หน่วย พื้นที่ 804,213.00 ตร.ม.คิดเป็นร้อยละ 4.88 ตามลำดับ

เมื่อนำข้อมูลสถิติการอนุญาตปลูกสร้างอาคารมาแสดงในแผนที่กรุงเทพฯ จะพบว่ามีการอนุญาตปลูกสร้างอาคารสูงไม่เกิน 8 ชั้น เป็นจำนวนมากในบริเวณเขตชานเมือง เนื่องจากราคาที่ดินไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินในบริเวณชั้นในกรุงเทพฯ ตามภาพที่ 2.3



ภาพที่ 2.3 แสดงความหนาแน่นของจำนวนอาคารที่อนุญาตปลูกสร้างอาคารในกรุงเทพฯ ปี 2558. จาก กลุ่มงานแผนงาน กองนโยบายและแผนงาน สำนักผังเมือง กรุงเทพฯ, 2558.

จากข้อมูลที่ผู้วิจัยรวบรวมได้จากการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง สถิติต่าง ๆ จึงสามารถสรุปได้ว่า กรุงเทพเขตตอนเหนือมีการขยายตัวของกลุ่มอาคารชุดพักอาศัยในหลายระดับ ประกอบกับการได้รับแรงสนับสนุนการขยายตัวชองอาคารชุดพักอาศัยจาก การขยายเส้นทางระบบขนส่งมวลชน

Ref. code: 25605916033136TOX

ขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้าสายสีเขียว (หมอชิต – คูคต) หรือสายสีชมพู เป็นต้น (พระมหากิจจา สรสิทธิ์ , 2558) นอกจากนี้แล้ว เขตกรุงเทพตอนเหนือยังเชื่อมต่อกับจังหวัดปริมณฑลเช่น นนทบุรี ปทุมธานี ซึ่งเป็นแหล่งงานและแหล่งชุมชนขนาดใหญ่ด้วย

2.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

2.2.1 ความหมายของงานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร

บัณฑิต จุลาสัย และเสริชย์ โชติพานิช (2547, หน้า 10) ได้กล่าวถึง การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) คือกระบวนการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพ เพื่อให้ทำงานตอบสนองความต้องการ และกิจกรรมขององค์กรอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ผลในการเพิ่มศักยภาพการทำงาน การเพิ่มผลผลิตและความสามารถในการแข่งขันขององค์กรหลักการพื้นฐานในการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ ซึ่งได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผน รวมทั้งมีการกำหนดแนวทางยุทธศาสตร์ที่ชัดเจน เพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางในการดำเนินการ

ทั้งนี้บริหารทรัพยากรกายภาพ มุ่งเน้นผลการปฏิบัติงานที่สร้างและรักษาประสิทธิภาพการทำงานและความสามารถในการรองรับการใช้งานของอาคารและระบบประกอบอาคาร ระดับค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ที่เหมาะสมคุ้มค่า อัตราการใช้ประโยชน์สูงสุดในการใช้ทรัพยากรกายภาพ ความปลอดภัยและความพึงพอใจของผู้ใช้อาคาร รวมทั้งการเป็นส่วนสำคัญของการเพิ่มขึ้นของผลผลิต การทำงานของพนักงานและผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายขององค์กรเจ้าของทรัพยากรกายภาพนั้น

ปัจจัยสำคัญที่จะส่งเสริมให้การบริหารทรัพยากรกายภาพสามารถทำงานบรรลุตามเป้าหมายในการตอบสนองความต้องการและกิจกรรมภายในองค์กรนั้นมีอยู่หลายอย่าง ได้แก่ การกำหนดนโยบายและยุทธศาสตร์ที่เหมาะสม การมีขอบเขตความรับผิดชอบและการทำงานที่เหมาะสมครบถ้วน การมีระบบความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้บริหารองค์กร การมีโครงสร้างหน่วยงานที่สอดคล้องกับการทำงาน การเลือกวิธีการหาผู้มาปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม และการมีระบบตรวจสอบและการประเมินผลการทำงานที่ดี

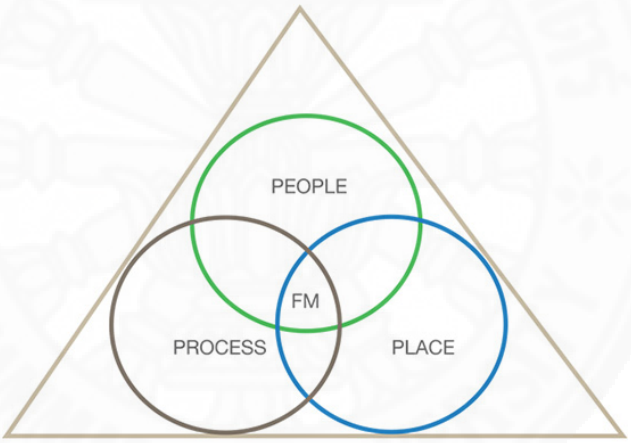
การบริหารทรัพยากรกายภาพ (Facility Management) มุ่งเน้นการให้บริการต่อผู้คนในอาคาร (People) การทำงาน (Process) และอาคารสถานที่ (Place) ให้สามารถทำงานร่วมกันได้

Ref. code: 25605916033136TOX

อย่างสอดคล้อง เพื่อบรรลุผลสำเร็จที่องค์กรได้กำหนดไว้ Facility Supply คือทรัพยากรกายภาพ (Facility) ที่รองรับความต้องการ ซึ่งทรัพยากรกายภาพจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อมีความต้องการใช้ประโยชน์จากอาคารและสถานที่ Facility Supply ประกอบด้วย 2 ส่วนคือ 1) ทรัพยากรกายภาพ 2) การดำเนินการหรือการบริการ

แนวคิดพื้นฐานของ Facility Management (FM) คือการประสานระบบกายภาพให้สอดคล้องตอบสนองกับความต้องการการทำงานและกิจกรรมขององค์กร (Process) และผู้ใช้งานอาคาร (People) ดังนั้น FM จึงมีบทบาทกลไกกำกับสถานที่ (Place) ให้ทำหน้าที่สอดรับกับความต้องการ และการทำงานของผู้ใช้อาคารและกิจกรรมที่เกิดขึ้น ตามภาพที่ 2.4

- Place (สถานที่) หมายถึง อาคารที่ทำงาน พื้นที่ทำงาน พื้นที่ที่ใช้ดำเนินกิจกรรมต่างๆ
- Process (งาน) หมายถึง องค์กร การทำงาน กิจกรรม
- People (คน) หมายถึง ผู้ใช้อาคาร ได้แก่ พนักงาน ลูกค้า ผู้มาติดต่อ เป็นต้น



TRIANGLE OF 'Ps' AND FACILITY MANAGEMENT

ภาพที่ 2.4 แสดงองค์ประกอบของการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารตามแนวคิด 3P Model.

2.2.2 แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย

เสริชย์ โชติพานิช (2549, หน้า 111) ได้ขยายการศึกษาของการบริหารทรัพยากรกายภาพออกไปในเรื่องการบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม โดยประยุกต์หลักการบริหารทรัพยากรกายภาพตามที่อธิบายข้างต้นให้สอดคล้องกับบริบทของโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวมโดยทั่วไปในประเทศไทย โดยการบริหารและจัดการทรัพยากรกายภาพภายในโครงการฯ หรือทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปอย่างมีการวางแผนและการจัดการอย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน มีการใช้ประโยชน์อย่างคุ้มค่า และให้เกิดสุขและความพึงพอใจแก่เจ้าของร่วม อันได้แก่

Ref. code: 25605916033136TOX

- งานดูแลและควบคุมการทำงานระบบประกอบอาคาร/ระบบสาธาณูปโภค
- งานบำรุงรักษา สำหรับระบบฯ อาคาร ภูมิทัศน์
- งานรักษาความสะอาด
- งานรักษาความปลอดภัย
- งานกำจัดแมลงและควบคุมโรคสัตว์
- งานสุขอนามัย เช่น การกำจัดขยะ ของเสีย และป้องกันโรคระบาด เป็นต้น

นอกจากบริการส่วนกลางแล้ว การบริหารทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม ยังอาจจัดให้มีบริการเพื่อสนองความต้องการและสร้างความสะดวกสบายแก่ผู้อยู่อาศัย ได้แก่ บริการผู้อยู่อาศัย เช่น บริการขนส่งหรือเดินทาง บริการจัดห้องพัก บริการขนย้าย บริการตกแต่งปรับปรุง บริการนายหน้า และบริการดูแลที่ดิน / บ้าน / ห้องชุดระหว่างรอการขาย เป็นต้น กิจกรรมชุมชน เช่น กิจกรรมตามเทศกาล กิจกรรมการออกกำลังกาย ฯลฯ ตามภาพที่ 2.5

ภาพที่ 2.5 ขอบเขตความรับผิดชอบของการบริหารทรัพยากรกายภาพ โครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม. จาก *แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม* (น.110), โดย เสริชย์ โชติพานิช, (2549). วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

จากประเภทงานบริการข้างต้น ขอบเขตงานจัดการของการบริหารทรัพยากรกายภาพ จึงควรประกอบด้วย

การจัดการงานดูแลและบำรุงรักษา ได้แก่ การควบคุมการทำงานของระบบประกอบอาคาร/ระบบวิศวกรรม/ระบบสาธารณูปโภค การวางแผนบำรุงรักษาฯระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว การดำเนินงานบำรุงรักษาและซ่อมแซมตามแผน ฯลฯ

การจัดการงานบริการ และการจัดกิจกรรม ได้แก่ วิเคราะห์ทางเลือกของรูปแบบการหาผู้มาปฏิบัติงานที่เหมาะสม การจัดให้มี/จัดหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดระบบสรรหาผู้มาปฏิบัติงาน การจัดทำข้อกำหนดและวิธีการปฏิบัติงานและเกณฑ์คุณภาพ การวางแผนปฏิบัติงาน การควบคุมปฏิบัติงานประจำวันการจัดระบบติดตาม กำกับ ดูแล และประเมินผล

Ref. code: 25605916033136TOX

การปฏิบัติงานของบริษัทผู้ให้บริการต่างๆ การรายงานผล การจัดทำแผนกิจกรรมของชุมชน และการดำเนนการ ฯลฯ

การจัดการการเงิน งบประมาณและค่าใช้จ่าย ได้แก่ การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่าย การจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน/ค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุนเพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล ฯลฯ ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการไม่เฉพาะค่าใช้จ่ายดำเนินการ Operating costs แต่ควรเตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อการซ่อมแซมใหญ่ บำรุงรักษาใหญ่ หรือบูรณะใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน

การจัดการการใช้ประโยชน์พื้นที่ เพื่อให้มีการใช้งานอย่างคุ้มค่า และ/หรือก่อให้เกิดรายได้ ได้แก่ การวางแผนและกำหนดระเบียบการใช้พื้นที่ ศึกษาความเป็นไปได้และจัดทำแผนการหารายได้จากพื้นที่พาณิชย์ พื้นที่ว่าง และพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ การจัดหาร้านค้า/บริการ การจัดตลาดนัด การจัดพื้นที่จอดรถ ฯลฯ

การจัดการพลังงาน ได้แก่ การรวบรวมข้อมูลการใช้พลังงานของอาคาร การศึกษาพฤติกรรมการใช้พลังงาน การจัดทำแผนปรับพฤติกรรมการใช้พลังงาน การปรับปรุงระบบฯให้มีประสิทธิภาพ การติดตั้งอุปกรณ์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน ฯลฯ

การจัดการความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ได้แก่ การจัดระบบรักษาความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย และดับเพลิง การลดการเกิดอุบัติเหตุ ภายในพื้นที่โครงการฯ การจัดระบบการสัญจร และการเข้าออก การป้องกันโรคระบาด ฯลฯ

การจัดการสิ่งแวดล้อม ได้แก่ การจัดระบบเก็บและกำจัดขยะ การกำจัดสิ่งปฏิกูล การจัดระบบRecycle สิ่งของเหลือใช้ การป้องกันการเกิดมลภาวะ ฯลฯ

การจัดทำฐานข้อมูลเพื่อการบริหารจัดการ ได้แก่ ข้อมูลค่าใช้จ่าย ข้อมูลพฤติกรรมและความต้องการผู้อยู่อาศัย ข้อมูลการใช้พลังงาน ข้อมูลปัญหาข้อมูลการจราจรและยานพาหนะ ฯลฯ

การจัดทำแผนพัฒนาระยะยาว ได้แก่ แผนการบูรณะระบบสาธารณูปโภค /แผนการเปลี่ยนทดแทนระบบฯ แผนการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน ลักษณะทางกายภาพ/สถาปัตยกรรมของโครงการฯ แผนการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่การเตรียมการเพื่อหาแหล่งทรัพยากรหรือแหล่งพลังงานสำหรับชุมชนในอนาคต ฯลฯ

ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทำหน้าที่บริหารทรัพยากรกายภาพ ที่จะจัดให้มีการดำเนินการต่อไปนี้

Ref. code: 25605916033136TOX

- การดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางอย่างเป็นระบบ มีวิธีการที่ถูกต้อง และมีการดำเนินงานอย่างมีประสิทธิภาพ
- การจัดการให้มีผู้ปฏิบัติงาน/ผู้บริการ อย่างเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
- การจัดทำแผนปฏิบัติการ ควบคุม ดูแล ติดตาม ประเมินผล รายงานการดำเนินการดูแลทรัพย์ส่วนกลาง
- การจัดทำแผนและจัดให้มีการปรับปรุง ปรับเปลี่ยน และพัฒนาทรัพย์ส่วนกลางอย่างเหมาะสมตามความต้องการ พฤติกรรม และจำนวนผู้ใช้
- การจัดให้มีการวางแผนการปฏิบัติงาน
- การจัดให้มีการวางแผนปรับปรุง ปรับเปลี่ยน บูรณะ ทรัพยากรกายภาพ/ส่วนกลาง
- การจัดให้มีระบบการปฏิบัติงาน
- การจัดให้มีมาตรฐานการปฏิบัติงาน และเกณฑ์วัดผลงาน
- การจัดให้มีระบบติดตามและประเมินผล
- การจัดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

2.3 การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุด เป็นสำนักจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคล ประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานต่างๆจะเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งอาคารชุดแต่ละแห่งจะมีระเบียบภายในของแต่ละอาคารชุดที่ไม่เหมือนกัน แม้กฎหมายอาคารชุดจะใช้ฉบับเดียวกันก็ตาม ในแต่ละอาคารชุดจะมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

2.3.1 หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.1.1 จัดการเรื่องต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการ และดูแลทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานตลอดเวลา และเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม

2.3.1.2 จัดซื้อ / จัดหาทรัพย์สินตลอดจนจัดให้มีบริการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ แก่เจ้าของร่วม ในอาคารชุด ภายใต้ระเบียบที่ออกโดยคณะกรรมการอาคารชุด

2.3.1.3 เรียกเก็บ “เงินกองทุน” และ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากเจ้าของร่วม เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์ส่วนกลาง และการให้บริการอื่น ๆ ในอาคารชุด

Ref. code: 25605916033136TOX

2.3.1.4 ดำเนินการตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือตามมติของคณะกรรมการอาคารชุด ทั้งนี้โดยไม่ขัดต่อข้อบังคับของ นิติบุคคลอาคารชุดและพระราชบัญญัติอาคารชุด

2.3.1.5 ควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ทั้งภายในห้องชุด และการใช้สิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมและผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตาม เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีในอนาคต

2.3.1.6 เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด ภายในขอบเขตของพระราชบัญญัติอาคารชุด ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด หรือมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม รวมทั้งมีอำนาจในการติดตาม ทวงหนี้ ฟ้องร้อง บังคับคดี เป็นต้น

2.3.1.7 สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนตนเองได้ ในเรื่องต่าง ๆ ตามข้อ 6. แต่ต้องแจ้งหรือปรึกษาหารือต่อคณะกรรมการอาคารชุดก่อนการดำเนินการ

2.3.1.8 ในกรณีเร่งด่วน มีอำนาจจัดการในเรื่องความปลอดภัยของอาคาร และมีอำนาจกระทำการใดๆ ได้ดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษา และจัดการทรัพย์สินของตนเอง

2.3.1.9 จัดการประชุมใหญ่ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.1.10 กำหนดระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการโดยไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติอาคารชุดและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.2 อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.2.1 ควบคุม ดูแลและตรวจสอบการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ หรือตามมติที่ประชุมใหญ่ได้มอบหมายใว้

2.3.2.2 มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบายให้ผู้จัดการ เพื่อนำไปปฏิบัติ กำหนดระเบียบและมาตรการต่างๆ ที่อยู่ในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.2.3 มีอำนาจวินิจฉัยเรื่องราว คำร้องขอต่างๆ และตัดสินปัญหาขัดแย้งที่เกิดในอาคารชุด รวมทั้งพิจารณาเรื่องอื่นๆ ภายในขอบเขตของกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

2.3.2.4 มีอำนาจหน้าที่พิจารณาและอนุมัติเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ตลอดจนพิจารณาและเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกินงบประมาณที่ได้จัดไว้ในกรณีที่เห็นว่ามีความจำเป็นต่อ

Ref. code: 25605916033136TOX

สภาพความเป็นอยู่ของเจ้าของร่วม หรือความมั่นคงปลอดภัย หรือสภาพทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

2.3.2.5 มีอำนาจหน้าที่ในการทำนิติกรรม หรืออนุมัติให้ผู้จัดการ หรือบุคคลใดกระทำนิติกรรมในนามนิติบุคคลอาคารชุด กับบุคคลภายนอก

2.3.2.6 มีอำนาจเรียกประชุมใหญ่ตามที่ข้อบังคับได้กำหนด หรือเมื่อมีเหตุจำเป็นที่ต้องขอมติจากเจ้าของร่วม

2.3.2.7 พิจารณาและมีอำนาจผ่อนผัน งด / ลดเบี้ยปรับหรือผ่อนผันการดำเนินมาตรการ สำหรับผู้ที่ฝ่าฝืนข้อบังคับนี้ ทั้งนี้คณะกรรมการต้องมีมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่

2.3.2.8 มีอำนาจพิจารณาชี้ขาดว่า การกระทำใดอย่างใดต่อทรัพย์สินส่วนบุคคล อันจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคาร หรือการอื่น ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ หรือการกระทำอย่างใดของเจ้าของร่วมอันจะมีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลาง หรือลักษณะภายนอกอาคาร หรือการก่อสร้างใดๆ อันจะเป็นการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรพย์สินส่วนกลาง อันเป็นการฝ่าฝืนกฎข้อบังคับหรือกฎระเบียบอาคารชุด ทั้งนี้ คำวินิจฉัยชี้ขาดถือเป็นเด็ดขาด

เจ้าของร่วม คือลูกบ้านที่อาศัยในอาคารชุดทุกคน หน้าที่ของเจ้าของร่วม ต้องร่วมกันจัดให้มีคณะกรรมการเข้าควบคุมการจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด โดยจะต้องร่วมแรงร่วมใจร่วมกันตรวจสอบการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดว่าเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ หากเห็นว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปฏิบัติหน้าที่บกพร่อง ด้อยประสิทธิภาพ มีการทุจริตโกงกิน ส่งผลให้เกิดปัญหากับอาคารชุด เจ้าของห้องชุดมีสิทธิเรียกประชุมเจ้าของห้องชุด เพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดชี้แจงได้ หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่ชี้แจงหรือข้อเท็จจริงฟังได้ว่าปฏิบัติหน้าที่บกพร่องก่อให้เกิดความเสียหายแก่อาคารชุด เจ้าของห้องชุดก็สามารถนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของร่วมทั้งหมด เพื่อมีมติถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารคนนั้นได้ (ชุมชนคนรักคอนโด, สืบค้น 11 ตุลาคม 2560, http://www.yourbangkokcondo.com)

2.3.3 เป้าหมายของการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย

พัลลภ กฤตยานวัช (2548, หน้า 31) ได้อธิบายในเรื่องการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประสิทธิภาพ องค์กรชุมชนหรือผู้จัดการนิติบุคคล ว่าควรจะมีการกำหนดมีเป้าหมายหรือวัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการที่ก่อประโยชน์ในด้านต่างๆ ดังนี้

Ref. code: 25605916033136TOX

2.3.3.1 ประโยชน์เชิงทรัพย์สินต่อเจ้าของร่วม

- สาธารณูปโภคสาธารณูปการหรือทรัพย์ส่วนกลางมีสภาพที่ดี มีการเสื่อมค่าน้อยที่สุด สามารถยืดอายุการใช้งานได้นานที่สุด
- สามารถทำให้ทรัพย์ส่วนกลางหรือทรัพย์สินในชุมชนมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต
- สามารถเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเจ้าของร่วมได้ครบทุกราย หรือเพียงพอในการบริหารชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- ได้รับค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนสูงสุดจากการใช้สอยที่ดินหรือทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่ในชุมชน

2.3.3.2 ประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยร่วมกัน

- ความสะดวกสบายในการจอดพาหนะหรือการเดินทางเข้าออกในชุมชน
- ความสงบสุขในการอยู่อาศัย โดยปราศจากการรบกวน
- ความสะดวกสบายและความพอใจในการอยู่อาศัยร่วมกัน
- ความสะอาดของชุมชนและความร่มรื่นของชุมชน
- ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน
- การเฉลี่ยภาระค่าใช้จ่ายอย่างเป็นธรรม
- ความภาคภูมิใจในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในชุมชน

2.3.4 ภารกิจหลักในการบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย

การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทรัพย์สินและต่อผู้อยู่อาศัยในชุมชน เป็นภารกิจร่วมกันของเจ้าของทรัพย์สิน ผู้อยู่อาศัย องค์กรชุมชน และผู้จัดการนิติบุคคลของชุมชนโดยตรง ภารกิจเหล่านี้มีหลายประการ โดยอาจแยกได้ ดังนี้

2.3.4.1 ภารกิจในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

(1) การบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance and Repairs)

- การซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดหรือใช้งานไม่ได้
- การบำรุงรักษาอาคารและทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี
- ทรัพย์ส่วนกลาง
- ทรัพย์ส่วนบุคคล (เจ้าของต้องออกค่าใช้จ่ายเอง)

Ref. code: 25605916033136TOX

(2) การรักษาความปลอดภัย (Security Protection)

- การป้องกันโจรภัย
- การป้องกันอัคคีภัย

(3) การรักษาความสะอาด (Cleaning)

(4) การประกันภัย (Insurance)

- การประกันภัยอัคคีภัย (Fire Insurance)
- การประกันการสูญหายของทรัพย์สินจากการโจรกรรม (Theft Insurance)
- การประกันความเสียหายจากอุบัติภัยอื่นๆ ตามที่เห็นสมควร

(5) การจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน (Income Producing)

- การจัดบริการอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่ผู้อยู่อาศัย โดยมุ่งแสวงหารายได้ให้แก่นิติบุคคลเช่น ค่าจอดรถ เป็นต้น
- การเป็นตัวแทนหรือนายหน้าในการติดต่อซื้อขาย หรือเช่าห้องชุดในอาคาร

(6) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายต่างๆ (Expense Collection)

- ค่าใช้จ่ายประจำเดือนในการบริหารทรัพย์ส่วนกลาง
- ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายส่วนบุคคลอื่นๆ
- การออกหนังสือทวงหนี้

(7) การจัดทำบัญชีการเงินและรายงาน (Accounting and Reporting)

- การจัดทำงบประมาณรายจ่ายระยะยาวและงบประมาณประจำปี
- การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย
- การจัดทำงบการเงินและงบดุลประจำปี
- การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติงานด้านต่างๆ

Ref. code: 25605916033136TOX

2.3.5 ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ

การบริหารงานอาคารชุดเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูง จำเป็นต้องจ้างบริษัทรับบริหารทรัพย์สินมืออาชีพ แทนที่จะให้ผู้เป็นเจ้าของโครงการหรือผู้อยู่อาศัยที่เป็นเจ้าของห้องชุดบริหารเอง ด้วยเหตุผลดังนี้

2.3.5.1 บริษัทมีความพร้อมด้านบุคลากร โดยมีพนักงานที่มีความรู้ความชำนาญ มีประสบการณ์ ได้รับการฝึกฝนอบรมในการจัดการทรัพย์สินโดยเฉพาะ จึงย่อมบริหารงานได้ดีกว่า

2.3.5.2 บริษัทมีความเป็นกลางในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายหรือการจัดการทรัพย์สิน มากกว่าการปล่อยให้เจ้าของโครงการ หรือเจ้าของทรัพย์สินคนอื่นที่อาจจะลำเอียงหรือเป็นที่คลางแคลงใจของเจ้าของร่วมได้

2.3.5.3 บริษัทมีพนักงานในการบริหารงานตลอดเวลา 24 ชั่วโมง สามารถทำงานในหน้าที่ความรับผิดชอบได้อย่างเต็มที่ ดีกว่าเจ้าของโครงการ หรือเจ้าของทรัพย์สิน

2.3.5.4 หากบริษัททำงานได้ไม่มีประสิทธิภาพตามนโยบายหรือตามที่ได้ตกลงไว้ คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเจ้าของร่วมอาจจะยกเลิกสัญญาหรือถอดถอนผู้จัดการได้ (พัลลภ กฤตยานวัช. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์. กรุงเทพฯ, 2549. หน้า 31.)

2.4 แนวคิดและทฤษฎีความเสี่ยง

2.4.1 การระบุความเสี่ยง

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และมีผลกระทบ ทั้งทางบวกและทางลบ หากเป็นทางลบจะก่อให้เกิดความผิดพลาด ความเสียหาย การรั่วไหล ความสูญเปล่า หรือเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ทำให้การดำเนินงานขององค์กรไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องพิจารณาโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) ของเหตุการณ์และผลกระทบ (Impact) (Khumpaisal, 2012)

การบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร (Enterprise Risk Management) หมายถึง กระบวนการที่บุคลากรทั่วทั้งองค์กรได้มีส่วนร่วมในการคิด วิเคราะห์ และคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งการระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมหรือยอมรับได้ เพื่อช่วยให้องค์กรบรรลุใน

Ref. code: 25605916033136TOX

วัตถุประสงค์ที่ต้องการ ตามกรอบวิสัยทัศน์ และพันธกิจขององค์กรจำแนกได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

2.4.1.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงาน ที่นำไปปฏิบัติไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ พันธกิจ หรือสถานะขององค์กร

2.4.1.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานทุก ๆ ขั้นตอนโดยครอบคลุมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการ อุปกรณ์ เทคโนโลยีสารสนเทศบุคลากรในการปฏิบัติงาน เป็นต้น

2.4.1.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามแผน งบประมาณถูกตัด งบประมาณที่ได้รับไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ของภารกิจที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้การจัดสรรไม่เพียงพอ

2.4.1.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (Compliance Risk) หรือ (Event Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน

ปัจจัยเสี่ยง (Risk Factor) หมายถึง ต้นเหตุหรือสาเหตุของความเสี่ยง ที่จะทำให้ไม่บรรลุวัตถุประสงค์ตามขั้นตอนการดำเนินงานที่กำหนดไว้ ทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งองค์กรควรระบุสาเหตุที่แท้จริง เพื่อจะได้วิเคราะห์และกำหนดกลยุทธ์/มาตรการ/แนวทางในการลดความเสี่ยงได้อย่างถูกต้อง เหมาะสมกับสถานการณ์ และบริบทขององค์กร

ปัจจัยภายนอก หมายถึง ปัจจัยภายนอกองค์กรที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของวัตถุประสงค์ เป็นปัจจัยที่ผู้บริหารควบคุมโอกาสที่จะเกิดไม่ได้ แต่อาจลดผลกระทบ เช่น การติดตามศึกษาเพื่อหาแนวโน้มที่จะเกิดและวิธีที่ควรปฏิบัติไว้ล่วงหน้า เพื่อเปลี่ยนวิกฤตเป็นโอกาส หรือเพื่อลดผลเสียหายที่จะเกิดขึ้น ตัวอย่างปัจจัยภายนอก เช่น

1) ภัยธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (Natural Environment) การเกิดน้ำท่วม ไฟไหม้ แผ่นดินไหว คลื่นยักษ์สินามิ โรคระบาด ที่ทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินแหล่งวัตถุดิบ แรงงาน

2) ภาวะเศรษฐกิจ (Economic) ภาวะเงินเฟ้อ เงินฝืด อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนสกุลเงิน และเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการเคลื่อนไหวของราคา แหล่งเงินทุน ภาวการณ์แข่งขัน

Ref. code: 25605916033136TOX

3) ภาวะการเมือง (Political) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับการประกาศใช้กฎหมาย ระเบียบ และเหตุการณ์ที่เปิดหรือจำกัดโอกาสเข้าสู่ตลาดต่างประเทศ การเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี

4) สังคม (Social) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงของประชากร การย้ายแหล่งที่อยู่โครงสร้างครอบครัว มาตรฐานและรสนิยมของสังคม การก่อการร้าย

5) เทคโนโลยีสารสนเทศ (Technological) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีคอมพิวเตอร์ เช่น อีคอมเมิซ ซึ่งมีผลต่อการใช้สารสนเทศในการบริหาร การลดโครงสร้างต้นทุน หรือความต้องการด้านเทคโนโลยี

6) ปัจจัยทางด้านกฎและหลักเกณฑ์ (Legal) ธุรกิจต้องปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อตกลง กฎหมาย ในส่วนที่เกี่ยวข้อง กฎดังกล่าวอาจมีส่วนทำให้ต้นทุนของธุรกิจสูงขึ้น หรือกฎบางอย่างอาจทำให้ธุรกิจไม่สามารถเข้าไปร่วมแข่งขันได้ (Khumpaisal, 2554 และ ธนภัทร มาโนชรัตน์, 2559)

ปัจจัยภายใน หมายถึง ปัจจัยภายในองค์กรที่มีอิทธิพลต่อความสำเร็จของวัตถุประสงค์เป็นปัจจัยที่ผู้บริหารสามารถจัดการควบคุมได้ ตัวอย่างเช่น

1) โครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับความต้องการเงินทุนเพื่อขยายหรือรักษาโครงสร้างพื้นฐาน การลดเวลาที่เครื่องจักรเสีย และการเพิ่มความพึงพอใจของลูกค้า

2) พนักงาน (Personnel) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับอุบัติเหตุ การทุจริต การหมดอายุสัญญาจ้างการสูญเสียพนักงานสำคัญ ที่ส่งผลต่อความเสียหายทางการเงินและชื่อเสียงและการหยุดผลิต

3) กระบวนการ (Process) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานสำคัญ การเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ ความผิดพลาดในกระบวนการ การส่งมอบสินค้า การควบคุมที่ไม่เพียงพอ ที่ส่งผลต่อความไม่มีประสิทธิภาพ ความไม่พอใจของลูกค้า การเสียส่วนแบ่งการตลาดและการเสียชื่อเสียง

4) เทคโนโลยี (Technology) เหตุการณ์ที่เกี่ยวกับระบบไอทีและสารสนเทศภายในองค์กร ความถูกต้องครบถ้วนของสารสนเทศ ความมั่นคงปลอดภัย การทุจริตการเลือกระบบที่จะใช้การพัฒนาและบำรุงรักษาระบบ การหยุดชะงักของระบบ และความไม่สามารถปฏิบัติงานต่อเนื่อง

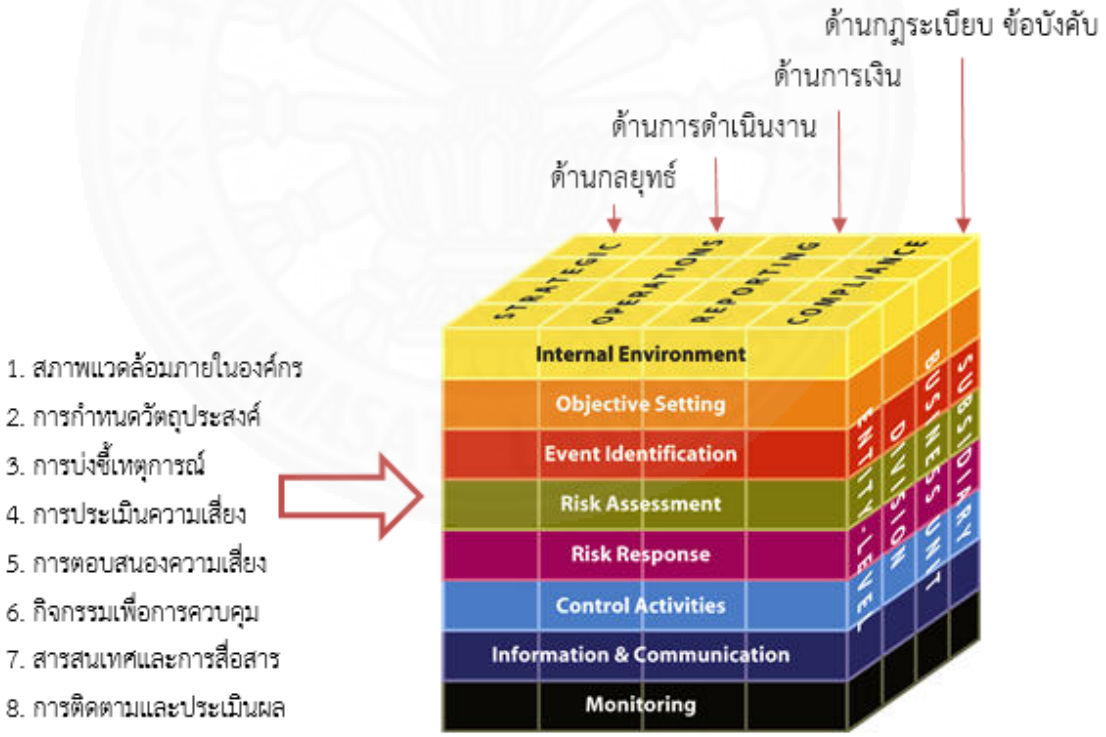
Ref. code: 25605916033136TOX

2.5 การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ COSO

การบริหารความเสี่ยง (Risk Management) เรื่องของความเสี่ยงในชีวิตและทรัพย์สินเข้ามามีบทบาทและความสำคัญต่อการดำเนินชีวิตและชีวิตประจำวันเป็นอย่างมาก และกล่าวได้ว่าความเสี่ยง (Risk) นั้นสามารถเกิดขึ้นได้ทุกขณะ ทุกแห่ง ทุกเวลา และทุกกิจกรรม

กรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร สามารถสะท้อนให้เห็นถึงนโยบายการบริหารจัดการ และการกำกับดูแลกิจการของแต่ละองค์กร โดยหากองค์กรมีการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพจะส่งผลให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์องค์กร ทั้งในเชิงประสิทธิภาพและประสิทธิผลของงาน

การบริหารความเสี่ยง โดยยึดหลักการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางของ (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) หรือ (COSO) ประกอบด้วยองค์ประกอบ 8 ประการ ซึ่งครอบคลุมแนวทางการกำหนดนโยบายการบริหารงาน การดำเนินงาน และการบริหารความเสี่ยง (สำนักงานปลัดกระทรวงศึกษาธิการ, คู่มือบริหารความเสี่ยง, 2556) ดังนี้ ตามภาพที่ 2.6



ภาพที่ 2.6 กรอบงานการควบคุมภายในและกรอบงานการบริหารความเสี่ยงแนว COSO. จาก *คู่มือบริหารความเสี่ยง* (น.3), โดย กลุ่มตรวจสอบภายในระดับกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ. (2556).

Ref. code: 25605916033136TOX

2.5.1 สภาพแวดล้อมภายในองค์กร (Internal Environment)

สภาพแวดล้อมขององค์กรเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ ในการกำหนดกรอบบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยปัจจัยหลายประการ เช่น วัฒนธรรมองค์กร นโยบายของผู้บริหาร แนวทางการปฏิบัติงานบุคลากร กระบวนการทำงาน ระบบสารสนเทศ ระเบียบ เป็นต้น สภาพแวดล้อมภายในองค์กรประกอบเป็นพื้นฐานสำคัญในการกำหนดทิศทางของกรอบการบริหารความเสี่ยงขององค์กร

2.5.2 การกำหนดวัตถุประสงค์ (Objective Setting)

องค์กรต้องพิจารณากำหนดวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยง ให้มีความสอดคล้องกับกลยุทธ์และความเสี่ยงที่องค์กรยอมรับได้ เพื่อวางเป้าหมายในการบริหารความเสี่ยงขององค์กรได้อย่างชัดเจน และเหมาะสม

2.5.3 การบ่งชี้สถานการณ์ (Event Identification)

เป็นการรวบรวมเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นกับหน่วยงาน ทั้งในส่วนของปัจจัยเสี่ยงที่เกิดจากภายในและภายนอกองค์กร เช่น นโยบายบริหารงาน บุคลากร การปฏิบัติงาน การเงิน ระบบสารสนเทศ ระเบียบ กฎหมาย ระบบบัญชี ภาษีอากร ทั้งนี้เพื่อทำความเข้าใจต่อเหตุการณ์และสถานการณ์นั้น เพื่อให้ผู้บริหารสามารถพิจารณากำหนดแนวทางและนโยบายในการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นได้เป็นอย่างดี

2.5.4 การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) หมายถึง กระบวนการระบุความเสี่ยงและการวิเคราะห์เพื่อจัดลำดับความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยการประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) จากเหตุการณ์ความเสี่ยง ตามสมการที่ 1

- โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) ความถี่หรือโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ความเสี่ยง
- ผลกระทบ (Impact) ปริมาณของความรุนแรงความเสียหายที่จะเกิดขึ้นจากเกิดเหตุการณ์หรือความเสี่ยง

ระดับของความเสี่ยง (Degree of Risk) สถานะของความเสี่ยงที่ได้จากการประเมินโอกาส และผลกระทบของแต่ละปัจจัยเสี่ยง แบ่งออกเป็น 4 ระดับคือ ความเสี่ยงสูงมาก ความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงปานกลาง และความเสี่ยงน้อย ตามภาพที่ 2.7

Ref. code: 25605916033136TOX

ระดับความเสี่ยง (R) = ระดับโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (L) x ระดับผลกระทบที่เกิดขึ้น (I)

ภาพที่ 2.7 สมการระดับค่าความเสี่ยง. โดย อัญชุลี สิมะเสถียร, 2553.

ฐิติวดี ชัยวัฒน์ (2556, หน้า 28) ได้อธิบายถึงระดับความเสี่ยงที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น หากมีค่าต่ำหมายถึงความเสี่ยงอยู่ในระดับต่ำ และหากค่าสูงขึ้นความเสี่ยงจะมีระดับสูงขึ้น โดยความหมายของแต่ละระดับความเสี่ยง ตามตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.2

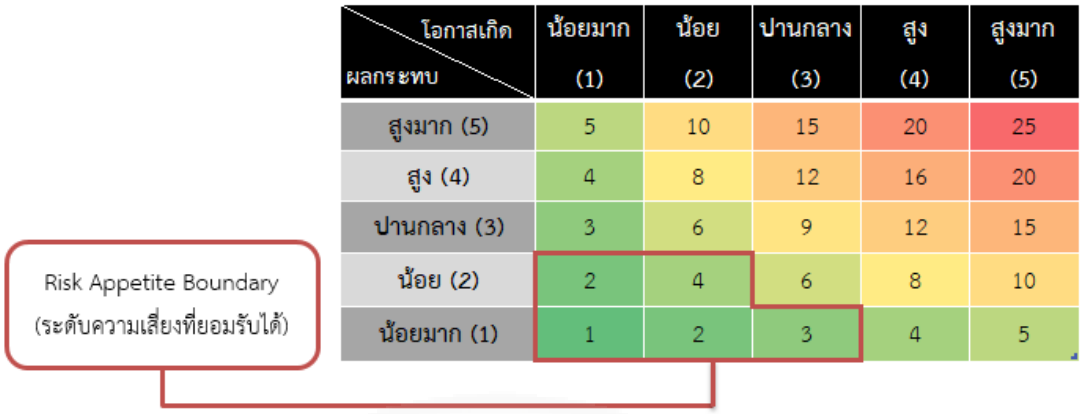
แสดงความหมายของระดับความเสี่ยง

ระดับความเสี่ยง	คะแนนของระดับความเสี่ยง
ระดับความเสี่ยงต่ำ (Low)	1 - 3
ระดับความเสี่ยงปานกลาง (Medium)	4 - 9
ระดับความเสี่ยงสูง (High)	10 - 16
ระดับความเสี่ยงสูงมาก (Extreme)	17 - 25

หมายเหตุ. จาก การบริหารความเสี่ยงภัย (น. 28), โดย ฐิติวดี ชัยวัฒน์, 2556.

เมื่อได้ระดับความเสี่ยงแล้ว ควรนำความเสี่ยงที่มีความรุนแรงมาก สามารถก่อให้เกิดความเสียหายได้มาก มีโอกาสในการเกิดสูง มาเร่งจัดการก่อนข้ออื่น ๆ ส่วนความเสี่ยงที่ไม่รุนแรงมีโอกาสเกิดได้น้อย จะจัดเป็นความเสี่ยงที่ไม่ต้องดำเนินการใดๆ ในกรณีมีงบประมาณ กำลังคนหรือเวลาจำกัด การจัดอันดับความเสี่ยงจะช่วยให้สามารถวางแผนและจัดสรรทรัพยากรต่างๆได้อย่างถูกต้องโดยเลือกการวัดความเสี่ยงที่มีความรุนแรงมากและมีโอกาสเกิดขึ้นบ่อยไปหาความเสี่ยงที่ไม่รุนแรงและโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อย (สุรการต์ รัตนวิฑูรย์, 2555) ตามภาพที่ 2.7

Ref. code: 25605916033136TOX



ภาพที่ 2.7 แผนภูมิแสดงระดับความเสี่ยง (Risk Profile). จาก *ระดับความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่เกิดจากตัวแปรการดำเนินการส่งมอบโครงการระบบ ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้างในมุมมองเจ้าของโครงการ*. โดย สุรกานต์ รัตนวิฑูรย์, 2555.

2.5.5 การตอบสนองความเสี่ยง (Risk Response)

การดำเนินการหลังจากที่องค์กรสามารถบ่งชี้ความเสี่ยงขององค์กร และประเมินความสำคัญของความเสี่ยงแล้ว โดยจะต้องนำความเสี่ยงไปดำเนินการตอบสนองด้วยวิธีการที่เหมาะสม เพื่อลดความสูญเสียหรือโอกาสที่จะเกิดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

2.5.5.1 การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (Risk Avoidance)

- ปฏิเสธและหลีกเลี่ยงโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง โดยการหยุด ยกเลิก หรือเปลี่ยนแปลงกิจกรรมหรือโครงการที่จะนำไปสู่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยง เช่น การเปลี่ยนแผนการสร้างรถไฟฟ้าเป็นรถ BRT ในเส้นทางที่ไม่คุ้มทุน การยกเลิกโครงการที่สร้างผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมให้ชุมชน
- ข้อเสีย คือ อาจส่งผลกระทบให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในแผนงานขององค์กรมากเกินไปจนไม่สามารถมุ่งไปสู่เป้าหมายที่วางไว้ได้

2.5.5.2 การควบคุมและการจัดการกับความเสี่ยง

- พยายามลดความเสี่ยงโดยการเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงขั้นตอนบางส่วนของกิจกรรมหรือโครงการที่นำไปสู่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยง
- ลดความน่าจะเป็นที่เหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงจะเกิดขึ้น เช่น การฝึกอบรมบุคลากรให้มีความรู้เพียงพอ การกำหนดผู้จัดจ้างและผู้รับมอบงานให้แยกจากกัน

Ref. code: 25605916033136TOX

- ลดระดับความรุนแรงของผลกระทบเมื่อเหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงเกิดขึ้น เช่น การติดตั้งเครื่องดับเพลิง การ back up ข้อมูลเป็นระยะๆ การมี server สำรอง

2.5.5.3 การกระจายความเสี่ยง (Risk Sharing)

ยกภาระในการเผชิญหน้ากับเหตุการณ์ที่เป็นความเสี่ยงและการจัดการกับความเสี่ยงให้ผู้อื่น มิได้เป็นการลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นแต่เป็นการรับประกันว่าเมื่อเกิดความเสียหายแล้วองค์กรจะได้รับการชดใช้จากผู้อื่น

- การทำประกัน (Insurance) คือการจ่ายเงินเพื่อป้องกันตนเองและสินทรัพย์จากเหตุการณ์ที่ไม่คาดคิด เช่น การทำประกันภัย ประกันชีวิต ประกันอัตราแลกเปลี่ยน
- การทำสัญญา (Contracts) คือการทำข้อตกลงต่างๆทั้งในปัจจุบันและอนาคต เช่น การทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า การจัดจ้างหน่วยงานอื่นให้ดำเนินการแทน
- การรับประกัน (Warranties) ผู้ขายให้สัญญากับผู้ซื้อว่าสินค้าจะสามารถใช้งานได้ตามคุณสมบัติที่ระบุไว้ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่เป็นไปตามสัญญาผู้ขายพร้อมที่จะรับผิดชอบตามที่ตกลงกัน จึงเป็นลักษณะของการแบ่งปันความเสี่ยงจากผู้ซื้อไปยังผู้ขาย

2.5.5.4 การยอมรับความเสี่ยง (Risk Acceptance)

การวิเคราะห์แล้วเห็นว่าไม่มีวิธีกาจัดการความเสี่ยงใดเลยที่เหมาะสมเนื่องจากต้นทุนการจัดการความเสี่ยงสูงกว่าประโยชน์ที่จะได้รับอาจต้องยอมรับความเสี่ยง แต่ควรมีมาตรการติดตามอย่างใกล้ชิดเพื่อรองรับผลที่จะเกิดขึ้น

2.5.6 กิจกรรมการควบคุม (Control Activities)

การกำหนดกิจกรรมและการปฏิบัติต่างๆ ที่กระทำเพื่อลดความเสี่ยง และทำให้การดำเนินงานบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายขององค์กร เช่น การกำหนดกระบวนการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการความเสี่ยงให้กับบุคลากรภายในองค์กร เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจว่าจะสามารถจัดการกับความเสี่ยงนั้นได้อย่างถูกต้องและเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

Ref. code: 25605916033136TOX

2.5.6.1 การควบคุมแบบป้องกัน (Preventive Control) เป็นการควบคุมเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง จากความผิดพลาด ความเสียหาย เช่น การแบ่งแยกหน้าที่การงาน การควบคุมการเข้าถึงทรัพย์สิน เป็นต้น

2.5.6.2 การควบคุมแบบค้นพบ (Detective Control) เป็นการควบคุมเพื่อค้นพบความเสียหายหรือความผิดพลาดที่เกิดขึ้นแล้ว เช่น การสอบทาน การสอบยันยอด การตรวจนับพัสดุ เป็นต้น

2.5.6.3 การควบคุมแบบแก้ไข (Corrective Control) เป็นวิธีการควบคุมเพื่อค้นพบความเสียหายหรือความผิดพลาดที่เกิดขึ้นให้ถูกต้อง หรือเพื่อหาวิธีแก้ไขไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดฐ้าอีกในอนาคต

2.5.6.4 การควบคุมแบบส่งเสริม (Directive Control) เป็นวิธีการควบคุมที่ส่งเสริมหรือกระตุ้น ให้เกิดความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่ต้องการ เช่น การให้รางวัลแก่ผู้มีผลงานดี

2.5.7 สารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication)

องค์กรจะต้องมีระบบสารสนเทศและการติดต่อสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ เพราะเป็นพื้นฐานสำคัญที่จะนำไปพิจารณาดำเนินการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปตามกรอบ และขั้นตอนการปฏิบัติที่องค์กรกำหนด

2.5.8 การติดตามประเมินผล (Monitoring)

เป็นการติดตามผลภายหลังจากได้ดำเนินการตามแผนการบริหารความเสี่ยงแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่า แผนการบริหารความเสี่ยงนั้นมีประสิทธิภาพ ทั้งสาเหตุของความเสี่ยงที่มีผลต่อความสำเร็จ ความรุนแรงของผลกระทบ วิธีการบริหารจัดการกับความเสี่ยง (กลุ่มตรวจสอบภายในระดับกระทรวงกระทรวงศึกษาธิการ, คู่มือความเสี่ยง, 2556)

2.6 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล และสุรกานต์ รัตนวิฑูรย์ (2558) วิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดในรูปแบบสัญญา ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง โดยนำเสนอวิธีการวัดประเมินความเสี่ยงและแบบจำลองการวัดผลกระทบของความเสี่ยงที่เกิดขึ้น จากการเลือกรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบอาคาร จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างซึ่งเป็นเจ้าของโครงการ ตัวแทนเจ้าของโครงการ ผู้จัดการโครงการ ผู้ประสานงานโครงการ และที่ปรึกษาโครงการ จำนวน 30 ตัวอย่าง ซึ่งพบว่า ปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกิจกรรมการออกแบบโดยสถาปนิกและวิศวกรโดยเฉพาะการเปลี่ยนแปลงแบบบ่อยตามความต้องการของผู้ประกอบการ สามารถส่งผลกระทบต่อ

Ref. code: 25605916033136TOX

งบประมาณ เวลา และคุณภาพเป็นอย่างมาก ที่มีผลกระทบต่อโครงการก่อสร้างอาคารชุด มีรูปแบบการดำเนินการและส่งมอบโครงการระบบออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง มากที่สุด

สามภพ บุนนาค (2553) ศึกษาจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลด้วยการสอบถามความคิดเห็นจากผู้พักอาศัยในอาคารชุด ประชาชนทั่วไป นักวิชาการและเจ้าของโครงการจำนวน 807 คน และสัมภาษณ์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 13 คน พบว่า ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลฯ ประกอบด้วย ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ และการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม โดยปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมดังกล่าว ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์การบริหารอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกับจริยธรรม

วราลี ไกรระวี (2556) ศึกษาค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำ ในกรุงเทพฯ โดยคัดเลือกกลุ่มตัวอย่างอาคารชุดราคาสูงและต่ำอย่างละ 5 อาคารชุด เครื่องมือหลักในการรวบรวมข้อมูลคือ แบบเก็บข้อมูลร่วมกับการสำรวจและสอบถาม โดยมุ่งรวบรวมข้อมูลที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ.2556 และนำมาวิเคราะห์ผล พบว่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายดำเนินงานจัดการนิติบุคคลฯระดับราคาต่ำ ต่ำกว่ากลุ่มระดับราคาสูง ซึ่งพบว่ามีพฤติกรรมเดียวกันในทุกหมวดค่าใช้จ่าย นอกจากนั้นการเก็บงบประมาณส่วนกลางต่ำกว่าค่าใช้จ่าย ในระยะยาวจะทำให้เกิดปัญหาได้ ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงมีหน้าที่สร้างความเข้าใจให้กับเจ้าของร่วม เพื่อหาข้อตกลงร่วมกันต่อไป

สรวิศ ลิ้มเจริญสุข (2559) ศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย ใช้การวิเคราะห์ข้อมูลจากการสังเกต สัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้จัดการอาคารชุดจำนวน 6 คนและทำแบบสอบถามผู้พักอาศัยทั้งหมด 360 คน ซึ่งพบว่า ลักษณะกายภาพและอายุไม่มีผลโดยตรงต่อความพึงพอใจแต่มีผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัย

ฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย (2559) ศึกษาการประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้ประกอบการขนาดเล็กถึงขนาดกลางที่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดนนทบุรี จำนวน 108 ราย ซึ่งพบว่า มีปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นระหว่างพัฒนาโครงการ ซึ่งผู้ประกอบการจึงควรมีการตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นโดยการลดหรือควบคุมความเสี่ยง โดยฝ่ายบริหารควรทำการปรับปรุง

Ref. code: 25605916033136TOX

ระบบหรือออกแบบวิธีการทำงานใหม่ พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลอย่างใกล้ชิดสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดหรือลดผลกระทบให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้

2.7 สรุป

จากการทบทวนวรรณกรรมเกี่ยวกับแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ สามารถทำให้เข้าใจความหมายได้ดียิ่งขึ้นอย่างที่กล่าวคือ อาคารชุดที่ต้องการศึกษาเป็นอาคารชุดประเภทอยู่อาศัย (Residential Condominium) เป็นลักษณะอาคารชุดที่จัดสร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ราคาระดับกลาง (Mid-range) มีระดับราคา 70,000-89,000 บาทต่อตารางเมตร ซึ่งมีกฎหมายเพื่อรับรองสิทธิและคุ้มครองสิทธิของเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องซึ่งอยู่ร่วมในอาคารชุดพักอาศัยเดียวกัน ตามข้อบัญญัติ “พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522” มีการระบุขอบข่ายหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นสำนักจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด มีฐานะเป็นนิติบุคคล ประกอบด้วย คณะกรรมการควบคุม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำหน้าที่ เป็นผู้บริหารจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด การปฏิบัติงานต่างๆจะเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และมีผลกระทบ ทั้งทางบวกและทางลบ หากเป็นทางลบจะก่อให้เกิดความผิดพลาดความเสียหาย หรือเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ทำให้การดำเนินงานขององค์กรไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องพิจารณาโอกาสที่จะเกิด (Likelihood) ของเหตุการณ์และผลกระทบ (Impact) ด้วยเหตุนี้ในการทำงานจำเป็นต้องมีการบริหารความเสี่ยง เพื่อคาดการณ์ถึงเหตุการณ์พร้อมทั้งการระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว ซึ่งประกอบด้วย 4 ลักษณะ ดังนี้ 1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) หรือ (Event Risk) โดยทางผู้วิจัยได้นำผลมาการศึกษามาเป็นแนวทางการศึกษาในงานวิจัยครั้งนี้

Ref. code: 25605916033136TOX

บทที่ 3
วิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยเรื่องแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ด้วยระเบียบวิธีวิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ โดยเนื้อหาจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด และส่วนที่ 3 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งข้อเสนอแนะให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดเป็นอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร จำนวน 8 โครงการ ซึ่งกำหนดผู้ให้สัมภาษณ์คือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ และผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน โดยการสัมภาษณ์ทั้งหมด เพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาความเสี่ยง, ผลกระทบของความเสี่ยงพร้อมทั้งแนวทางการแก้ไขปัญหา ซึ่งได้กำหนดระเบียบวิจัยออกเป็นประเด็น ดังนี้

3.1 ประเภทของการวิจัย
3.2 ตัวแปรที่ศึกษา
3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3.4 การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือ
3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล
3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา

Ref. code: 25605916033136TOX

3.1 ประเภทของการวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพ (Qualitative Approach) โดยทำการศึกษาและเก็บข้อมูลเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงภายใน การประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบปัจจัยความเสี่ยงภายในของการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดให้พื้นที่ศึกษาในงานวิจัยครั้งนี้ เป็นอาคารชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือซึ่งประกอบด้วย 7 เขต ดังนี้ เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และเขตบางเขน โดยอาคารชุดพักอาศัยต้องมีระดับราคาปานกลาง (70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร ณ วันที่เปิดโครงการ) และมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด อย่างน้อย 1 ปี โดยมีคณะทำงานนิติบุคคลอาคารชุด ดำเนินงานอยู่ในระหว่างปี พ.ศ. 2560 - พ.ศ. 2561 ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ (Key Informants) ในการวิจัยครั้งนี้ มาจากการคัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์โดยใช้วิธีเลือกแบบเฉพาะเจาะจง (Purposive Sampling) ได้แก่

(1) ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.2 ตัวแปรที่ศึกษา

3.2.1 ตัวแปรต้น (Independent Variable) ได้แก่

3.2.1.1 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด

3.2.1.1.1 ประเภทของอาคารชุด / ราคาขายต่อตารางเมตร / เขตพื้นที่ตั้งของโครงการ

3.2.1.1.2 ข้อบังคับตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2551

3.2.1.2 การบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพ

3.2.1.3 การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

3.2.1.4 ความเสี่ยงและแนวทางการบริหารความเสี่ยง

3.2.2 ตัวแปรตาม (Dependent Variable) ได้แก่

3.2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

3.2.2.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

3.2.2.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)

3.2.2.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

3.3 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

ในการศึกษานี้ ผู้วิจัยได้แบ่งแหล่งข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาออกเป็น 2 ประเภท คือ (1) ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) ผู้วิจัยทำการเก็บข้อมูลจากผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 8 ท่าน โดยการการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) (2) ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data) ข้อมูลทางด้านเอกสาร ผู้วิจัยได้ค้นคว้า, ศึกษา และรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิจากการทบทวนวรรณกรรม

การสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) ใช้เครื่องมือ คือ แบบสัมภาษณ์ การจดบันทึก และการบันทึกเสียงจากผู้ให้สัมภาษณ์ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์เนื้อหา เก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางทางการบริหารความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุดให้สอดคล้องกับกรอบแนวคิดและวัตถุประสงค์ของการวิจัย โดยระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆของงานในขอบเขตความรับผิดชอบทั้งหมดของนิติบุคคลอาคารชุด และผลกระทบ, โอกาสที่จะเกิดของความเสี่ยงตามปัจจัยต่างๆของนิติบุคคลอาคารชุด รวมถึงแนวทางในการแก้ไขหากเกิดปัญหาจากความเสี่ยงดังกล่าวขึ้น

แบบสัมภาษณ์เป็นแบบมีโครงสร้าง โดยมีการกำหนดวิธีการตอบคำถามในกลุ่มตัวแปรตาม ซึ่งลักษณะของคำถามเป็นคำถามปลายเปิด (Opened End Question) ให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ โดยเนื้อหาจะแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด และส่วนที่ 3 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งข้อเสนอแนะให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด (Building information)

ส่วนที่ 3 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยความเสี่ยงที่เกิดขึ้น, ระดับโอกาสเกิด, ผลกระทบจากความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นคำถามแบบ Likert Scale 5 ระดับ พร้อมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยง

โดยมีเกณฑ์การประเมินระดับความคิดเห็น 5 ระดับ โดยหลักเกณฑ์ให้คะแนนดังนี้

มากที่สุด	5	คะแนน
มาก	4	คะแนน
ปานกลาง	3	คะแนน
น้อย	2	คะแนน

Ref. code: 25605916033136TOX

น้อยที่สุด 1 คะแนน

เกณฑ์ในการให้คะแนนเฉลี่ยแบ่งเป็น 5 ระดับโดยทำการกำหนดช่วงคะแนน ตามสมการที่ 2 ดังนี้

$$\text{ช่วงคะแนน} = \frac{\text{คะแนนสูงสุด} - \text{คะแนนน้อยสุด}}{\text{จำนวนชั้น}} \quad (2)$$

$$= \frac{5-1}{5}$$

$$= 0.8$$

ดังนั้น ไพศาล หวังพานิช (2551) ได้กล่าวถึงเกณฑ์ที่ใช้ในการแปลความหมายของข้อมูลตามวิธีของ Likert Scale แบบแต่ละช่วงย่อยเป็น 5 ระดับ โดยกำหนดช่วงคะแนนของการวัด ได้ดังนี้

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงมากที่สุด

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 3.41 – 4.20 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 2.61 – 3.40 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงปานกลาง

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.81 – 2.60 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงน้อย

คะแนนเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 1.80 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงน้อยที่สุด

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะให้ผู้ให้สัมภาษณ์ได้แสดงความคิดเห็นอย่างอิสระ

Ref. code: 25605916033136TOX

ภาพที่ 3.1 การสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุด.

3.4 การทดสอบคุณภาพของเครื่องมือ

การตรวจสอบเครื่องมือในการวิจัย ใช้วิธีการตรวจสอบสองวิธี คือ การตรวจสอบความตรง (Validity) และการตรวจสอบความเที่ยง (Reliability)

3.4.1 การตรวจสอบความตรง (Validity)

ทำการตรวจสอบแบบสัมภาษณ์ โดยผู้ทรงคุณวุฒิหรือผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของเนื้อหา การสื่อความหมายต้องตรงตามวัตถุประสงค์ของคำถามและความสอดคล้องระหว่างคำถามและเนื้อหาการวิจัย

3.4.2 การตรวจสอบความเที่ยง (Reliability)

3.5 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

การเก็บรวบรวมข้อมูลในการวิจัยนี้ มีขั้นตอนและแผนการศึกษาโดยสรุป ดังนี้

3.5.1 ข้อมูลปฐมภูมิ (primary data)

3.5.1.1 ผู้วิจัยเตรียมเอกสาร เข้าติดต่อด้วยตนเอง เพื่อนัดวันและเวลาในการเข้าสัมภาษณ์

3.5.1.2 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ เพื่อสรุปถึงปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆ, ประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยง และการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากความเสี่ยงนั้นๆ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดต่อไป

Ref. code: 25605916033136TOX

3.5.1.3 สรุปความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมโอกาสและความรุนแรง หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว อีกทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยงนั้นๆ

3.5.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (secondary data)

3.5.2.1 ทบทวนวรรณกรรมที่ศึกษาจากการอ่านหนังสือ บทความ เอกสารอ้างอิง และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ทั้งในเรื่องของอาคารชุด รวมถึงในเรื่องของกฎหมาย การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ตลอดจนแนวคิด, ทฤษฎีความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยง

3.5.2.2 จัดทำแบบสัมภาษณ์เพื่อเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ นำมารวบรวมเป็นข้อมูลปฐมภูมิ คือ ผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

3.5.3 วิเคราะห์ข้อมูลที่ได้จากการศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ

เพื่อสรุปถึงโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยง และการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดจากความเสี่ยงนั้นๆ และนำเสนอผลการศึกษา แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

3.6 การวิเคราะห์ข้อมูล

โดยทั่วไปแล้ว ความเสี่ยงจะส่งผลกระทบในเชิงลบกับภาพลักษณ์ ทรัพย์สิน หรือกระบวนการต่างๆ ในการทำงานของนิติบุคคลฯ และความเสี่ยงต่างๆ สามารถเกิดได้จากเหตุการณ์ต่างๆ กัน ซึ่งความเสี่ยงสามารถแบ่งได้ใน 2 ลักษณะได้แก่ ความเสี่ยงเชิงนามธรรม (Subjective risks) ซึ่งไม่สามารถวัดหรือประเมินได้โดยใช้เครื่องมือทางสถิติ และความเสี่ยงเชิงรูปธรรม (Objective risks) ซึ่งสามารถพยากรณ์ วัดประเมินได้ด้วยเครื่องมือทางสถิติและคณิตศาสตร์ (Khumpaisal, 2011)

ดังนั้น อัญชุลี สิมะเสถียร (2553) จึงเสนอมิติของการวัด หรือประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment) หมายถึง กระบวนการระบุความเสี่ยง และการวิเคราะห์เพื่อจัดลำดับความเสี่ยงที่จะมีผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยการประเมินจากโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) จากเหตุการณ์ความเสี่ยง ซึ่งจะต้องดำเนิน การควบคู่กันไปใน 2 มิติ คือ

Ref. code: 25605916033136TOX

1. มิติทางมูลค่า (Value) โดยวัดผลกระทบจากสาเหตุหรือปัจจัยเสี่ยง ในรูปของความเสียหาย ขนาดความรุนแรง ซึ่งปริมาณของความรุนแรงความเสียหาย (Impact) ที่จะเกิดขึ้นจากเกิดเหตุการณ์หรือความเสี่ยงซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานนิติบุคคลฯ

2. มิติเวลา (Time) จะวัดผลกระทบจากสาเหตุ หรือปัจจัยเสี่ยงนั้นๆ ในรูปแบบของความเป็นไปได้โอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ (Likelihood) หรือความถี่ (Frequency) ที่จะเกิดความเสี่ยงนั้นๆ โดยสามารถแสดงผลออกมาเป็นรูปแบบตัวเลข

จึงสามารถสรุปได้ การความเสี่ยงสามารถประยุกต์ใช้ความสัมพันธ์ระหว่างผลกระทบ (Impact) และความถี่ (Frequency) หรือโอกาสที่จะเกิด ตามสมการที่ 1

สมการที่ 1 ค่าความเสี่ยง

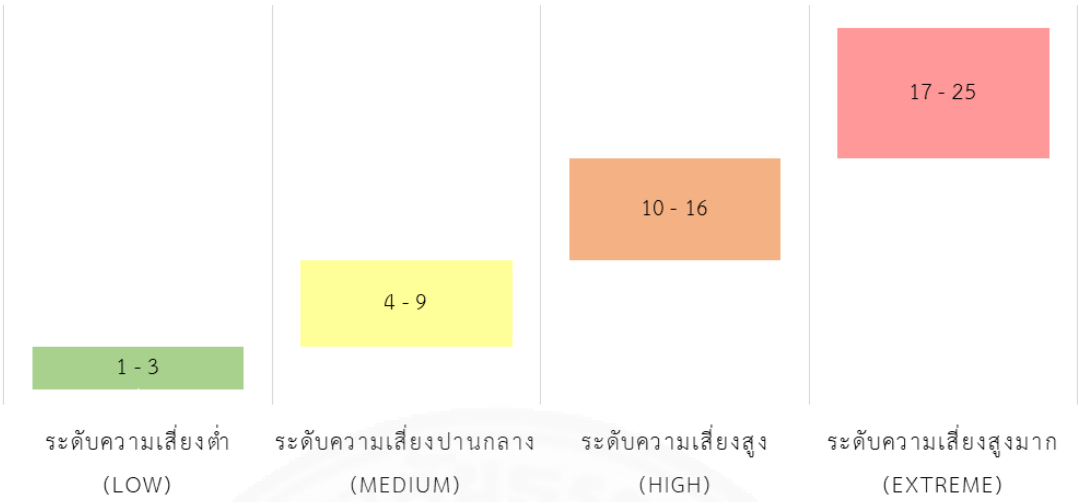
ค่าความเสี่ยง = โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง × ผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยง

ผู้วิจัยได้วิเคราะห์ข้อมูลของกลุ่มตัวแปรตามโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบความเสี่ยงต่างๆ ของส่วนงานบริหารนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ โดยผู้วิจัยจะประยุกต์ใช้แผนการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มตรวจสอบภายในระดับกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ, 2556

ระดับของความเสี่ยง (Degree of Risk) สถานะของความเสี่ยงที่ได้จากการประเมินโอกาส และผลกระทบของแต่ละปัจจัยเสี่ยง แบ่งออกเป็น 4 ระดับคือ ความเสี่ยงสูงมาก ความเสี่ยงสูง ความเสี่ยงปานกลาง และความเสี่ยงน้อย

ระดับความเสี่ยงที่ได้จากการคำนวณตามสูตรข้างต้น หากมีค่าต่ำหมายถึงความเสี่ยงอยู่ใน ระดับต่ำ และหากค่าสูงขึ้นความเสี่ยงจะมีระดับสูงขึ้น โดยความหมายของแต่ละระดับความเสี่ยง ตามภาพที่ 3.2

Ref. code: 25605916033136TOX



ภาพที่ 3.2 การจัดแบ่งระดับความเสี่ยง. ปรับปรุงจาก: การบริหารความเสี่ยงภัย (น. 28), โดย ฐิติวดี ชัยวัฒน์, 2556.

ผู้วิจัยความเสี่ยงจะพิจารณาความเสี่ยงที่เกิดขึ้นทั้งในด้านโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบ จากนั้นจะกรอกผลการประเมินลงในตารางความเสี่ยง แล้วนำค่าที่ได้นำไปจัดตำแหน่ง ในตารางข้อมูลสถานะความเสี่ยง เพื่อระบุความสำคัญของความเสี่ยง และจัดเรียงลำดับความเสี่ยงที่เกิดขึ้น เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจในการบริหารและจัดการความเสี่ยง (สุรกานต์, 2555 และอัญชุลี, 2553)

ตารางที่ 3.1

ตารางการกำหนดระดับของความเสี่ยง (ผลกระทบ X โอกาสเกิด)

โอกาสเกิด / ผลกระทบ	น้อยมาก (1)	น้อย (2)	ปานกลาง (3)	สูง (4)	สูงมาก (5)
สูงมาก (5)	M	M	H	VH	VH
สูง (4)	L	M	H	VH	VH
ปานกลาง (3)	L	L	M	H	H
น้อย (2)	VL	VL	L	M	M
น้อยมาก (1)	VL	VL	VL	L	L

โดย VH = มีความเสี่ยงสูงมาก

H = มีความเสี่ยงสูง

Ref. code: 25605916033136TOX

M = มีความเสี่ยงปานกลาง

L = มีความเสี่ยงต่ำ

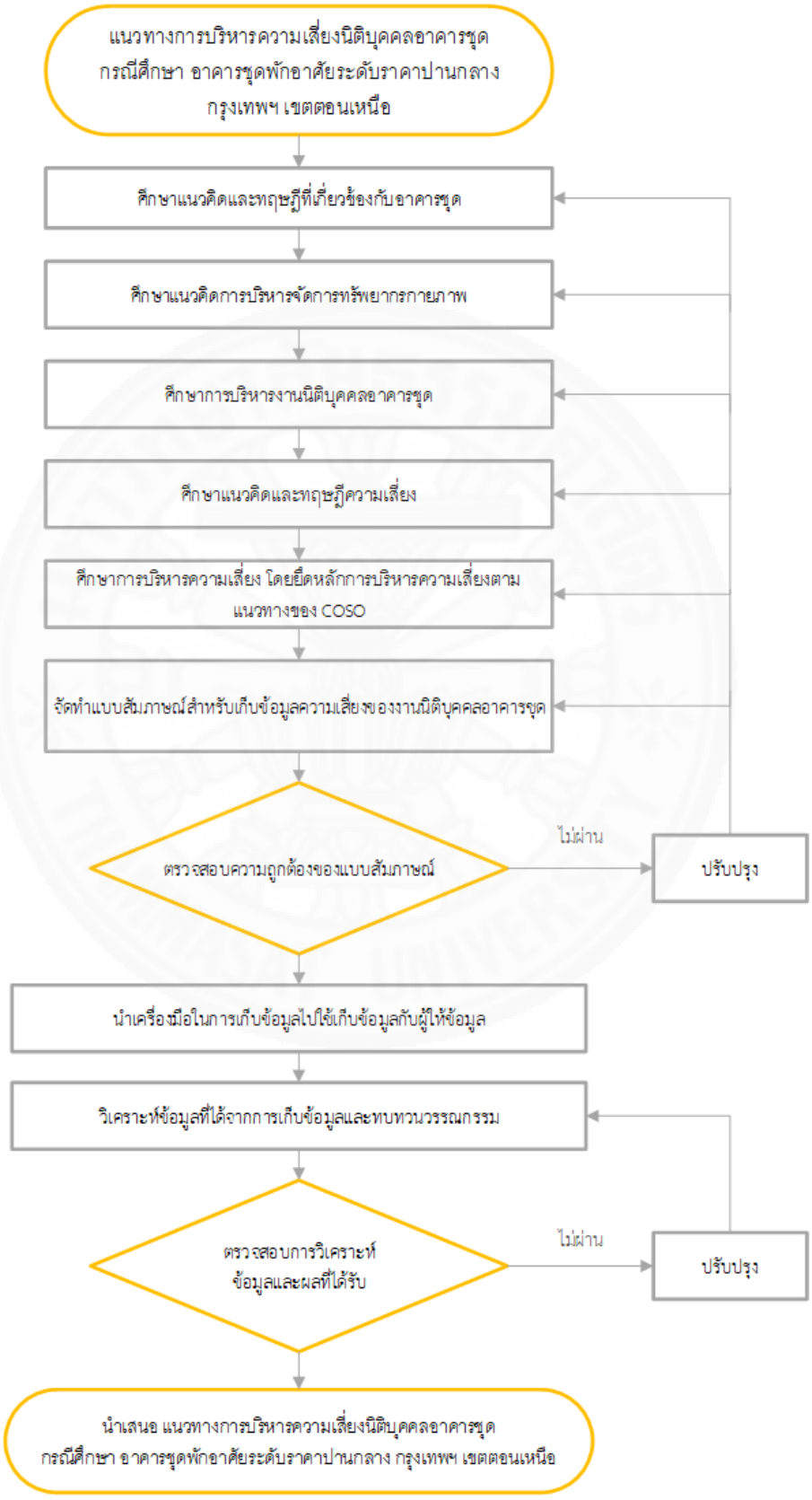
VL = มีความเสี่ยงต่ำมาก

หมายเหตุ. ปรับปรุงจาก ฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย, 2559.

เมื่อได้ระดับความเสี่ยงแล้ว ควรนำความเสี่ยงที่มีความรุนแรงมาก สามารถก่อให้เกิดความเสียหายได้มาก มีโอกาสในการเกิดสูง มาเร่งจัดการก่อนข้ออื่น ๆ ส่วนความเสี่ยงที่ไม่รุนแรงมีโอกาสเกิดได้น้อย จะจัดเป็นความเสี่ยงที่ไม่ต้องดำเนินการใด ๆ ในกรณีมีงบประมาณ กำลังคนหรือเวลาจำกัด การจัดอันดับความเสี่ยงจะช่วยให้สามารถวางแผนและจัดสรรทรัพยากรต่าง ๆ ได้อย่างถูกต้องโดยเลือกการวัดความเสี่ยงที่มีความรุนแรงมากและมีโอกาสเกิดขึ้นบ่อยไปหาความเสี่ยงที่ไม่รุนแรงและโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อย

Ref. code: 25605916033136TOX

3.7 แผนผังแสดงกระบวนการศึกษา



Ref. code: 25605916033136TOX

บทที่ 4
ผลการวิจัยและอภิปรายผล

การศึกษาการวิจัยด้วยระเบียบวิธีวิจัยรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์ เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยต่างๆที่มีผลต่อความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งกำหนดผู้ให้สัมภาษณ์คือ ผู้บริหารของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดประเภทอาคารที่ศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ดังนี้ เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และเขตบางเขน ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร และมีการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2561 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จำนวน 8 โครงการ เพื่อวิเคราะห์ถึงปัญหาความเสี่ยง, ผลกระทบของความเสี่ยงพร้อมทั้งแนวทางการแก้ไขปัญหา

การสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน เป็นการสัมภาษณ์ผู้ให้ข้อมูลเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึก ตามแบบสัมภาษณ์ที่อยู่ในภาคผนวก จะประกอบด้วยข้อมูล 2 ส่วน คือ (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ และ (2) แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยความเสี่ยงที่เกิดขึ้น, ระดับโอกาสเกิด, ผลกระทบจากความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นคำถามแบบ Likert Scale 5 ระดับ พร้อมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยง

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ โดยต้องเป็นผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยแต่ละท่านมีประสบการณ์ทำงานมากกว่า 20 ปี และเป็นผู้ที่เป็นผู้ทรงคุณวุฒิในสายงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างยิ่ง ตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1

ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ชื่อ- สกุล	ตำแหน่ง	ประสบการณ์ทำงาน	หน่วยงาน/ บริษัท
1	กรรมการบริหาร, ที่ปรึกษาด้านการตลาดและบริหารงานขาย	มากกว่า 30 ปี	AA
2	กรรมการผู้จัดการ	มากกว่า 30 ปี	BB
3	ผู้จัดการด้านปฏิบัติการ	มากกว่า 20 ปี	CC

Ref. code: 25605916033136TOX

การสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยกำหนดประเภทอาคารที่ศึกษาเป็นอาคารชุดพักอาศัย ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ดังนี้ เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และเขตบางเขน ที่มีระดับราคาตั้งแต่ 70,000 – 89,000 บาทต่อตารางเมตร และได้มีการดำเนินงานนิติบุคคลอาคารชุดในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2561 ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 จำนวน 8 โครงการเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึก ตามแบบสัมภาษณ์ที่อยู่ในภาคผนวก จะประกอบด้วยข้อมูล 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์ (2) ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด (Building information) และ (3) แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยความเสี่ยงที่เกิดขึ้น, ระดับโอกาสเกิด, ผลกระทบจากความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นคำถามแบบ Likert Scale 5 ระดับ พร้อมทั้งแนวทางการบริหารความเสี่ยง

ตารางที่ 4.2

ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด (Building information)

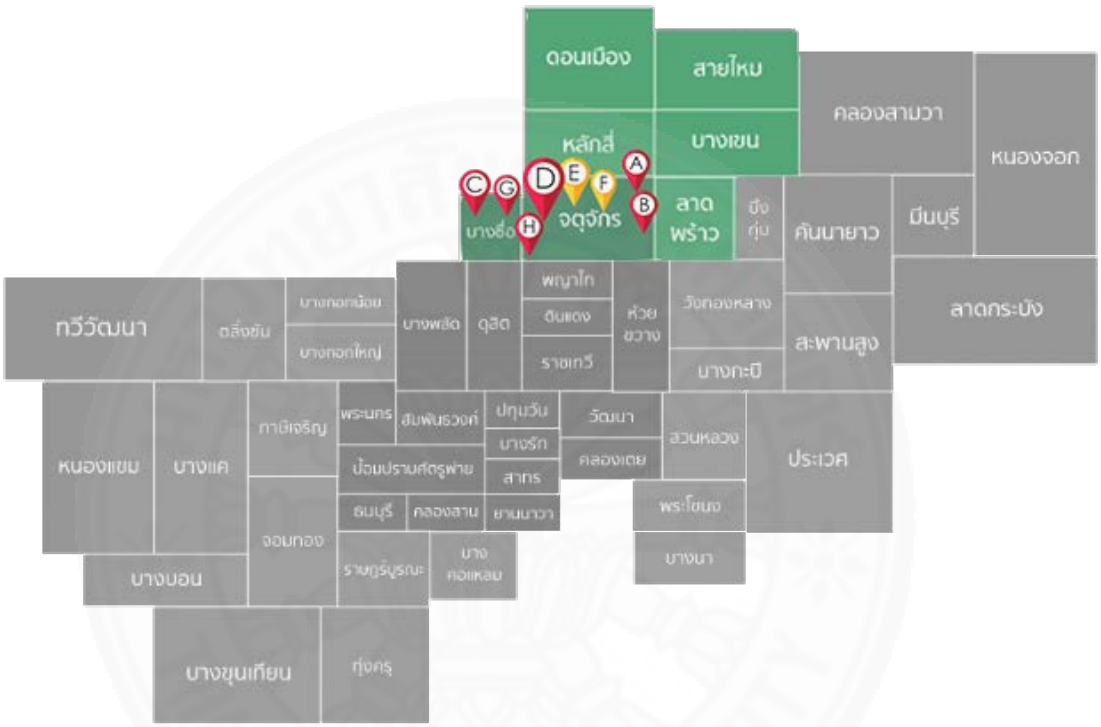
ชื่อโครงการของอาคารชุด	ผู้ให้สัมภาษณ์ / บริษัทรับบริหาร	เจ้าของโครงการ	ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด	ที่ตั้งของอาคารชุด	ระดับราคาต่อตารางเมตร	ปีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด
A	AA	AAA	1 อาคาร, 8 ชั้น จำนวน 129 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 70,000 บาท	พ.ศ. 2556
B	BB	BBB	2 อาคาร, 8 ชั้น จำนวน 322 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 70,000 บาท	พ.ศ. 2558
C	CC	CCC	2 อาคาร, A 40 ชั้น จำนวน 1,085 ยูนิต และ B 39 ชั้น จำนวน 639 ยูนิต	เขตบางซื่อ	เริ่มต้น 72,000 บาท	พ.ศ. 2558
D	DD	DDD	2 อาคาร, A 16 ชั้น จำนวน 200 ยูนิต และ C 15 ชั้น จำนวน 304 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 70,000 บาท	พ.ศ. 2546
E	EE	EEE	1 อาคาร, 32 ชั้น จำนวน 456 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 80,000 บาท	พ.ศ. 2554
F	FF	FFF	2 อาคาร, 26 ชั้น จำนวน 1,456 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 70,000 บาท	พ.ศ. 2553
G	GG	GGG	2 อาคาร, 21 ชั้น จำนวน 669 ยูนิต	เขตบางซื่อ	เริ่มต้น 80,000 บาท	พ.ศ. 2553
H	HH	HHH	2 อาคาร, 8 ชั้น จำนวน 154 ยูนิต	เขตจตุจักร	เริ่มต้น 70,000 บาท	พ.ศ. 2554

ตารางที่ 4.2 แสดงข้อมูลของอาคารชุดที่ผู้จัดการของอาคารชุดเป็นผู้ให้ข้อมูลทั้ง 8 โครงการที่ได้จากการสัมภาษณ์เป็นการสัมภาษณ์เชิงลึก และมีข้อมูลที่ไม่สามารถเปิดเผยต่อสาธารณะได้ จึงจำเป็นต้องสมมติชื่อบริษัทไว้เพื่อประโยชน์ทางการศึกษา

อาคารชุดพักอาศัยที่ทำการศึกษาวิจัย จากขอบเขตพื้นที่การศึกษา ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือทั้ง 7 เขต (เขตจตุจักร เขตบางซื่อ เขตลาดพร้าว เขตหลักสี่ เขตดอนเมือง เขตสายไหม และเขต

Ref. code: 25605916033136TOX

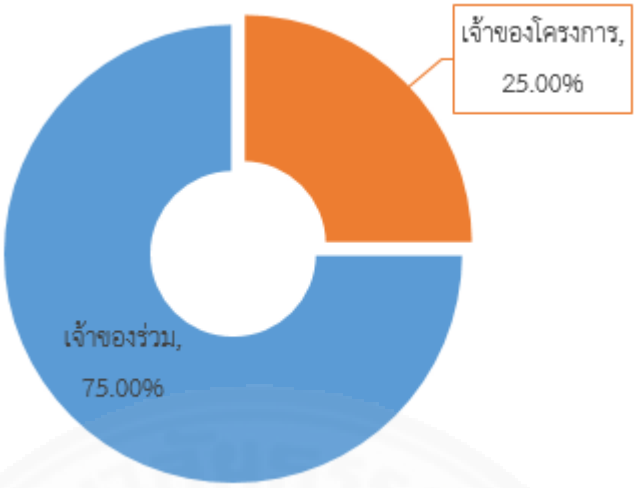
บางเขน) ผู้วิจัยได้วิจัยโครงการอาคารชุดพักอาศัยทั้ง 8 โครงการ ดังนี้ เขตจตุจักร จำนวน 6 โครงการ และเขตบางซื่อ จำนวน 2 โครงการ ตามภาพที่ 4.1 โดยกำหนดให้สีแดง คือ โครงการที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการ (เจ้าของร่วม) สรรหา และสีเหลือง คือ โครงการที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร



ภาพที่ 4.1 เขตพื้นที่ศึกษาของอาคารชุด โครงการ A, B, C, D, E, F, G และ H. จัดทำโดยผู้วิจัย.

การบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง พบว่า โครงการที่ทำการศึกษาทั้งสิ้น 8 โครงการ พบว่ามีการบริหารจัดการอาคารชุดมีรูปแบบการบริหารอาคาร 2 รูปแบบ คือ โครงสร้างการบริหารงานโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร และโครงสร้างการบริหารงานโดยเจ้าของร่วม ดังนี้

Ref. code: 25605916033136TOX



ภาพที่ 4.2 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด โครงการ A, B, C, D, E, F, G และ H. จัดทำโดยผู้วิจัย.

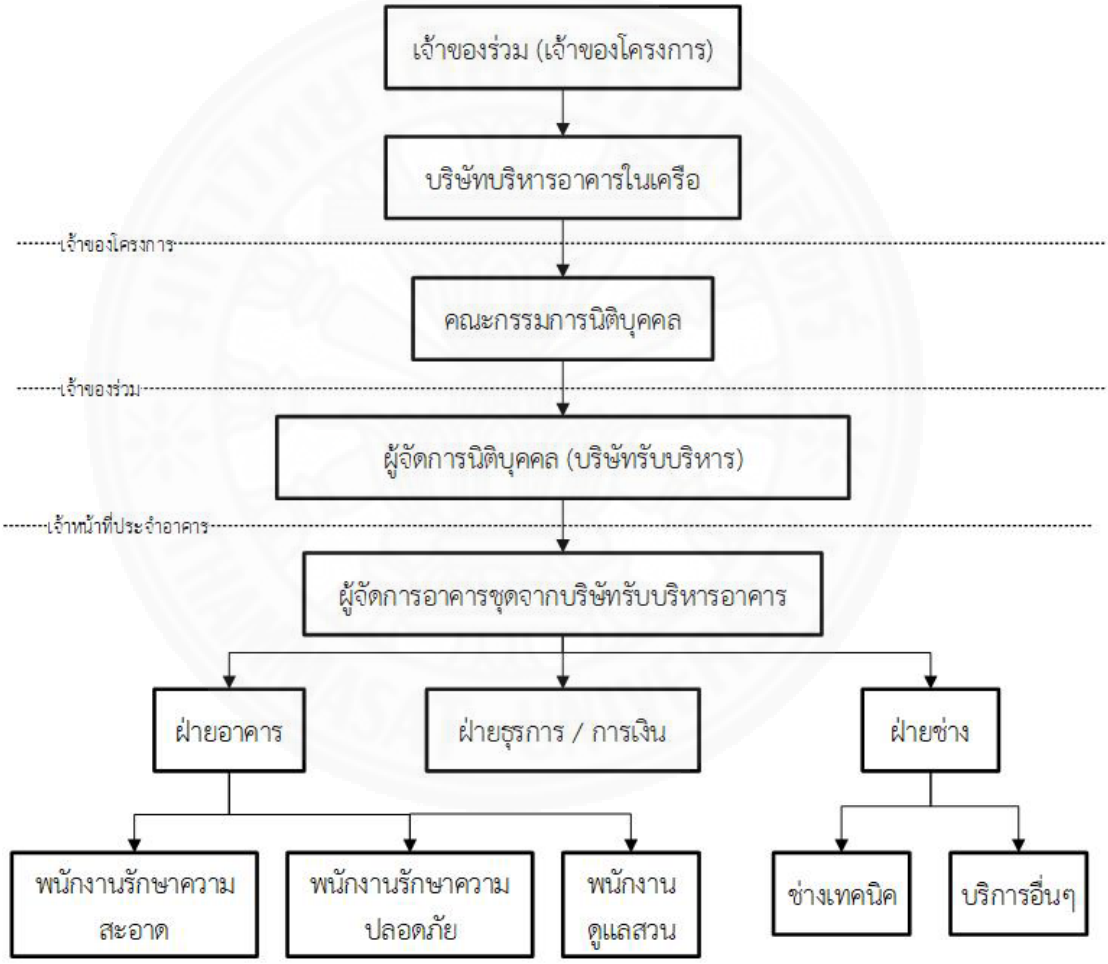
จากภาพที่ 4.2 พบว่าโครงสร้างการบริหารอาคารชุดโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม ร้อยละ 75 และการบริหารอาคารชุดที่มาจากเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหารของเจ้าของโครงการ ร้อยละ 25 โดยการบริหารอาคารชุดเริ่มตั้งแต่จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก และมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ในช่วง 6 เดือนแรกจะมีการบริหารโดยเจ้าของโครงการและบริษัทรับบริหารในเครือของเจ้าของโครงการ ซึ่งจะดำเนินงานโดยไม่มีคณะกรรมการเนื่องจากยังไม่มีการจัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก อีกทั้งยังเป็นผู้กำหนดข้อบังคับในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเพื่อเสนอพิจารณาให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกอีกด้วย ทั้งนี้การบริหารอาคารชุดอาจจะมีการเปลี่ยนการบริหารงานเมื่อโครงการขายหมด หรือคณะกรรมการเป็นผู้คัดเลือก และสรรหาบริษัทรับบริหารอื่นมาดำเนินงานแทนการบริหารงานที่มาโดยการว่าจ้างจากเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหารของเจ้าของโครงการ

นิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและรับผิดชอบทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของร่วมทั้งหมด ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมาจากการแต่งตั้งจากเจ้าของร่วมซึ่งมาจากเจ้าของร่วมที่อาศัยในอาคารชุดนั้น หรือเป็นบุคคลภายนอกก็ได้ และต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถในการบริหารจัดการอาคารชุด (มาตรา 35, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522) ซึ่งดำเนินงานภายใต้นโยบายและมติของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คนแต่ไม่เกิน 9 คนซึ่งมาจากการแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม จัดทำข้อกำหนดและข้อบังคับต่างๆ รวมไปถึงแนวทางในการบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยของคณะกรรมการนิติบุคคล

Ref. code: 25605916033136TOX

โครงสร้างการบริหารจัดการอาคารชุดมีรูปแบบการบริหารอาคาร 2 รูปแบบ คือ

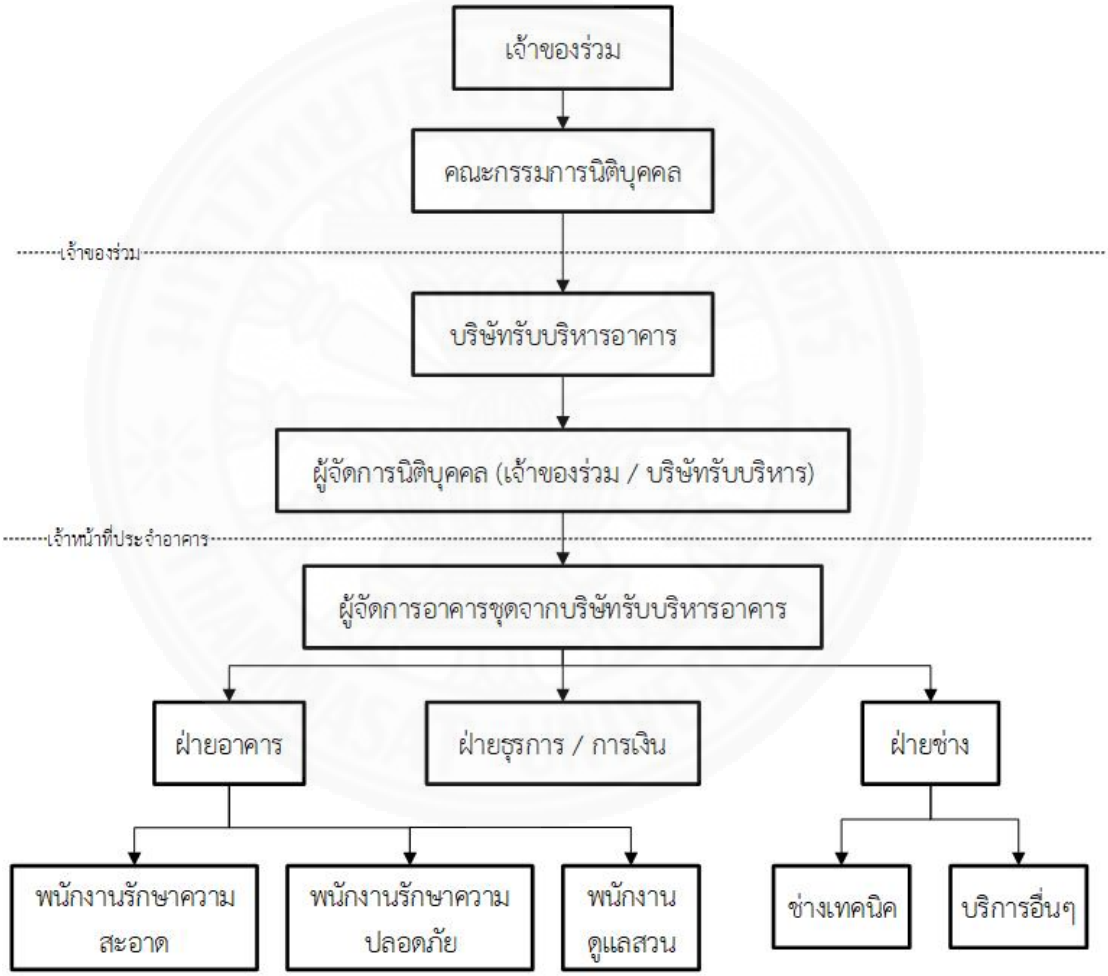
1. การบริหารงานอาคารชุดพักอาศัยโดยการว่าจ้างบริษัทรับบริหารอาคาร โดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือของเจ้าของโครงการรับบริหารอาคารชุด ส่วนใหญ่รูปแบบการบริหารแบบนี้จะพบในกรณีช่วงแรกของการเปิดขายโครงการหรือโครงการยังขายไม่หมดและเจ้าของโครงการมีสัดส่วนของความเป็นเจ้าของมากกว่าหรือเท่ากับกึ่งหนึ่งของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งจะมีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากบริษัทในเครือที่รับบริหารโครงการมาเป็นตัวแทนในการดูแลการจัดการ โดยมีหน้าที่ในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง



ภาพที่ 4.3 โครงสร้างการบริหารอาคารชุดโดยเจ้าของโครงการ. ปรับปรุงจาก สรวิศ ลิ้มเจริญสุข, 2559.

Ref. code: 25605916033136TOX

2. การบริหารงานโดยการว่าจ้างบริษัทรับบริหารอาคาร โดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วมเป็นผู้คัดเลือก และสรรหาบริษัทรับบริหารอาคารชุดเข้ามาบริหารจัดการงานต่างๆ ภายในโครงการ และดูแลรับผิดชอบว่าจ้างบริการอื่นๆ เช่น การรักษาความสะอาด สวน หรือแม้กระทั่งการรักษาความปลอดภัย โดยคณะกรรมการนิติบุคคลทำหน้าที่ดำเนินการประสานงานระหว่างเจ้าของร่วมและบริษัทรับบริหารอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอาจมาจาก 1 ในคณะกรรมการหรือเจ้าของร่วมที่อาศัยอยู่ในอาคารชุดนั้นหรือ มาจากตัวแทนของบริษัทรับบริหารอาคารชุดก็ได้ (มาตรา 35,พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522)



ภาพที่ 4.4 โครงสร้างการบริหารอาคารชุด โดยเจ้าของร่วม. ปรับปรุงจาก สรวิศ ลิ้มเจริญสุข, 2559.

จากโครงสร้างการบริหารจัดการอาคารชุดมีรูปแบบการบริหารอาคารทั้ง 2 รูปแบบข้างต้นสอดคล้องกับผลงานวิจัยของสรวิศ ลิ้มเจริญสุข (2559) ที่พบว่า มีรูปแบบการบริหารอาคาร 2 รูปแบบ ได้แก่ บริหารงานโดยการว่าจ้างบริษัทรับบริหารอาคาร และเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร

Ref. code: 25605916033136TOX

ผู้วิจัยได้จัดทำแบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบด้วยความเสี่ยงที่เกิดขึ้น, ระดับโอกาสเกิด และผลกระทบจากความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นคำถามแบบ Likert Scale 5 ระดับ โดยใช้ค่าเฉลี่ย (Mean) และใช้เกณฑ์การแปลความหมายค่าเฉลี่ยตามเทคนิคของลิเคิร์ท (Likert Technique) ดังนี้

ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงมากที่สุด
ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 3.41 – 4.20 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูง
ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 2.61 – 3.40 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงปานกลาง
ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 1.81 – 2.60 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงน้อย
ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 1.00 – 1.80 หมายถึง โอกาสเกิดและผลกระทบจากความเสี่ยงสูงน้อยที่สุด

การประเมินความเสี่ยงเพื่อระบุความสำคัญของความเสี่ยงและจัดเรียงลำดับความเสี่ยงที่เกิด เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจในการจัดการความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม โดยใช้ความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิด ตามสมการที่ 2

สมการที่ 2 ค่าความเสี่ยง

ค่าความเสี่ยง = โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงในแต่ละครั้ง × ผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยง

ซึ่งผู้วิจัยได้สรุปและวิเคราะห์ผลการศึกษาออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

4.1 ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในมุมมองของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

4.2 ผลประเมินความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

4.3 แนวทางในการบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ

4.1 ผลการวิเคราะห์โอกาสและผลกระทบที่จะเกิดความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดในมุมมองของบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้วิจัยทำการวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการรับรู้ถึงโอกาสและผลกระทบที่เกิดความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน (2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วม

Ref. code: 25605916033136TOX

บริหาร จำนวน 2 ท่าน และ (3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

(1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน เพื่อระบุปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงานทั้ง 4 ด้านได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.3

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารฯ

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	โอกาสเกิด					ผลกระทบ				
ปัจจัยความเสี่ยง	ผู้บริหารบริษัทรับบริหาร			ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ผู้บริหารบริษัทรับบริหาร			ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
	1	2	3			1	2	3		
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)				**2.58**	**0.39**				**3.63**	**0.47**
การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน		2	2	2.00	0.00		3	4	3.50	0.71
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2		2.00	0.00		4		4.00	0.00
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	4	3.33	0.58	4	3	4	3.67	0.58
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	2	3	4	3.00	1.00	3	3	4	3.33	0.58
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)				**3.20**	**0.00**				**4.07**	**0.12**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4	4		4.00	0.00	4	4	5	4.33	0.58
การขาดบุคลากรในการทำงาน	4	4	4	4.00	0.00	4	4	4	4.00	0.00
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม		3	3	3.00	0.00		5	5	5.00	0.00
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่			3	3.00	0.00			4	4.00	0.00
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ			2	2.00	0.00			3	3.00	0.00
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)				**3.67**	**0.58**				**4.33**	**0.58**
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	4	3	4	3.67	0.58	5	4	4	4.33	0.58
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)				**2.83**	**0.24**				**3.50**	**0.24**
ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป	2		2	2.00	0.00	4		3	3.50	0.71
ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง	3		3	3.00	0.00	3		3	3.00	0.00
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)	4		3	3.50	0.71	4		4	4.00	0.00

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.3 เพื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ในมุมมองของโอกาสการเกิดและผลลกระทบหากเกิดปัจจัยความเสี่ยงนั้นๆขึ้น ความเสี่ยงในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00) พบว่า ไม่มีปัจจัยใดที่มีโอกาสการเกิดที่มีค่าเฉลี่ยในระดับดังกล่าว แต่ผลกระทบของความเสี่ยง มีปัจจัยความเสี่ยงที่อยู่ในระดับมากที่สุด รวม 3 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้ดังนี้ ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม, พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน และการประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00, 4.33 และ 4.33 ตามลำดับ

ปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากความเสี่ยงทั้ง 4 ด้านมีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่างจากปัจจัยทั้งหมด คือ

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ไม่มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ และการขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า และพนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย

(2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน เพื่อระบุปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้านได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.4

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	**โอกาสเกิด**				**ผลกระทบ**			
ปัจจัยความเสี่ยง	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**		**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**		**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**
	E	**F**			**E**	**F**		
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)			**2.67**	**0.00**			**4.17**	**0.24**
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2	2.00	0.00		4	4.00	0.00
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	3.00	0.00	4	5	4.50	0.71
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ		3	3.00	0.00		4	4.00	0.00
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)			**3.50**	**0.24**			**4.33**	**0.00**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน		4	4.00	0.00		5	5.00	0.00
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม	3	4	3.50	0.71	4	4	4.00	0.00
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่		3	3.00	0.00		4	4.00	0.00
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)			**3.50**	**0.71**			**4.50**	**0.71**
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	3	4	3.50	0.71	4	5	4.50	0.71
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)			**4.00**	**0.00**			**4.25**	**0.35**
พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย	4	4	4.00	0.00	5	4	4.50	0.71
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)		4	4.00	0.00		4	4.00	0.00

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.4 เพื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร ในมุมมองของโอกาสการเกิดและผลกระทบหากเกิดปัจจัยความเสี่ยงนั้นๆขึ้น ความเสี่ยงในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00) พบว่า ไม่มีปัจจัยใดที่มีโอกาสการเกิดที่มีค่าเฉลี่ยในระดับดังกล่าว แต่ผลกระทบของความเสี่ยง มีปัจจัยความเสี่ยงที่อยู่ในระดับมากที่สุด รวม 4 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน, การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม และพนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 5.00, 4.50, 4.50 และ 4.50 ตามลำดับ

ปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร ความเสี่ยงทั้ง 4 ด้านมีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่างจากปัจจัยทั้งหมด คือ

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ การขาดบุคลากรในการทำงาน, เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน และไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ และการขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป, ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า และข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง

(3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน เพื่อระบุปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.5

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	**โอกาสเกิด**								**ผลกระทบ**							
ปัจจัยความเสี่ยง	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**
	A	B	C	D	G	H			A	B	C	D	G	H		
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)							**2.92**	**0.17**							**4.03**	**0.36**
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล	2			3	3	3	2.75	0.50	4			4	3	4	3.75	0.50
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3			3		3	3.00	0.00	4			5		4	4.33	0.58
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	3						3.00	0.00	4						4.00	0.00
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)							**3.27**	**2.91**							**3.73**	**6.40**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4		4	4	4	3	3.80	0.45	5		4	4	4	5	4.40	0.55
การขาดบุคลากรในการทำงาน		4					4.00	0.00		4					4.00	0.00
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม	3			4	3		3.33	0.58	4			4	4		4.00	0.00
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่	3					4	3.50	0.71	3					4	3.50	0.71
เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน	2						2.00	0.00	3						3.00	0.00
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ	4					2	3.00	1.41	4					3	3.50	0.71

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.5 (ต่อ)

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	**โอกาสเกิด**								**ผลกระทบ**							
ปัจจัยความเสี่ยง	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน**
	A	B	C	D	G	H			A	B	C	D	G	H		
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)							**3.00**	**0.00**							**4.08**	**0.17**
การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้	3						3.00	0.00	4						4.00	0.00
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	4	4			4	4	4.00	0.00	5	4			4	4	4.25	0.50
การขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้		2					2.00	0.00		4					4.00	0.00
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)							**3.13**	**0.18**							**3.79**	**0.32**
ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า	2						2.00	0.00	4						4.00	0.00
ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง				3	3		3.00	0.00				4	3		3.50	0.71
พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย					3	4	3.50	0.71					4	4	4.00	0.00
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)	4			4		4	4.00	0.00	4			3		4	3.67	0.58

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.5 เพื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม ในมุมมองของโอกาสการเกิดและผลกระทบหากเกิดปัจจัยความเสี่ยงนั้นๆขึ้น ความเสี่ยงในระดับมากที่สุด (ค่าเฉลี่ยตั้งแต่ 4.21 – 5.00) พบว่า ไม่มีปัจจัยใดที่มีโอกาสการเกิดที่มีค่าเฉลี่ยในระดับดังกล่าว แต่ผลกระทบของความเสี่ยง มีปัจจัยความเสี่ยงที่อยู่ในระดับมากที่สุด รวม 3 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน และการประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม ซึ่งมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 4.40, 4.33 และ 4.25 ตามลำดับ

ปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม ความเสี่ยงทั้ง 4 ด้านมีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่างจากปัจจัยทั้งหมด คือ

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) ไม่มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) ไม่มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) มีปัจจัยเสี่ยงที่แตกต่าง คือ ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป

เมื่อพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการรับรู้ถึงโอกาสและผลกระทบที่เกิดความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จากทั้ง 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน (2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน และ (3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน พบว่า ปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้านได้แก่

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) จำนวน 4 ปัจจัย ซึ่งในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมีครบทั้ง 4 ปัจจัย แต่ในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัท

Ref. code: 25605916033136TOX

ในเครือร่วมบริหาร และมาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม มีแค่ 3 ปัจจัย คือ มีปัจจัยขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล, การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน และนิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) จำนวน 6 ปัจจัย ซึ่งในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมี 5 ปัจจัย ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, การขาดบุคลากรในการทำงาน, ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม, ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ และไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ ในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทั้งที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหารมีเพียง 3 ปัจจัย ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม และขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ ในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม มีครบทั้ง 6 ปัจจัย

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) จำนวน 3 ปัจจัย ซึ่งในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหารมีเพียง 1 ปัจจัย คือ ปัจจัยการประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วนครอบคลุม แต่ในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม ครบทั้ง 3 ปัจจัย

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) จำนวน 5 ปัจจัย ซึ่งในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมี 3 ปัจจัย คือ ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป, ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง และการทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) ในส่วนของข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหารมีเพียง 2 ปัจจัย ได้แก่ พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย และการทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) ในส่วนสุดท้ายข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม มี 4 ปัจจัย ตามตารางที่ 4.6

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.6

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	โอกาสเกิด													ผลกระทบ										
ปัจจัยความเสี่ยง	ผู้บริหารฯ			ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด								ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน	ผู้บริหารฯ			ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด								ค่าเฉลี่ย	ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน
	1	2	3	A	B	C	D	G	H	E	F			1	2	3	A	B	C	D	G	H	E	F		
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)												**2.66**	**0.44**												**3.76**	**0.59**
การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน		2	2									2.00	0.00		3	4									3.50	0.71
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2		2			3	3	3		2	2.50	0.55		4		4			4	3	4		4	3.83	0.45
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	4	3			3		3	3	3	3.13	0.41	4	3	4	4			5		4	4	5	4.13	0.63
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	2	3	4	3							3	3.00	0.82	3	3	4	4							4	3.60	0.58
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)												**3.18**	**3.32**												**3.80**	**6.10**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4	4		4		4	4	4	3		4	3.88	0.38	4	4	5	5		4	4	4	5		5	4.44	0.52
การขาดบุคลากรในการทำงาน	4	4	4		4							4.00	0.00	4	4	4		4							4.00	0.00
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม		3	3	3			4	3		3	4	3.29	0.45		5	5	4			4	4		4	4	4.29	0.55
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ			3	3					4		3	3.25	0.58			4	3					4		4	3.75	0.58
เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน				2								2.00	0.00				3								3.00	0.00
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการ			2	4					2			2.67	1.15			3	4					3			3.33	0.58

Ref. code: 25605916033136TOX

4.2 ผลประเมินความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด ในกรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ

ผู้วิจัยทำการประเมินความเสี่ยงเพื่อระบุและมาจัดระดับความเสี่ยงเพื่อบ่งชี้ความสำคัญของความเสี่ยงที่เกิดขึ้น ซึ่งจะนำไปประกอบการตัดสินใจในการจัดการความเสี่ยง โดยอาศัยความสัมพันธ์ระหว่างโอกาสที่จะเกิดกับผลกระทบหากเกิดปัจจัยความเสี่ยงเหล่านั้นขึ้น และเมื่อได้ระดับความเสี่ยงแล้ว ผู้วิจัยจะมาจัดเรียงระดับความเสี่ยง โดยใช้เกณฑ์การจัดอันดับความเสี่ยงตามคู่มือการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ของกลุ่มตรวจสอบภายในกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ (2560) โดยผู้วิจัยได้แบ่งการวิเคราะห์ข้อมูลออกเป็น 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน (2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน และ (3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

(1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้านได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.7

แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้บริหารบริษัทรับบริหารฯ

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	โอกาสเกิด				ผลกระทบ				ค่าคะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
ปัจจัยความเสี่ยง	ผู้บริหารฯ			ค่าเฉลี่ย	ผู้บริหารฯ			ค่าเฉลี่ย		
	1	2	3		1	2	3			
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)				**2.58**				**3.63**	**9.36**	**ระดับความเสี่ยงปานกลาง**
การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน		2	2	2.00		3	4	3.50	7.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2		2.00		4		4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	4	3.33	4	3	4	3.67	12.22	ระดับความเสี่ยงสูง
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	2	3	4	3.00	3	3	4	3.33	10.00	ระดับความเสี่ยงสูง
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)				**3.20**				**4.07**	**13.01**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4	4		4.00	4	4	5	4.33	17.33	ระดับความเสี่ยงสูงมาก
การขาดบุคลากรในการทำงาน	4	4	4	4.00	4	4	4	4.00	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม		3	3	3.00		5	5	5.00	15.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่			3	3.00			4	4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ			2	2.00			3	3.00	6.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)				**3.67**				**4.33**	**15.89**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	4	3	4	3.67	5	4	4	4.33	15.89	ระดับความเสี่ยงสูง
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)				**2.83**				**3.50**	**9.92**	**ระดับความเสี่ยงปานกลาง**
ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป	2		2	2.00	4		3	3.50	7.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง	3		3	3.00	3		3	3.00	9.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)	4		3	3.50	4		4	4.00	14.00	ระดับความเสี่ยงสูง

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.7 เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงสูงถึงสูงมาก (High to Extreme) มี 8 ปัจจัย สามารถเรียงลำดับค่าคะแนนจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 17.33) การขาดบุคลากรในการทำงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 16.00), การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 15.89), ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 15.00), การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) (ค่าคะแนนความเสี่ยง 14.00), การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.22), ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.00) และนิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 10.00)

(2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้าน ได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.8

แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	โอกาสเกิด			ผลกระทบ			ค่าคะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
ปัจจัยความเสี่ยง	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด		ค่าเฉลี่ย	ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด		ค่าเฉลี่ย		
	E	F		E	F			
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)			**2.67**			**4.17**	**11.11**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2	2.00		4	4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	3.00	4	5	4.50	13.50	ระดับความเสี่ยงสูง
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ		3	3.00		4	4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)			**3.50**			**4.33**	**15.17**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน		4	4.00		5	5.00	20.00	ระดับความเสี่ยงสูงมาก
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม	3	4	3.50	4	4	4.00	14.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่		3	3.00		4	4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)			**3.50**			**4.50**	**15.75**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	3	4	3.50	4	5	4.50	15.75	ระดับความเสี่ยงสูง
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)			**4.00**			**4.25**	**17.00**	**ระดับความเสี่ยงสูงมาก**
พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย	4	4	4.00	5	4	4.50	18.00	ระดับความเสี่ยงสูงมาก
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)		4	4.00		4	4.00	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.8 เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงสูงถึงสูงมาก (High to Extreme) มี 8 ปัจจัย สามารถเรียงลำดับค่าคะแนนจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 20.00), พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย (ค่าคะแนนความเสี่ยง 18.00), การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) (ค่าคะแนนความเสี่ยง 16.00), การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วนครอบคลุม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 15.75), ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 14.00), การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 13.50), นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.00) และขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.00)

(3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้านได้แก่ 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) และ 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.9

แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคล

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	**โอกาสเกิด**							**ผลกระทบ**							**ค่าคะแนนความเสี่ยง**	**ระดับความเสี่ยง**
ปัจจัยความเสี่ยง	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**		
	A	B	C	D	G	H		A	B	C	D	G	H			
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)							**2.92**							**4.03**	**11.75**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล	2			3	3	3	2.75	4			4	3	4	3.75	10.31	ระดับความเสี่ยงสูง
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3			3		3	3.00	4			5		4	4.33	13.00	ระดับความเสี่ยงสูง
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	3						3.00	4						4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)							**3.27**							**3.73**	**12.22**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4		4	4	4	3	3.80	5		4	4	4	5	4.40	16.72	ระดับความเสี่ยงสูง
การขาดบุคลากรในการทำงาน		4					4.00		4					4.00	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม	3			4	3		3.33	4			4	4		4.00	13.33	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่	3					4	3.50	3					4	3.50	12.25	ระดับความเสี่ยงสูง
เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน	2						2.00	3						3.00	6.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ	4					2	3.00	4					3	3.50	10.50	ระดับความเสี่ยงสูง

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.9 (ต่อ)

แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง จากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคล

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	**โอกาสเกิด**							**ผลกระทบ**							**ค่าคะแนนความเสี่ยง**	**ระดับความเสี่ยง**
ปัจจัยความเสี่ยง	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**	**ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด**						**ค่าเฉลี่ย**		
	A	B	C	D	G	H		A	B	C	D	G	H			
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)							**3.00**							**4.08**	**12.25**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้	3						3.00	4						4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	4	4			4	4	4.00	5	4			4	4	4.25	17.00	ระดับความเสี่ยงสูงมาก
การขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้		2					2.00		4					4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)							**3.13**							**3.79**	**11.85**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า	2						2.00	4						4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง				3	3		3.00				4	3		3.50	10.50	ระดับความเสี่ยงสูง
พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย					3	4	3.50					4	4	4.00	14.00	ระดับความเสี่ยงสูง
การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)	4			4		4	4.00	4			3		4	3.67	14.67	ระดับความเสี่ยงสูง

Ref. code: 25605916033136TOX

ตามตารางที่ 4.9 เพื่อพิจารณาคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงสูงถึงสูงมาก (High to Extreme) มี 13 ปัจจัย สามารถเรียงลำดับค่าคะแนนจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุด ดังนี้ การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 17.00), พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 16.72), การขาดบุคลากรในการทำงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 16.00), การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) (ค่าคะแนนความเสี่ยง 14.67), พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย (ค่าคะแนนความเสี่ยง 14.00), ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม (ค่าคะแนนความเสี่ยง 13.33), การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน (ค่าคะแนนความเสี่ยง 13.00), ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.25), นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.00), การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 12.00), ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ (ค่าคะแนนความเสี่ยง 10.50), ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง (ค่าคะแนนความเสี่ยง 10.50) และขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล (ค่าคะแนนความเสี่ยง 10.31)

เมื่อพิจารณาวิเคราะห์คะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงสูงถึงสูงมาก (High to Extreme) ของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จากทั้ง 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน (2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน และ (3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน พบว่า ค่าคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ที่เกิดจากปัจจัยภายในในการบริหารงาน ทั้ง 4 ด้าน พร้อมทั้งอธิบายถึงสาเหตุหรือที่มาที่ไปของปัจจัยความเสี่ยง เพื่อความเข้าใจก่อนนำไปวิเคราะห์หาแนวทางการบริหารความเสี่ยง ได้แก่

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) จำนวน 3 ปัจจัย ได้แก่

- ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล อันเนื่องมาจากงานนิติบุคคลเป็นการบริหารงานที่อยู่กับเงินของเจ้าของร่วมจำนวนมาก (ค่าส่วนกลาง และอื่นๆ) ซึ่งต้องอาศัยความน่าเชื่อถือทั้งของบริษัทรับบริหารและตัวบุคลากร

Ref. code: 25605916033136TOX

- การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงานในการทำงานที่แผนงานที่บริษัทวางโครงการล่วงหน้าเพื่อจะทำไม่เห็นพ้องต้องกันกับคณะกรรมการนิติบุคคล หรือคณะกรรมการนิติบุคคลไม่ไว้วางใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่เท่าที่ควร และนิติบุคคลอาคารชุดขาดวิธีการประเมิน

- การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ กล่าวคือขาด หรือละเลย การประเมินการทำงานของบุคลากร

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) จำนวน 4 ปัจจัย คือ

- พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน อันเกิดจาก งานบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการบูรณาการศาสตร์ความรู้หลายแขนง อาทิเช่น กฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับ การปกครอง จิตวิทยา วิศวกรรม สถาปัตยกรรม หรือแม้กระทั่งบัญชีการเงิน จึงทำให้บุคคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในเนื้องานอย่างลึกซึ้งค่อนข้างน้อย ประกอบกับแต่ละอาคารชุดพักอาศัยมีระเบียบข้อบังคับที่แตกต่างกัน ต้องอาศัยปฏิภาณไหวพริบในการแก้ไขปัญหาซึ่งไม่มีวิธีการทำงานที่แน่นอนต้องปรับการแก้ไขตามหน้างานที่เจอ

- การขาดบุคลากรในการทำงาน งานนิติบุคคลโดยเนื้องานเกี่ยวข้องกับการบริการคนเป็นส่วนใหญ่ ทำให้พบเจอกับสภาวะทางอารมณ์ของเจ้าของร่วมที่หลากหลาย ประกอบกับการขาดความรู้ความเข้าใจในเนื้องานอย่างถ่องแท้ อีกทั้งเมื่อดำเนินงานหากเจ้าของร่วมหรือกรรมการไม่พอใจ บริษัทรับบริหารต้องแก้ไขปัญหาโดยการให้ผู้ที่ทำหน้าที่นิติบุคคลออกจากพื้นที่และหาบุคลากรอื่นมาทดแทนอยู่เสมอ

- ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม สาเหตุมาจากการทำงานที่ต้องมีการใช้เครื่องมือเฉพาะ เช่น บัญชีการเงิน ต้องการโปรแกรมที่มีความเฉพาะเจาะจง และการอยู่ร่วมกันของคนหมู่มากการสื่อสารเป็นสิ่งสำคัญมาก ในบางที่ให้แอพพลิเคชั่น (Application) มาใช้ในการดำเนินงานกับเจ้าของร่วม เช่น การแจ้งซ่อม, บิลค่าส่วนกลาง / ค่าน้ำประปา หรือแม้กระทั่งพัสดุ

- ขาดการวางระบบการดำเนินงานภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่เนื่องจากการทำงานที่มีการประสานกันหลายฝ่าย หากไม่มีการแบ่งงานกันที่ชัดเจนหรืองบประมาณไม่เพียงพอในการจัดจ้างจึงทำให้ต้องมีการทำงานนอกเหนือหน้าที่ เช่น ในบางอาคารชุดไม่มีช่างในกะกลางคืน หากเกิดเหตุฉุกเฉินไฟดับจึงต้องให้รปภ.มาช่วยในการดำเนินการ เป็นต้น

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) จำนวน 2 ปัจจัย ได้แก่

Ref. code: 25605916033136TOX

- การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ สาเหตุอันเกิดมาจากเจ้าของร่วมไม่ยอมชำระค่าส่วนกลางอาจเกิดได้หลากหลายปัจจัย อาทิเช่น ความพอใจที่จะไม่ชำระหรือไม่เห็นการดำเนินงานที่เป็นรูปธรรมชัดเจนจึงไม่อยากชำระค่าส่วนกลาง

- การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม อันเกิดจากการไม่มีแผนการดำเนินงาน เพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการเตรียมการจัดซื้อล่วงหน้า ต้องทำราคาเสนออนุมัติกรรมการ จัดซื้อ ทำเช็คจ่าย ในบางครั้งอาจทำจ่ายไม่ทันในการใช้งาน หรือการประมาณการไม่ครอบคลุมเพียงพอต่อการใช้จ่าย

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) จำนวน 2 ปัจจัย คือ

- พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย มีหลากหลายสาเหตุเช่น เจ้าของร่วมไม่สูบบุหรี่ในที่ที่จัดเตรียมไว้ให้ จอดรถในที่ห้ามจอด หรือพนักงานที่ทำหน้าที่ เช่น รปภ.ไม่แลกบัตรในการเข้าจอดรถยนต์ เป็นต้น

- การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) สาเหตุมาจากพนักงานขาดจริยธรรมในการทำงานและไม่มีความซื่อสัตย์ต่อบริษัท ตามตารางที่ 4.6

Ref. code: 25605916033136TOX

ตารางที่ 4.10

แสดงคะแนนความเสี่ยงของแต่ละปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด	โอกาสเกิด												ผลกระทบ												ค่าคะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
ปัจจัยความเสี่ยง	ผู้บริหารฯ			ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด								ค่าเฉลี่ย	ผู้บริหารฯ			ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด								ค่าเฉลี่ย		
	1	2	3	A	B	C	D	G	H	E	F		1	2	3	A	B	C	D	G	H	E	F			
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)												**2.66**												**3.76**	**10.00**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน		2	2									2.00		3	4									3.50	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล		2		2			3	3	3		2	2.50		4		4			4	3	4		4	3.83	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3	3	4	3			3		3	3	3	3.13	4	3	4	4			5		4	4	5	4.13	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	2	3	4	3							3	3.00	3	3	4	4							4	3.60	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)												**3.18**												**3.80**	**12.09**	**ระดับความเสี่ยงสูง**
พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	4	4		4		4	4	4	3		4	3.88	4	4	5	5		4	4	4	5		5	4.44	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
การขาดบุคลากรในการทำงาน	4	4	4		4							4.00	4	4	4		4							4.00	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม		3	3	3			4	3		3	4	3.29		5	5	4			4	4		4	4	4.29	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ			3	3					4		3	3.25			4	3					4		4	3.75	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน				2								2.00				3								3.00	6.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการ			2	4					2			2.67			3	4					3			3.33	9.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง

Ref. code: 25605916033136TOX

ผลการศึกษาวิจัยพบว่า ปัจจัยความเสี่ยงดังกล่าวข้างต้น สอดคล้องกับผลงานวิจัยของสามภพ บุนนาค (2553) ที่พบว่า จริยธรรมที่จำเป็นต้องมีในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด 6 ประการ อันได้แก่ ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ และการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ซึ่งปัจจัยที่มีผลต่อจริยธรรมดังกล่าว คือ การรู้กฎหมายส่งเสริมให้มีความซื่อสัตย์และมีความยุติธรรม การมีประสบการณ์ในการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมีทั้งเชิงทางบวกและทางลบ ในทางบวกประสบการณ์สอนให้เรียนรู้แนวทางการแก้ไขปัญหา แต่ประสบการณ์ยังสอนให้เห็นช่องทางในการกระทำความผิด การไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน การมีใบควบคุมวิชาชีพทำให้ได้หลักประกันจากองค์กรที่เกี่ยวข้อง เพื่อความมั่นใจให้ความรู้ความสามารถของผู้ปฏิบัติงาน และการที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป อีกทั้งการทำงานอย่างตรงไปตรงมา มีความโปร่งใสในการใช้จ่ายเงินของเจ้าของร่วม และควบคุมค่าใช้จ่ายภายในโครงการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ด้วย อีกทั้งยังสอดคล้องกับเอกสารการอบรมของวิวัธน์ ศรีเจริญวงศ์ (2561) ในเรื่องของจรรยาบรรณวิชาชีพบริหารทรัพย์สิน มีทั้งหมด 8 ข้อ ดังนี้ (1) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องรับผิดชอบและให้ความสำคัญเป็นอันดับแรกต่อสวัสดิภาพสุขภาพและความปลอดภัยของสาธารณชนและต่อสิ่งแวดล้อม (2) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องแสดงความคิดเห็น และข้อเท็จจริงตามหลักวิชาการตามที่ตนทราบ อย่างถ่องแท้แก่สาธารณชนด้วยความสัตย์จริง (3) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องดำรง และส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริต เกียรติยศและศักดิ์ศรีของวิชาชีพการบริหารทรัพย์สิน (4) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องปฏิบัติงานในสาขาที่ตนมีความรู้ความสามารถเพียงพอเท่านั้น (5) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องสร้างชื่อเสียงในวิชาชีพจากคุณค่าของงาน และต้องไม่แข่งขันกันอย่างไม่ยุติธรรม (6) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องรับผิดชอบต่องาน และผลงานในวิชาชีพของตน (7) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องใช้ความรู้และความชำนาญในงานวิชาชีพของตน เพื่อผลประโยชน์ของผู้ว่าจ้าง และสมาชิก ชุมชน ซึ่งตนปฏิบัติงานให้เหมือนเป็นตัวแทนที่ซื่อตรงหรือเป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจ และ (8) ผู้บริหารทรัพย์สินต้องพัฒนาและเผยแพร่ความรู้ทางวิชาชีพของตนตลอดเวลาที่ประกอบอาชีพการบริหารทรัพย์สิน และต้องช่วยเหลือส่งเสริมอย่างจริงจัง เพื่อเพิ่มพูนความรู้ และประสบการณ์ให้แก่ผู้บริหารทรัพย์สินในความดูแลของตน รวมถึงผลงานวิจัยของศิระ โสตถิภิญโญ (2558) ที่พบว่า ผู้อยู่อาศัยจะมีความพึงพอใจการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หากเจ้าหน้าที่มีการปฏิบัติตามกฎหมายและหน้าที่รับผิดชอบของตนเอง และการเห็นประโยชน์แก่ส่วนรวม อีกทั้งความซื่อสัตย์และการมีจริยธรรมในการทำงานโปร่งใส ตรวจสอบได้ในการจัดซื้อจัดจ้าง และแจ้งสถานภาพทางการเงินที่เกิดขึ้น

Ref. code: 25605916033136TOX

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้พิจารณาข้อมูลที่มาจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูล 3 กลุ่ม คือ ผู้บริหารบริษัทรับบริหาร, ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่โครงสร้างการบริหารอาคารมาจากเจ้าของโครงการ และผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่โครงสร้างการบริหารอาคารมาจากคณะกรรมการนิติบุคคลสรรหา พบว่าปัจจัยความเสี่ยงและคะแนนความเสี่ยงที่ค่อนข้างสอดคล้องกัน

ตารางที่ 4.11

ปัจจัยความเสี่ยง 4 ด้านของความเสี่ยง

No.	ปัจจัย	โอกาสที่เกิด	ระดับผลกระทบ	คะแนนความเสี่ยง	ระดับความเสี่ยง
1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)					
Risk 1.1	การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน	2.00	3.50	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
Risk 1.2	ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล	2.50	3.83	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 1.3	การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน	3.13	4.13	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 1.4	นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ	3.00	3.60	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)					
Risk 2.1	พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน	3.88	4.44	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 2.2	การขาดบุคลากรในการทำงาน	4.00	4.00	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 2.3	ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม	3.29	4.29	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 2.4	ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่	3.25	3.75	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 2.5	เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน	2.00	3.00	6.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
Risk 2.6	ไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ	2.67	3.33	9.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)					
Risk 3.1	การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้	3.00	4.00	12.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 3.2	การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม	3.78	4.33	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 3.3	การขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้	2.00	4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)					
Risk 4.1	ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป	2.00	3.50	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
Risk 4.2	ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า	2.00	4.00	8.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
Risk 4.3	ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง	3.00	3.25	9.00	ระดับความเสี่ยงปานกลาง
Risk 4.4	พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย	3.75	4.25	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง
Risk 4.5	การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)	3.83	3.83	16.00	ระดับความเสี่ยงสูง

ผู้วิจัยจึงได้นำปัจจัยความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงของผู้ให้ข้อมูลทั้ง 3 กลุ่มที่ได้จากตาราง 4.11 มาระบุในแผนภาพความเสี่ยง (Risk Map) เพื่อพิจารณาเฉพาะปัจจัยความเสี่ยงที่มีระดับความเสี่ยงอยู่ในระดับที่สูงและสูงมาก (High and Extreme) ดังนี้

4.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) คือ Risk 1.2 ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล, Risk 1.3 การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน และ Risk 1.4 นิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมิน และการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ ตามภาพที่ 4.5

Ref. code: 25605916033136TOX

โอกาสเกิด / ผลกระทบ	น้อยมาก (1)	น้อย (2)	ปานกลาง (3)	สูง (4)	สูงมาก (5)
สูงมาก (5)					
สูง (4)		Risk 1.1	Risk 1.2 / Risk 1.3 / Risk 1.4		
ปานกลาง (3)					
น้อย (2)					
น้อยมาก (1)					

ภาพที่ 4.5 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงของด้านกลยุทธ์. โดย ผู้วิจัย, 2561.

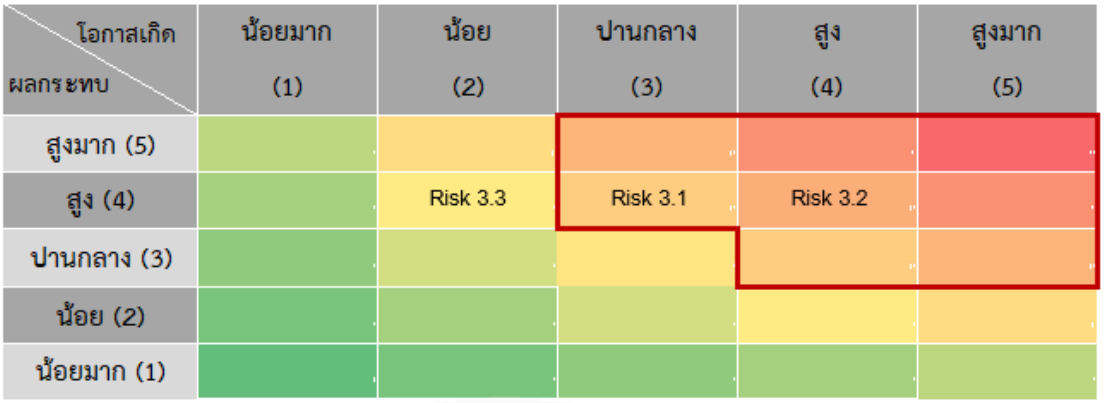
4.2 ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ Risk 2.1 พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, Risk 2.2 การขาดบุคลากรในการทำงาน, Risk 2.3 ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม และ Risk 2.4 ขาดการวางระบบการดำเนินงานภายในที่มีคุณภาพ ตามภาพที่ 4.6

โอกาสเกิด / ผลกระทบ	น้อยมาก (1)	น้อย (2)	ปานกลาง (3)	สูง (4)	สูงมาก (5)
สูงมาก (5)					
สูง (4)			Risk 2.3 / Risk 2.4	Risk 2.1 / Risk 2.2	
ปานกลาง (3)		Risk 2.5	Risk 2.6		
น้อย (2)					
น้อยมาก (1)					

ภาพที่ 4.6 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงของด้านการปฏิบัติการ. โดย ผู้วิจัย, 2561.

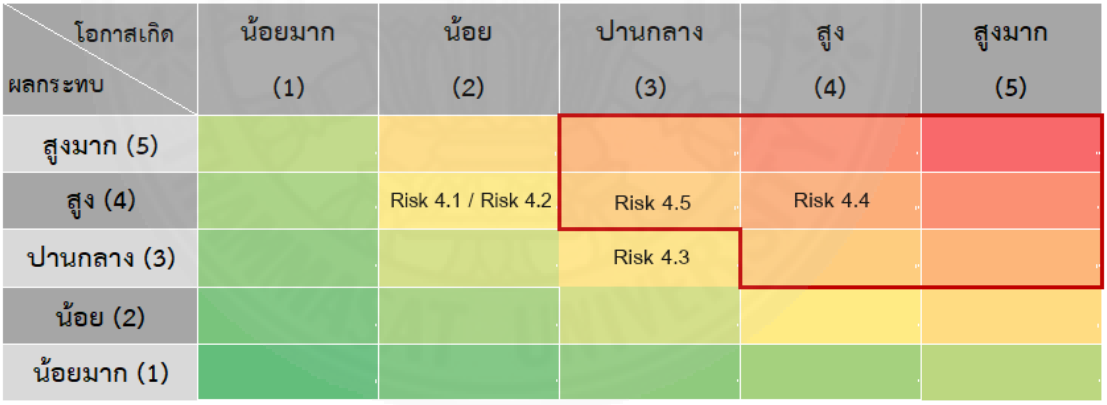
4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) คือ Risk 3.1 การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าที่วางไว้ และ Risk 3.2 การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้องครบถ้วน ครอบคลุม ตามภาพที่ 4.7

Ref. code: 25605916033136TOX



ภาพที่ 4.7 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน. โดย ผู้วิจัย, 2561.

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) คือ Risk 4.4 พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย และ Risk 4.5 การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ่อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) ตามภาพที่ 4.8



ภาพที่ 4.8 ความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ. โดย ผู้วิจัย, 2561.

4.3 แนวทางในการบริหารจัดการกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ

เมื่อพิจารณาวิเคราะห์ข้อมูลปัจจัยและระดับความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จากทั้ง 3 ส่วน คือ (1) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน 3 ท่าน (2) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยเจ้าของโครงการหรือบริษัทในเครือร่วมบริหาร จำนวน 2 ท่าน และ (3) ข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์

Ref. code: 25605916033136TOX

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มาจากการว่าจ้างโดยคณะกรรมการนิติบุคคลที่มาจากเจ้าของร่วม จำนวน 6 ท่าน ที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยแนวทางการบริหารความเสี่ยงนั้นมาจากทักษะการแก้ไขความเสี่ยง และประสบการณ์ที่ประสบพบเจอของผู้ให้ข้อมูล พบว่า ปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดที่มีระดับความเสี่ยงอยู่ในระดับที่สูงและสูงมาก (High and Extreme) ในกระบวนการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง 4 ด้าน ทั้งหมด 11 ปัจจัย ดังนี้

1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

(1) ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล ในส่วนของบริษัทต้องมีทุนจดทะเบียน 2-5 ล้านบาท และในส่วนของผู้ปฏิบัติงาน ต้องมีใบประกอบวิชาชีพที่เหมาะสมกับงานของตน เช่น ผู้บริหารควรมีใบประกอบวิชาชีพจาก TPQI (สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพที่ให้การรับรองความรู้ ความเชี่ยวชาญและทักษะทางด้านวิชาชีพ โดยกำหนดระดับสมรรถนะของบุคคลให้เป็นมาตรฐาน สากล เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันประเทศ)

(2) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน ศึกษาในรายละเอียดการดำเนินงานเพื่อให้แผนกลยุทธ์สอดคล้องกับสภาวะความเป็นจริง หรือหากการทำงานแล้วคณะกรรมการไม่ยอมรับแผนการทำงาน/ต้องการความราบรื่นในการดำเนินงาน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก 1 ในคณะกรรมการนิติบุคคล

(3) นิติบุคคลบุคคลอาคารชุด ขาดวิธีการประเมินและการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ ศึกษาในข้อเท็จจริงของปัญหา และหามาตราการในการตรวจสอบ และควบคุมปัญหาต่างๆ

2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

(1) พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน รวมไปถึงความรู้ ความเข้าใจในการทำงาน ต้องมีการอบรมอย่างสม่ำเสมอ และกระตุ้นให้บุคคลากรมีการพัฒนาตนเองให้ได้ใบประกอบวิชาชีพ

(2) การขาดบุคลากรในการทำงาน สรรหาและจัดอบรมบุคคลากรที่จะมาทำหน้าที่ให้เพียงพอและมีความรู้ความสามารถที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการทำงานได้จริง

(3) ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม โดยการจัดหาเทคโลยีให้เหมาะสมกับลักษณะงาน มีทั้งโปรแกรมต่างๆที่ช่วยดำเนินงานด้านบัญชี เช่น โปรแกรม Softbiz และอื่นๆ อีกทั้งแอพพลิเคชั่นที่เป็นเทคโนโลยีที่ช่วยในระบบบริหารจัดการนิติบุคคลที่ช่วยในการสื่อสาร และช่วยในการบริหารงานด้านการเงินและด้านอื่นๆ ให้เป็นระเบียบ

Ref. code: 25605916033136TOX

เรียบร้อยยิ่งขึ้น เช่น การแจ้งซ่อม, การรับพัสดุ หรือแม้กระทั่งข่าวประชาสัมพันธ์ต่างๆ อย่าง แอพพลิเคชั่น I-Prop หรือ Nabour

(4) ขาดการวางระบบการดำเนินงานภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ จัดทำการจัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan Developmet) และขอบเขตหน้าที่ในการทำงาน (Job Dricription) เพื่อกำหนดหน้าที่และความสอดคล้องในการดำเนินงาน และกำหนดบทลงโทษให้ชัดเจนสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือละเลยหน้าที่ของตนเอง

3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)

(1) การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าที่วางไว้ ต้องชี้แจงข้อบังคับที่กล่าวถึงบทลงโทษหากไม่จ่ายค่าส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วม อีกทั้งจัดการตามบทลงโทษอย่างจริงจัง

(2) การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม ศึกษาในรายละเอียดและตรวจสอบข้อมูล วางแผนการทำงาน เช่น จัดทำแผนงานเป็นรายไตรมาส ใน 4 หมวดงานคือ 1. ด้านการเงิน 2. งานด้านการบริหารจัดการ 3.งานวิศวกรรมในการของการซ่อมแซมในอาคาร เช่น การเสื่อมสภาพของหลอดไฟ 4.การปรับปรุงและพัฒนาโครงการ เพื่อให้ถูกต้องครอบคลุม และทันท่วงทีในการจัดซื้อล่วงหน้า ที่ต้องทำราคา เสนออนุมัติคณะกรรมการฯในการจัดซื้อ ทำเช็คจ่าย ควรมีการตั้งงบประมาณไว้สำหรับเหตุฉุกเฉิน และภาวะเงินเฟ้อ

4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

(1) พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย ในส่วนของพนักงานของบริษัทคู่ค้าให้แจ้งต้นสังกัดในการดำเนินการว่ากล่าวตักเตือน หากยังละเลยก็จะพิจารณาตามเหตุและผลในการลงโทษ หากเป็นเจ้าของร่วมต้องประชาสัมพันธ์ แจ้งในรายละเอียดข้อเท็จจริงของข้อบังคับเพื่อให้เจ้าของร่วมรับทราบและนำไปปฏิบัติตาม

(2) การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ่อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) หากเป็นการรับค่านายหน้าจากคู่ค้าจะมีการว่ากล่าวตักเตือน หากยังกระทำความผิดอีกหรือมีการความประพฤติทุจริตในหน้าที่ก็จะดำเนินการทางวินัย โดยการแจ้งความ และเพื่อป้องกันการทุจริตในหน้าที่บริษัทรับบริหารอาจกำหนดนโยบายไม่ให้เจ้าหน้าที่รับเงินสด ให้ชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผ่านทางบัญชีธนาคารของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ หรือหากเจ้าของร่วมยังยืนยันในการชำระเงินสด ให้รับใบเสร็จด้วยทุกครั้ง และต้องมีมาตรการในการนำเงินเข้าธนาคาร เช่น เจ้าหน้าที่ต้องนำเงินสดฝากทุกวัน อัพเดตสมุดธนาคารและ

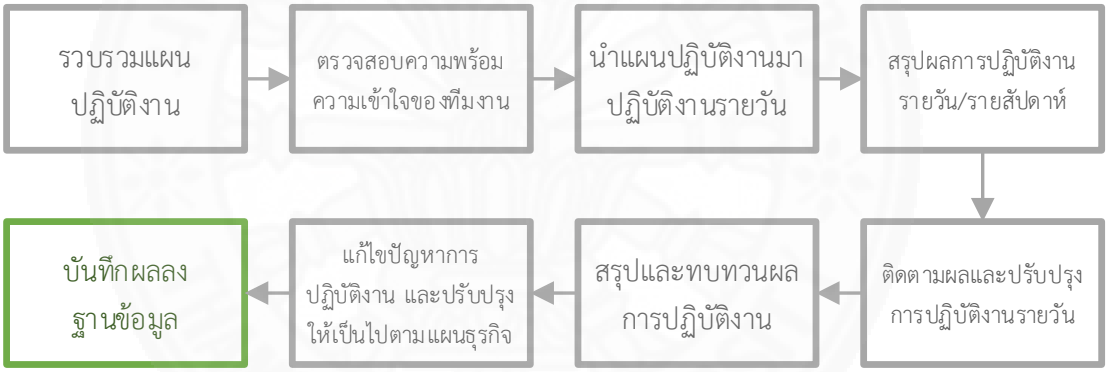
Ref. code: 25605916033136TOX

รายงานทางผู้บังคับบัญชาด้วยทุกครั้ง เพื่อไม่ให้หน้างานถือเงินสดมากเกินไป อีกทั้งยังเป็นการป้องกันการทุจริตและเพื่อความสะดวกในการตรวจสอบอีกด้วย

แนวทางการบริหารความเสี่ยงข้างต้น ได้สอดคล้องกับคู่มือการบริหารจัดการธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (2559) ทั้ง 7 หมวด ดังนี้

หมวดที่ 1 การนำองค์กร มุ่งเน้นในเรื่องการกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยม เพื่อเป็นแนวทางในการสื่อสารและการกระตุ้นให้มีผลดำเนินการที่ดี โดยมุ่งเน้นผู้บริหารในการจัดการ

หมวดที่ 2 การวางแผนเชิงกลยุทธ์ กล่าวถึงกระบวนการหรือวิธีการที่หน่วยงานบริหาร ใช้ในการวางแผนเชิงกลยุทธ์และการวางแผนการปฏิบัติการ การถ่ายทอดเพื่อนำแผนไปปฏิบัติ ประเมินปรับเปลี่ยนแผนปฏิบัติการเมื่อสถานการณ์เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงวิธีการวัดความสำเร็จของการดำเนินงาน เช่น การวิคราะห์ SWOT เพื่อหาจุดแข็งและจุดอ่อนของตนเอง, การจัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan Developmet)



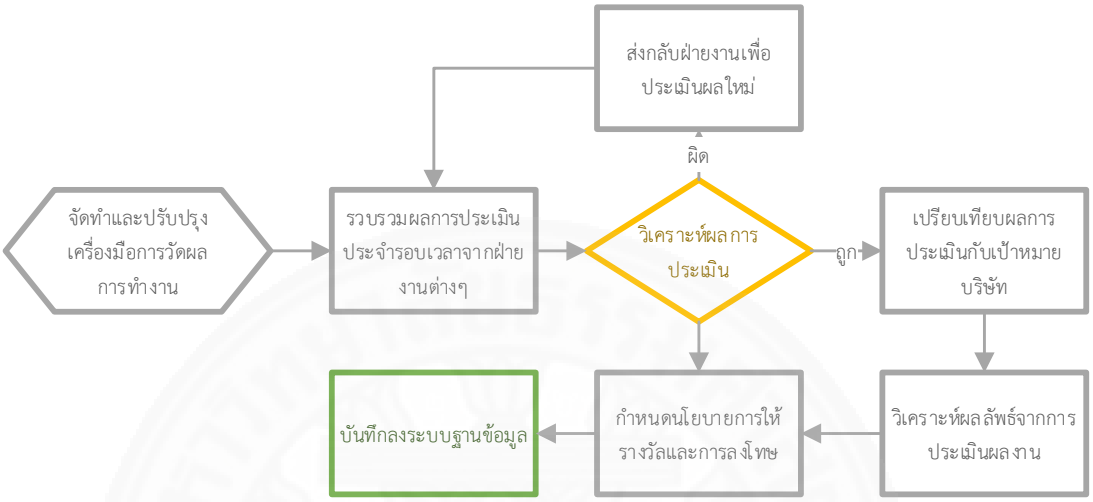
ภาพที่ 4.9 การจัดทำแผนปฏิบัติการ (Action Plan Developmet). จาก *คู่มือการบริหารจัดการธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพกรมพัฒนาธุรกิจการค้า* (น.14), โดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2559.

หมวดที่ 3 การมุ่งเน้นลูกค้า การกำหนดความต้องการ/ความคาดหวังของผู้ใช้บริการตลอดจนกระบวนการที่ใช้ในการสร้างความสัมพันธ์กับผู้ใช้บริการ รวมถึงการประเมินความพึงพอใจและการพิทักษ์สิทธิ์ของผู้ใช้บริการ

หมวดที่ 4 การวัด การวิเคราะห์ และการจัดการความรู้ เพื่อผลักดันให้เกิดการปรับปรุงและพัฒนาวิธีการปฏิบัติงานที่เป็นเลิศ รวมไปถึงการปรับปรุงระบบให้ทันสมัย ศึกษาเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่ออำนวยความสะดวก ตลอดจนการพัฒนาการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วย

Ref. code: 25605916033136TOX

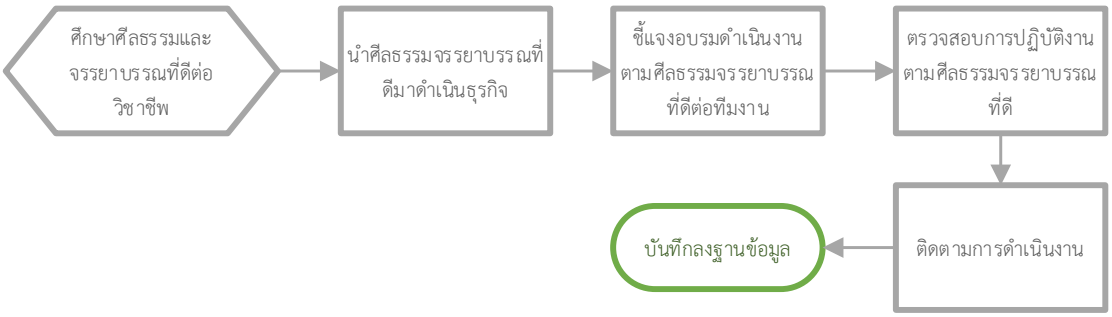
หมวดที่ 5 การมุ่งเน้นบุคลากร มุ่งที่จะพัฒนาผู้ปฏิบัติงานและหน่วยงานให้มีการเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ดีและมีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีระบบการประเมินขีดความสามารถของบุคลากร ตามภาพที่ 4.2



*ภาพที่ 4.*10 ระบบการประเมินขีดความสามารถของบุคลากร. จาก *คู่มือการบริหารจัดการธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพกรมพัฒนาธุรกิจการค้า* (น.30), โดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2559.

หมวดที่ 6 การมุ่งเน้นปฏิบัติการ การออกแบบขั้นตอนและระบบการปฏิบัติงาน การควบคุมต้นทุน และการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ เช่น จรรยาบรรณวิชาชีพ ตามภาพที่ 4.3, มาตรฐานการปฏิบัติงาน, ข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง, กระบวนการวิธีการดูแลสาธารณูปโภค, หลักเกณฑ์และการปฏิบัติด้านบัญชีและการเงิน, นโยบายการรักษาความปลอดภัย, การบริหารจัดการให้ข้อมูลผู้ใช้บริการ และระบบการจัดการและการเก็บข้อมูลผู้ใช้บริการทั้งภายในและภายนอก เพื่อเป็นประโยชน์ในการบริหารงาน

Ref. code: 25605916033136TOX



*ภาพที่ 4.*11 จรรยาบรรณวิชาชีพ. จาก *คู่มือการบริหารจัดการธุรกิจบริหารทรัพย์สิน ตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพกรมพัฒนาธุรกิจการค้า* (น.34), โดย กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2559.

หมวดที่ 7 ผลลัพธ์ขององค์กร การประเมินและเปรียบเทียบผลการดำเนินงานตามวิธีการปฏิบัติงานที่วางไว้ โดยผลลัพธ์ด้านประสิทธิภาพจะมุ่งเน้นถึงความสิ้นเปลือง ทั้งด้านงบประมาณ เวลา บุคลากร และวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เทียบกับผลที่เกิดขึ้น

Ref. code: 25605916033136TOX

บทที่ 5
สรุปผลการวิจัยและข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัยนี้มุ่งเน้นการศึกษาความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ โดยการหาปัจจัยความเสี่ยง ประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยง เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารอันเป็นประโยชน์ให้กับผู้บริหารบริษัทรับบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยในการเตรียมพร้อมตอบสนองความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม

5.1 สรุปผลการศึกษา

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อระบุปัจจัยความเสี่ยงด้านต่างๆของการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

จากการศึกษาครั้งนี้ เมื่อพิจารณาถึงความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือในภาพรวม พบว่า โอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) มีค่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมาได้แก่ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) และความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ตามลำดับ เมื่อพิจารณาถึงผลกระทบของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) มีค่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมา ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) ตามลำดับ และสามารถระบุปัจจัยของความเสี่ยงในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 18 ปัจจัย ดังนี้

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) มี 4 ปัจจัย คือ การลอกเลียนแบบในวิสัยทัศน์การทำงาน, ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล, การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน และนิติบุคคลฯขาดวิธีการประเมินและ การตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) มี 6 ปัจจัย คือ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, การขาดบุคลากรในการทำงาน, ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม, ขาดการวางระบบการดำเนินการ

Ref. code: 25605916033136TOX

ภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่, เจ้าของร่วมไม่พึงพอใจในการทำงาน และไม่มีเอกสารการส่งมอบจากเจ้าของโครงการทำให้ดำเนินงานไม่เต็มประสิทธิภาพ

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) มี 3 ปัจจัย คือ การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้, การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม และการขึ้นค่าส่วนกลางไม่ได้

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) มี 5 ปัจจัย คือ ข้อบังคับเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมากเกินไป, ขาดสัญญาจ้างกับบริษัทคู่ค้า, ข้อบังคับไม่ถูกบังคับใช้อย่างจริงจัง, พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย และการทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)

ทั้งนี้ ผู้วิจัยพบว่าสาเหตุหลักที่มา (Root clause) ของความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ส่วนใหญ่มาจากสาเหตุเรื่องบุคลากรผู้ปฏิบัติการ เนื่องจากการบริหารงานภายในนิติบุคคลอาคารชุด เป็นงานที่จะต้องใช้ผู้ปฏิบัติการจำนวนมาก ทั้งงานบริหารอาคาร งานช่าง การบัญชีการเงิน การบริการผู้พักอาศัย ฯลฯ หากผู้ปฏิบัติการขาดความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน ไม่ได้รับการฝึกอบรมให้มีทักษะหรือความรู้ในกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง หรือมีทัศนคติที่ไม่ดีต่อการบริหารงาน ย่อมส่งผลให้กระบวนการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดมีความล่าช้าหรือไม่เป็นไปตามกลยุทธ์องค์กรที่วางไว้

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อประเมินโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่มีโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่เกิดจากความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงอยู่ในระดับที่สูงและสูงมาก (High and Extreme) พบว่า ไม่มีปัจจัยความเสี่ยงใดที่มีโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงอยู่ในระดับที่มากที่สุด ส่วนปัจจัยที่มีผลกระทบในระดับที่มากที่สุด มี 4 ปัจจัย เรียงลำดับตามค่าเฉลี่ยจากมากที่สุดไปหาน้อยที่สุดได้ดังนี้ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน, การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม, ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานในการทำงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม และพนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย

เมื่อพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าคะแนนความเสี่ยงอยู่ในระดับความเสี่ยงที่สูงและสูงมาก (High and Extreme) มี 11 ปัจจัย ดังนี้ (1) พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน (2) การขาดบุคลากรในการทำงาน (3) การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม (4)

Ref. code: 25605916033136TOX

ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร/บุคคล (5) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ/คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน (6) คณะทำงานนิติบุคคลอาคารชุดขาดวิธีการประเมิน และการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ (7) ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม (8) ขาดการวางระบบการดำเนินการภายในที่มีคุณภาพ (9) การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ (10) พนักงาน/เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎและนโยบาย และ (11) การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า/ฉ้อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า)

วัตถุประสงค์ข้อที่ 3 เพื่อเสนอแนะแนวทางการบริหารความเสี่ยงของการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด

ผลการวิจัยสามารถระบุความเสี่ยงที่ค่าความเสี่ยงในระดับสูงและสูงมากในกระบวนการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง 4 ด้าน ทั้งหมด 11 ปัจจัย พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางในการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จากการสัมภาษณ์เชิงลึก โดยแนวทางการบริหารความเสี่ยงนั้นมาจากทักษะการแก้ไขความเสี่ยง และประสบการณ์ที่ประสบพบเจอของผู้ให้ข้อมูล ดังนี้

1.ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

(1) ขาดความน่าเชื่อถือขององค์กร / บุคคล ในส่วนของบริษัทต้องมีทุนจดทะเบียน 2-5 ล้านบาท และในส่วนของผู้ปฏิบัติงาน ต้องมีใบประกอบวิชาชีพที่เหมาะสมกับงานของตน เช่น ผู้บริหารควรมีความรู้ความเชี่ยวชาญ รวมทั้งมีภาวะผู้นำสูง และอาจได้มีใบประกอบวิชาชีพจาก สถาบันคุณวุฒิวิชาชีพที่ให้การรับรอง ความรู้ ความเชี่ยวชาญและทักษะทางด้านวิชาชีพต่าง ๆ

(2) การวางแผนกลยุทธ์ที่ผิดพลาดของนิติบุคคลฯ / คณะกรรมการไม่ยอมรับแผนงาน ศึกษาในรายละเอียดการดำเนินงานเพื่อให้แผนกลยุทธ์สอดคล้องกับสภาวะความเป็นจริง หรือหากการทำงานแล้วคณะกรรมการไม่ยอมรับแผนการทำงาน/ต้องการความราบรื่นในการดำเนินงาน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลมาจาก 1 ในคณะกรรมการนิติบุคคล

(3) นิติบุคคลบุคคลอาคารชุด ขาดวิธีการประเมินและการตรวจสอบงานที่มีคุณภาพ ศึกษาในข้อเท็จจริงของปัญหา และหามาตราการในการตรวจสอบ และควบคุมปัญหาต่างๆ

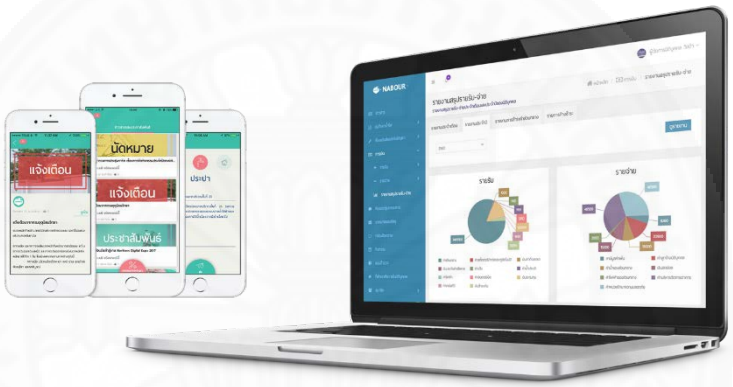
2.ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

(1) พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน รวมไปถึงความรู้ ความเข้าใจในการทำงาน ต้องมีการอบรมอย่างสม่ำเสมอ และกระตุ้นให้บุคคลากรมีการพัฒนาตนเองให้ได้ใบประกอบวิชาชีพ

Ref. code: 25605916033136TOX

(2) การขาดบุคลากรในการทำงาน สรรหาและจัดอบรมบุคคลากรที่จะมาทำหน้าที่ให้เพียงพอและมีความรู้ความสามารถที่สามารถนำมาประยุกต์ใช้ในการทำงานได้จริง

(3) ขาดเทคโนโลยีในการบริหารงานหรือสื่อสารกับเจ้าของร่วม โดยการจัดหาเทคโลยีให้เหมาะสมกับลักษณะงาน มีทั้งโปรแกรมต่างๆที่ช่วยดำเนินงานด้านบัญชี เช่น โปรแกรม Softbiz และอื่นๆ อีกทั้งแอพพลิเคชั่นที่เป็นเทคโนโลยีที่ช่วยในระบบบริหารจัดการนิติบุคคล ที่ช่วยในการสื่อสาร และช่วยในการบริหารงานด้านการเงินและด้านอื่นๆ ให้เป็นระเบียบเรียบร้อยยิ่งขึ้น เช่น การแจ้งซ่อม, การรับพัสดุ หรือแม้กระทั่งข่าวประชาสัมพันธ์ต่างๆ อย่างแอพพลิเคชั่น I-Prop หรือ Nabour



ภาพที่ 5.1 การใช้เทคโนโลยีในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด.

(4) ขาดการวางระบบการดำเนินงานภายในที่มีคุณภาพ เช่น ทำงานไม่ตรงตามหน้าที่ จัดทำ Action plan และ Job Description เพื่อกำหนดหน้าที่และความสอดคล้องในการดำเนินงาน และกำหนดบทลงโทษให้ชัดเจนสำหรับผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือละเลยหน้าที่ของตนเอง

3.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)

(1) การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าที่วางไว้ ต้องชี้แจงข้อบังคับที่กล่าวถึงบทลงโทษหากไม่จ่ายค่าส่วนกลางให้แก่เจ้าของร่วม อีกทั้งจัดการตามบทลงโทษอย่างจริงจัง

(2) การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ครอบคลุม ศึกษาในรายละเอียดและตรวจสอบข้อมูล วางแผนการทำงาน เช่น จัดทำแผนงานเป็นรายไตรมาส ใน 4 หมวดงานคือ 1. ด้านการเงิน 2. งานด้านการบริหารจัดการ 3.งานวิศวกรรมในการของการซ่อมแซมในอาคาร เช่น การเสื่อมสภาพของหลอดไฟ 4.การปรับปรุงและพัฒนาโครงการเพื่อให้ถูกต้องครอบคลุม และทันท่วงทีในการจัดซื้อล่วงหน้า ที่ต้องทำราคา เสนออนุมัติ

Ref. code: 25605916033136TOX

คณะกรรมการฯในการจัดซื้อ ทำเช็คจ่าย ควรมีการตั้งงบประมาณไว้สำหรับเหตุฉุกเฉิน และภาวะเงินเฟ้อ

4.ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

(1) พนักงาน / เจ้าของร่วมไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบและนโยบาย ในส่วนของพนักงานของบริษัทคู่ค้าให้แจ้งต้นสังกัดในการดำเนินการว่ากล่าวตักเตือน หากยังละเลยก็จะพิจารณาตามเหตุและผลในการลงโทษ หากเป็นเจ้าของร่วมต้องประชาสัมพันธ์ แจ้งในรายละเอียดข้อเท็จจริงของข้อบังคับเพื่อให้เจ้าของร่วมรับทราบและนำไปปฏิบัติตาม

(2) การทุจริตรับค่านายหน้าจากคู่ค้า / ฉ่อฉลเงิน (นิติบุคคล/คู่ค้า) หากเป็นการรับค่านายหน้าจากคู่ค้าจะมีการว่ากล่าวตักเตือน หากยังกระทำความผิดอีกหรือมีการความประพฤติทุจริตในหน้าที่ก็จะดำเนินการทางวินัย โดยการแจ้งความ และเพื่อป้องกันการทุจริตในหน้าที่บริษัทรับบริหารอาจกำหนดนโยบายไม่ให้เจ้าหน้าที่รับเงินสด ให้ชำระค่าส่วนกลาง ค่าน้ำประปา หรือค่าใช้จ่ายอื่นๆ ผ่านทางบัญชีธนาคารของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นๆ หรือหากเจ้าของร่วมยังยืนยันในการชำระเงินสด ให้รับใบเสร็จด้วยทุกครั้ง และต้องมีมาตรการในการนำเงินเข้าธนาคาร เช่น เจ้าหน้าที่ต้องนำเงินสดฝากทุกวัน อัพเดตสมุดธนาคารและรายงานทางผู้บังคับบัญชาด้วยทุกครั้ง เพื่อไม่ให้หน้างานถือเงินสดมากเกินไป อีกทั้งยังเป็นการป้องกันการทุจริตและเพื่อความสะดวกในการตรวจสอบอีกด้วย

นอกจากความเสี่ยงทั้ง 4 ด้านข้างต้นแล้ว สิ่งสำคัญในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดคือการมีทัศนคติในการทำงานที่ดี (สามภพ บุนนาค. 2560.) เนื่องจากงานบริหารนิติบุคคลเป็นงานที่มีผู้คนมากมายหลายแขนงเข้ามาทำงานร่วมกัน ทั้งเจ้าของโครงการ เจ้าของร่วม บริษัทรับบริหารอาคารชุด ซึ่งหากแต่ละฝ่ายมีทัศนคติในการทำงานร่วมกันติดลบ ก็จะเกิดการทำงานที่ขัดแย้ง เช่น เจ้าของร่วมเข้ามาทำงานในคณะกรรมการนิติบุคคลด้วยความคิดที่ว่า เจ้าของโครงการเอาเปรียบหรือบริษัทบริหารนิติบุคคลทำงานอย่างไม่บริสุทธิ์ ก็จะเข้ามาทำงานอย่างหวาดระแวง จ้องจับผิดการทำงาน ซึ่งทำให้บริษัทบริหารที่ทำงานร่วมกันเกิดความอึดอัดในการทำงาน แต่ถ้าหากเข้ามาทำงานด้วยทัศนคติที่ดีก็จะเกิดการทำงานร่วมกันอย่างเป็นเหตุเป็นผล และทำงานเพื่อส่วนรวมอย่างแท้จริง

Ref. code: 25605916033136TOX

5.2 ข้อจำกัดในการศึกษา

5.2.1 ข้อจำกัดด้านเนื้อหาทฤษฎี

การวิจัยในครั้งนี้มีข้อจำกัดด้านทฤษฎี ซึ่งศึกษาเฉพาะปัจจัยภายในองค์กรเพียงอย่างเดียว ตามกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ด้านการปฏิบัติการ ด้านการเงิน และด้านการไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับ ซึ่งอาจจะไม่ครอบคลุมความเสี่ยงทั้งหมด ที่เกิดขึ้นจริงในการดำเนินงานบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

5.2.2 ข้อจำกัดด้านกระบวนการศึกษา

การวิจัยในครั้งนี้มีการศึกษาเฉพาะข้อมูลของนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งนิติบุคคลเป็นเรื่องที่สำคัญมากในปัจจุบัน ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมทั้งของหมู่บ้านจัดสรร และอาคารประเภทอื่นๆ อีกทั้งยังมีข้อจำกัดด้านระเบียบวิธีวิจัย ในเรื่องของพื้นที่ศึกษา และระดับราคาของอาคารชุดพักอาศัย จึงควรมีการศึกษาในเรื่องของนิติบุคคลอีกหลากหลายแง่มุม เพื่อทราบถึงปัจจัยความเสี่ยง โอกาสที่จะเกิดและผลกระทบของปัจจัยความเสี่ยงของนิติบุคคลอาคารชุด และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงต่อไป

5.3 ข้อเสนอแนะ

5.3.1 ข้อเสนอแนะจากการศึกษา

จากการศึกษาวิจัย พบว่า การบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดเป็นงานที่เกี่ยวข้องกับคนเป็นส่วนใหญ่จึงส่งผลให้ปัจจัยความเสี่ยงที่พบล้วนแล้วมาจากคนโดยทั้งสิ้น ทั้งในเรื่องของการวางแผนกลยุทธ์ พนักงานขาดประสบการณ์และไม่มีทักษะในการทำงาน การขาดบุคลากรในการทำงาน การเก็บค่าส่วนกลางไม่ตรงตามเป้าหมายที่วางไว้ การประมาณการค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้องครบถ้วน ครอบคลุม การไม่ปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่ตนรับผิดชอบ รวมไปถึงการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับของเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงานหรือแม้กระทั่งเจ้าของร่วม ซึ่งการบริหารความเสี่ยงจากปัจจัยที่เกิดขึ้นเหล่านี้จึงต้องบริหารความเสี่ยงโดยการบริหารคน ซึ่งมีข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่กำหนดขึ้นมาพร้อมกับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก) เพื่อให้เจ้าของร่วมได้ศึกษาและปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าว และในส่วนของเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติงาน บริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุดควรมีการจัดทำคู่มือปฏิบัติการ (Operational Manual) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ศึกษาและเรียนรู้การปฏิบัติงานในหน้าที่ อีกทั้งควรให้ศึกษาพระราชบัญญัติอาคารชุดถึงอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และบทลงโทษทางอาญาหากฝ่าฝืน

Ref. code: 25605916033136TOX

หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติให้เข้าใจถ่องแท้ นอกจากนี้ผู้บริหารบริษัทรับบริหารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ควรทำการกำหนดเกณฑ์ความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อใช้ประกอบการตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม สำหรับปัจจัยความเสี่ยงที่มีค่าระดับความเสี่ยงอยู่ในระดับที่สูงและสูงมาก (High and Extreme) ทั้ง 11 ปัจจัย ผู้วิจัยเสนอให้บริหารความเสี่ยงโดยการตอบสนองความเสี่ยงด้วยวิธีการลดหรือควบคุมความเสี่ยง โดยการปรับปรุงแนวทางในการบริหารงาน รวมถึงการมีมาตรการป้องกันและบังคับใช้อย่างจริงจัง พร้อมทั้งติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และสิ่งสำคัญที่สุดในการดำเนินงานที่ต้องเกี่ยวกับบุคคลต่างๆมากมาย ทั้งเจ้าของร่วม ผู้พัฒนาโครงการ รวมไปถึงบุคคลอื่นๆที่ต้องมีการติดต่อประสานงาน คือการมีทัศนคติที่ดี ซึ่งนำไปสู่ความคิดที่ดี และความคิดที่ดีก็จะนำไปสู่การกระทำที่ดี และเมื่อการกระทำดี ผลของการกระทำใดๆก็มักจะดีตามไปด้วย

5.3.2 ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งต่อไป

(1) ผู้สนใจควรศึกษาโดยการทบทวนวรรณกรรมเพิ่มเติม เพื่อค้นหาตัวแปรปัจจัยเสี่ยงอื่น พร้อมทั้งทำการศึกษาปัจจัยภายนอกทั้ง 5 ประเภท อันได้แก่

1) ปัจจัยทางสังคมและวัฒนธรรม (Socio-Cultural)

2) ปัจจัยทางเทคโนโลยี (Technological)

3) ปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic)

4) ปัจจัยทางสิ่งแวดล้อม (Environmental)

5) ปัจจัยทางนโยบายและการเมือง (Political)

เพื่อให้การศึกษาความเสี่ยงในการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดครอบคลุมยิ่งขึ้น

(2) ผู้สนใจควรทำการศึกษาในลักษณะเดียวกัน หากเป็นประเภทอาคารชุดพักอาศัยเพิ่มเติมการศึกษาในระดับช่วงราคา หรือพื้นที่อื่นๆ อีกทั้งยังสามารถแยกศึกษาตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรร, อาคารสำนักงาน เป็นต้น เพื่อจัดทำแผนการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

Ref. code: 25605916033136TOX

รายการอ้างอิง

วารสาร

สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล และ สุรกานต์ รัตนวิฑูรย์. (2558). *การวิเคราะห์ความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุด ในรูปแบบสัญญา ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้าง.* วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น, เดือนกรกฎาคม-ธันวาคม 2558.

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. (2555). *พระราชบัญญัติอาคารชุด กฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน.* วารสารที่ดิน ฉบับพิเศษ ปีที่ 58 ฉบับที่ 1 ครบรอบ 111 ปี กรมที่ดิน 17 กุมภาพันธ์ 2555., น.16.

เสริชย์ โชติพานิช. (2549). *งานบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร*. วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., น.109.

เสริชย์ โชติพานิช. (2549). *แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรกายภาพสำหรับโครงการที่อยู่อาศัยแบบรวม.* วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., น.110.

เสริชย์ โชติพานิช. (2549). *แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารประเภทอาคารชุดพักอาศัย*. วารสารวิชาการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., น.111.

พัลลภ กฤตยานวัช. (2548). *การบริหารจัดการชุมชนที่อยู่อาศัย*. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 44 เดือนมกราคม-มีนาคม 2549., น.31.

พัลลภ กฤตยานวัช. (2548). *ความจำเป็นในการจ้างผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมืออาชีพ*. วารสารธนาคารอาคารสงเคราะห์ ฉบับที่ 44 เดือนมกราคม-มีนาคม 2549., น.32.

หนังสือ

กลุ่มตรวจสอบภายในระดับกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ. (2556). *ความหมายและคำจำกัดความของการบริหารความเสี่ยง*. คู่มือบริหารความเสี่ยง., น.3.

กองนโยบายและแผนงาน. (2555). *จำนวนรายที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารพักอาศัยประเภทอาคารสูงและการกระจายตัวในพื้นที่.* อาคารพักอาศัย ประเภทอาคารสูง ในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ.2554., น.7.

Ref. code: 25605916033136TOX

กองควบคุมและจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม สำนักปลัดกรุงเทพฯ. (2544). *การแบ่งกลุ่มการปฏิบัติงานของสำนักงานเขต.* ข้อมูลพื้นฐานของกรุงเทพฯ., น.56

สำนักยุทธศาสตร์และประเมินผล. (2560). *สถิติการจดทะเบียนอาคารชุด ในกรุงเทพฯ ตั้งแต่ พ.ศ. 2541-2559*. สถิติ 2559 กรุงเทพฯ., น.259

วิชัย ตันติกุลานันท์. (2551). *ความหมายของอาคารชุด และประเภทของอาคารชุด*. คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับอาคารขุด กฎหมายคอนโดมิเนียม., น.6.

วิวัธน์ ศรีเจริญวงศ์ และพัลลภ กฤตยานวัช. (2560). *การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด*. กฎหมายอาคารชุด และการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด., น.106.

อรุณ ศิริจานุสรณ์. (2555). *อาคารชุดพักอาศัย.* เทคนิคเบื้องต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์., น.50.

บัณฑิต จุลาสัย และเสริชย์ โชติพานิช. (2547). *Facility Management*. การบริหารทรัพยากรกายภาพ., น.10.

บัณฑิต จุลาสัย และเสริชย์ โชติพานิช. (2547). *Facility Supply*. การบริหารทรัพยากรกายภาพ., น.118.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2558). *การบริหารความเสี่ยง.* กรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร.

ฐิติวดี ชัยวัฒน์. (2556). *การบริหารความเสี่ยงภัย.* การบริหารความเสี่ยงและการประกันภัยในศตวรรษที่ 21., น.28.

กรมพัฒนาธุรกิจการค้า. (2559). *ธุรกิจบริหารทรัพย์สิน.* คู่มือการบริหารจัดการธุรกิจบริหารทรัพย์สินตามเกณฑ์มาตรฐานคุณภาพกรมพัฒนาธุรกิจการค้า.

Khumpaisal, S., Abdulai, R. and Ross, A. (2012). THAI REAL ESTATE PRACTITIONERS' PERCEPTION OF RISKS. International Journal of Construction Project Management. Nova Science Publications, United Kingdom.

วิทยานิพนธ์/สารนิพนธ์/ค้นคว้าอิสระ

พงศ์ชัย ประภาสุทธิ์. (2546). *ค่าใช้จ่ายในการใช้งานและดูแลทรัพย์ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษา โครงการเดอะพาร์คแลนด์.* (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาเคหการ.

Ref. code: 25605916033136TOX

สามภพ บุนนาค. (2553). *จริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*.(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

สุรกานต์ รัตนวิฑูรย์. (2555). *ระดับความเสี่ยงโครงการก่อสร้างอาคารชุดที่เกิดจากตัวแปรการดำเนินการส่งมอบโครงการระบบ ออกแบบ-ประมูล-ก่อสร้างในมุมมองเจ้าของโครงการ*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

วราลี ไกรระวี. (2556). *ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยราคาสูงและต่ำในกรุงเทพฯ*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, สาขาวิชาเคหการ.

ศิระ โสตถิภิญโญ. (2558). *ความสัมพันธ์ของความพึงพอใจในการบริหารงานกับจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด*.(วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยราชภัฏพระนคร, สาขาวิชาเทคโนโลยีอุตสาหกรรม.

สรวิศ ลิ้มเจริญสุข. (2559). *การศึกษาผลกระทบจากการออกแบบและการบริหารจัดการทรัพยากรอาคารที่มีผลต่อความพึงพอใจของผู้ใช้งานอาคารชุดพักอาศัยสำหรับคนหลายวัย*. (วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชาสถาปัตยกรรม.

ฐิตารีย์ ฉ่องสวนอ้อย. (2559). *การประเมินความเสี่ยงของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ขนาดเล็กถึงขนาดกลางในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี*. (ค้นคว้าอิสระปริญญามหาบัณฑิต). คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง, สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.

Khumpaisal, S. (2011). Analytic Approach to Risk Assessment in Thailand's Real Estate Development Industry. Doctoral Thesis, School of the Built Environment. Liverpool, United Kingdom.

บทความ

อัญชุลี สิมะเสถียร. (2553). *เอกสารประกอบการสอน: การบริหารความเสี่ยง Risk Management.* ปทุมธานี: คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

Ref. code: 25605916033136TOX

วิวัธน์ ศรีเจริญวงศ์. (2561). *เอกสารประกอบการอบรม: หลักสูตร"การก้าวสู่การเป็นนักบริหารสินทรัพย์ (START UP) ที่ประสบความสำเร็จในยุค 4.0"*. ศูนย์ฝึกอบรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมพัฒนาธุรกิจการค้า.

สื่ออิเล็กทรอนิคส์

ฝ่ายวิจัยและฐานข้อมูล Agency for Real Estate Affairs (AREA). ข้อมูลสรุปภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2559. สืบค้นเมื่อ 11 กันยายน 2560, จาก http://www.area.co.th/thai/index.php

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด, *อาคารชุด สามารถแบ่งโดยใช้เกณฑ์ระดับราคาขายต่อตารางเมตร*, สืบค้นเมื่อ 11 ตุลาคม 2560, จาก www.cbre.co.th

ชุมชนคนรักคอนโด. (2556). *หน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.* สืบค้นเมื่อ 27 กันยายน 2560, จาก http://www.yourbangkokcondo.com/

สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย. (2551). *คู่มือบริหารความเสี่ยงด้านปฏิบัติการของบริษัทประกันภัย (Operational Risk Management Guidance).* สืบค้นเมื่อ 3 ตุลาคม 2560, จาก http://www1.oic.or.th/downloads/rbc/news/Opt_nlife.pdf

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. (2558). *กรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM Framework).* สืบค้นเมื่อ 15 ตุลาคม 2560, จาก https://www.set.or.th/th/about/overview/files/Risk_2015.pdf

กลุ่มตรวจสอบภายในกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ. (2560). *การบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน.* สืบค้นเมื่อ 17 ตุลาคม 2560, จาก http://audit.kpru.ac.th/images/pdf-Knowledge/internal-control-and-risk-Management.pdf

Ref. code: 25605916033136TOX

ภาคผนวก

Ref. code: 25605916033136TOX

ภาคผนวก ก

จากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

คำจำกัดความเกี่ยวกับอาคารชุด มีดังต่อไปนี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“ทรัพย์ส่วนบุคคล” หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

“ห้องชุด” หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

“ทรัพย์ส่วนกลาง” หมายวามว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

“หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

“นิติบุคคลอาคารชุด” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

“การประชุมใหญ่”[1] หมายความว่า การประชุมใหญ่สามัญหรือการประชุมใหญ่วิสามัญของเจ้าของร่วม แล้วแต่กรณี

“คณะกรรมการ”[2] หมายความว่า คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“กรรมการ”[3] หมายความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

“ผู้จัดการ”[4] หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

Ref. code: 25605916033136TOX

1 มาตรา 4 นิยามคำว่า “การประชุมใหญ่” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

2 มาตรา 4 นิยามคำว่า “คณะกรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

3 มาตรา 4 นิยามคำว่า “กรรมการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

4 มาตรา 4 นิยามคำว่า “ผู้จัดการ” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

หมวด 1

การจดทะเบียนอาคารชุด

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 6/1 ในกรณีที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 ทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

การโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในมาตรา 6 ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจด

Ref. code: 25605916033136TOX

ทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา 15 ให้ชัดเจน

ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

มาตรา 6/2 สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 กับผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุดต้องทำตาแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดตามวรรคหนึ่งส่วนใด มิได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

หมวด 2

กรรมสิทธิ์ในห้องชุด

มาตรา 13 เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง พื้นห้อง ผนังกั้นห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์ดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์ส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้

มาตรา 14[5] อัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของเจ้าของร่วมให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา 6

5 มาตรา 14 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 15 ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

(2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

Ref. code: 25605916033136TOX

(3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

(4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(8)[6] สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(9)[7] อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

(10)[8] สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(11)[9] ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

6 มาตรา 15 (8) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

7 มาตรา 15 (9) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

8 มาตรา 15 (10) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

9 มาตรา 15 (11) เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 16 ทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะถูกฟ้องให้แบ่งแยกบังคับจำนองหรือบังคับให้ขายทอดตลาด แยกจากทรัพย์ส่วนบุคคลมิได้

มาตรา 17 การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และตามข้อบังคับ

มาตรา 17/1[10] ในกรณีที่มีการจัดพื้นที่ของอาคารชุดเพื่อประกอบการค้าต้องจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่ให้รบวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ตามวรรคหนึ่ง

10 มาตรา 17/1 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

Ref. code: 25605916033136TOX

มาตรา 18[11] เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14 หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา 6 เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งและต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งและวรรคสองสำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา 18 ภายในเวลาที่กำหนดต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละสิบสองต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

เจ้าของร่วมที่ค้างชำระเงินตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละยี่สิบต่อปีและอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์ส่วนกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ รวมทั้งไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่

เงินเพิ่มตามวรรคหนึ่งให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

11 มาตรา 18 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

หมวด 4

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

มาตรา 28 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

มาตรา 29 ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามวรรคสองให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา

Ref. code: 25605916033136TOX

18 ครบถ้วนแล้ว ความในวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดก่อนจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

หมวด 5

นิติบุคคลอาคารชุด

มาตรา 32[12] ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย

(2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 33

(3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด

(4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(5) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(6) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

(7) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(8) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา 18

(9) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ จะกระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้นไม่ขัดต่อกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนั้น

12 มาตรา 32 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 33 นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

Ref. code: 25605916033136TOX

มาตรา 35 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา 35/1[14] ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(5) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(6) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

14 มาตรา 35/1 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 35/2[15] การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

15 มาตรา 35/2 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 35/3[16] ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(2) ลาออก

Ref. code: 25605916033136TOX

(3) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 35/1

(5) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหรือกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้ถอดถอนได้ตามมาตรา 49

(6) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

16 มาตรา 35/3 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 36[17] ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา 33 ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(2) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(4) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(5) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(6) ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินหกเดือนขึ้นไป

(7) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 49 (2) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

17 มาตรา 36 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37[18] ให้มีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินเก้าคน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่ง

Ref. code: 25605916033136TOX

คราวละสองปี ในกรณีกรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระหรือมีการแต่งตั้งกรรมการเพิ่มขึ้นในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่งให้ผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการเพิ่มขึ้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว

เมื่อครบกำหนดวาระตามวรรคสอง หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

การแต่งตั้งกรรมการ ให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

18 มาตรา 37 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/1[19] บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

(1) เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

(2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

(3) ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีที่ห้องชุดใดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

19 มาตรา 37/1 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/2[20] บุคคลซึ่งจะได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(2) เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

(3) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

Ref. code: 25605916033136TOX

(4) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

20 มาตรา 37/2 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/3[21] นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) ไม่ได้เป็นบุคคลตามมาตรา 37/1 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา 37/2

(4) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติตามมาตรา 44 ให้พ้นจากตำแหน่ง

21 มาตรา 37/3 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/4[22] ให้คณะกรรมการเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและจะเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นรองประธานกรรมการก็ได้

22 มาตรา 37/4 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/5[23] ให้ประธานกรรมการเป็นผู้เรียกประชุมคณะกรรมการ และในกรณีที่กรรมการตั้งแต่สองคนขึ้นไปร้องขอให้เรียกประชุมคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการกำหนดวันประชุมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอ

23 มาตรา 37/5 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 37/6[24] การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการเป็นประธานในที่ประชุม ถ้าไม่มีรองประธานกรรมการหรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

24 มาตรา 37/6 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

Ref. code: 25605916033136TOX

มาตรา 38[25] คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(2) แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

(3) จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกหกเดือนเป็นอย่างน้อย

(4) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

25 มาตรา 38 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 38/1[26] ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำงบดุลอย่างน้อยหนึ่งครั้งทุกรอบสิบสองเดือนโดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

งบดุลตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุดกับทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย และต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชีตรวจสอบ แล้วนำเสนอเพื่ออนุมัติในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

26 มาตรา 38/1 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 38/2[27] ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมพร้อมกับการเสนองบดุล และให้ส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

27 มาตรา 38/2 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 38/3[28] ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

รายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามวรรคหนึ่ง ให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บรักษาไว้ไม่น้อยกว่าสิบปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

28 มาตรา 38/3 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 39 นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมด ในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

Ref. code: 25605916033136TOX

มาตรา 40 ให้เจ้าของร่วมชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด ดังต่อไปนี้

(1) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(2) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(3) เงินอื่นเพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ภายใต้เงื่อนไขซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

มาตรา 41 เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ ดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 วรรคสอง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด บุริมสิทธิตาม (2) ถ้าผู้จัดการได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา 42[29] ให้ผู้จัดการจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้ว

ในกรณีที่ที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นชอบกับข้อบังคับหรือผู้จัดการตามวรรคหนึ่งให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

29 มาตรา 42 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 42/1[30] ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญปีละหนึ่งครั้ง ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อกิจการ ดังต่อไปนี้

(1) พิจารณาอนุมัติงบดุล

(2) พิจารณารายงานประจำปี

Ref. code: 25605916033136TOX

(3) แต่งตั้งผู้สอบบัญชี

(4) พิจารณาเรื่องอื่น ๆ

30 มาตรา 42/1 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 42/2[31] ในกรณีมีเหตุจำเป็น ให้บุคคลดังต่อไปนี้มีสิทธิเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้

(1) ผู้จัดการ

(2) คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ประชุมคณะกรรมการ

(3) เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละยี่สิบของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมดลงลายมือชื่อทำหนังสือร้องขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ ในกรณีนี้ ให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมภายในสิบห้าวันนับแต่วันรับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการมิได้จัดให้มีการประชุมภายในกำหนดเวลาดังกล่าว เจ้าของร่วมตามจำนวนข้างต้นมีสิทธิจัดให้มีการประชุมใหญ่วิสามัญเองได้ โดยให้แต่งตั้งตัวแทนคนหนึ่งเพื่อออกหนังสือเรียกประชุม

31 มาตรา 42/2 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 42/3[32] การเรียกประชุมใหญ่ต้องทำเป็นหนังสือนัดประชุมระบุสถานที่ วันเวลา ระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันประชุม

32 มาตรา 42/3 เพิ่มโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 48[33] มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

(2) การจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

(3) การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์ส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

(4) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(5) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา 32 (8)

Ref. code: 25605916033136TOX

(6) การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์ส่วนกลาง

(7) การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ในกรณีที่เจ้าของร่วมเข้าประชุมมีคะแนนเสียงไม่ครบตามที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และมติเกี่ยวกับเรื่องที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งในการประชุมครั้งใหม่นี้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

33 มาตรา 48 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 49[34] มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

(1) การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

(2) การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน

34 มาตรา 49 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

หมวด 8

บทกำหนดโทษ

มาตรา 68[35] ผู้จัดการผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 29 วรรคสาม และมาตรา 36 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

35 มาตรา 68 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 69[36] ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 วรรคสอง มาตรา 35/2 มาตรา 37 วรรคห้า และมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

36 มาตรา 69 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

มาตรา 71[37] นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/1 มาตรา 38/2 และมาตรา 38/3 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดตามวรรคหนึ่ง ผู้จัดการต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้ตามวรรคหนึ่งด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

37 มาตรา 71 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

Ref. code: 25605916033136TOX

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY
อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ข
แบบสัมภาษณ์ ผู้บริหารบริษัทรับบริหารนิติบุคคลอาคารชุด

วิทยานิพนธ์ เรื่อง “แนวทาง การบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ”

<u>คำชี้แจง</u> แบบสัมภาษณ์นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมุ่งเน้นการศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ซึ่งประกอบด้วย 4 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ 3 ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นี้จะถูกนำไปวิเคราะห์และศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ที่สามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในงานนิติบุคคลอารชุด และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยมากที่สุด จึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากงานวิจัยในครั้งนี้

นางสาวมนธิรา ปกป้อง
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25605916033136TOX

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

1) ชื่อ – สกุล.....

2) ตำแหน่ง.....

3) ประสบการณ์ทำงาน.....

4) หน่วยงาน / บริษัท.....

ส่วนที่ 2 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด

หมายเหตุ ระดับของโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิด วัด 5 ระดับ ดังนี้

5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

1.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

1.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

1.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

2.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

2.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

2.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

Ref. code: 25605916033136TOX

2.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)

3.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

3.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

3.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

3.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

4.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

4.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

4.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

4.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

.....

.....

Ref. code: 25605916033136TOX

คำอธิบายเพิ่มเติม

การบริหารความเสี่ยง หมายถึง กระบวนการในการคิด วิเคราะห์ และคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งการระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว จำแนกได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงาน ที่นำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ พันธกิจ หรือสถานะขององค์กร

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานทุก ๆ ขั้นตอนโดยครอบคลุมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการ อุปกรณ์ เทคโนโลยีสารสนเทศบุคลากรในการปฏิบัติงาน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามแผน งบประมาณที่ได้รับไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ของภารกิจ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2558)

Ref. code: 25605916033136TOX

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
FACULTY OF ARCHITECTURE AND PLANNING, THAMMASAT UNIVERSITY
อาคารคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12121
โทร. 0-2986-9434, 0-2986-9605-6 โทรสาร 0-2986-8067 อีเมล info@ap.tu.ac.th www.tds.tu.ac.th

ภาคผนวก ค
แบบสัมภาษณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

วิทยานิพนธ์ เรื่อง “แนวทาง การบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด : กรณีศึกษาอาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ”

<u>คำชี้แจง</u> แบบสัมภาษณ์นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการทำวิทยานิพนธ์ตามหลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิตสาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมุ่งเน้นการศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ ซึ่งประกอบด้วย 4 ส่วน

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด

ส่วนที่ 3 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด

ส่วนที่ 4 ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

โดยข้อมูลที่ได้จากแบบสัมภาษณ์นี้จะถูกนำไปวิเคราะห์และศึกษาแนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด ที่สามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในงานนิติบุคคลอารชุด และเพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการวิจัยมากที่สุด จึงใคร่ขอความกรุณาท่านในการตอบคำถามในแบบสัมภาษณ์ตามความคิดเห็นของท่าน ซึ่งคำตอบที่ได้จากท่านจะถูกนำมาใช้ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้เท่านั้น และข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลของท่านจะไม่ถูกนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นใดนอกเหนือจากงานวิจัยในครั้งนี้

นางสาวมนธิรา ปกป้อง
นักศึกษาปริญญาโท สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

Ref. code: 25605916033136TOX

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ให้สัมภาษณ์

5) ชื่อ – สกุล.....

6) ตำแหน่ง.....

7) ประสบการณ์ทำงาน.....

8) หน่วยงาน / บริษัท.....

ส่วนที่ 2 ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด (Building information)

1) ชื่อโครงการของอาคารชุด.....

2) เจ้าของโครงการ.....

3) ที่ตั้งของอาคารชุด.....

4) ข้อมูลทั่วไปของอาคารชุด.....

.....

5) ระดับราคาต่อตารางเมตร.....

6) ปีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด.....

ส่วนที่ 3 แบบประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด

หมายเหตุ ระดับของโอกาสที่จะเกิดและผลกระทบที่จะเกิด วัด 5 ระดับ ดังนี้

5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยที่สุด

1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)

1.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

1.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

1.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

1.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

Ref. code: 25605916033136TOX

2) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)

2.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

2.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

2.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

2.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)

3.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

3.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

3.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

3.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

4.1 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....

.....

4.2 ความถี่ในการเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

Ref. code: 25605916033136TOX

4.3 ความรุนแรงที่เกิดขึ้นหากเกิดปัญหา

⑤ มากที่สุด ④ มาก ③ ปานกลาง ② น้อย ① น้อยที่สุด

4.4 แนวทางในการแก้ไขปัญหา.....

.....

ข้อเสนอแนะหรือความคิดเห็นเพิ่มเติม

.....

.....

คำอธิบายเพิ่มเติม

การบริหารความเสี่ยง หมายถึง กระบวนการในการคิด วิเคราะห์ และคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ หรือความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งการระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว จำแนกได้เป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงาน ที่นำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ พันธกิจ หรือสถานะขององค์กร

2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการปฏิบัติงานทุก ๆ ขั้นตอนโดยครอบคลุมถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับ กระบวนการ อุปกรณ์ เทคโนโลยี สารสนเทศบุคลากรในการปฏิบัติงาน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามแผน งบประมาณที่ได้รับไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ของภารกิจ

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) คือ ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน (ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, 2558)

Ref. code: 25605916033136TOX

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ	นางสาวมนธิรา ปกป้อง
วันเดือนปีเกิด	1 กันยายน 2533
ระดับการศึกษา	ปริญญาตรี วิทยาศาสตรบัณฑิต สาขาคณิตศาสตร์ประยุกต์ คณะวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ทุนการศึกษา	2553 : ทุนเรียนดีกองทุน ดร.ปกรณ์ ภาควิชาคณิตศาสตร์และสถิติ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ผลงานทางวิชาการ

มนธิรา ปกป้อง, ผศ.ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล, ดร. คัตเขต บุนนาค. (พฤษภาคม 2561). *การประเมินความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุดในพื้นที่จังหวัดกรุงเทพฯ.* ประชุมวิชาการระดับชาติ เรื่อง คุณภาพของการบริหารจัดการและนวัตกรรม ครั้งที่ 3 (The Third National Conference on Quality Management and Technology Innovation), มหาวิทยาลัยการจัดการและเทคโนโลยีอีสเทิร์น, อุบลราชธานี.

มนธิรา ปกป้อง, ผศ.ดร. สุกุลพัฒน์ คุ้มไพศาล. (มิถุนายน 2561). *แนวทางการบริหารความเสี่ยงนิติบุคคลอาคารชุด กรณีศึกษา อาคารชุดพักอาศัยระดับราคาปานกลาง กรุงเทพฯ เขตตอนเหนือ.* การประชุมวิชาการ Built Environment Research Associates Conference 2017, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ปทุมธานี.

ประสบการณ์ทำงาน	2556 – ปัจจุบัน นักคณิตศาสตร์ประกันภัย บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)

Ref. code: 25605916033136TOX