

ความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย

OPERATIONS RISK OF CONDOMINIUM MANAGER

มนพัช กองประเวชนนท์

Monnapat Kongprawechnon

คณะวิทยาการจัดการ การจัดการ สถาบันการจัดการปัญญาภิวัฒน์

Faculty of Management Sciences, Panyapiwat Institute of Management

Received: May 26, 2020 / Revised: January 21, 2021 / Accepted: January 26, 2021

บทคัดย่อ

ปัจจุบันอัตราการขยายตัวของเมืองและประชากรที่เพิ่มมากขึ้น ทำให้รูปแบบพักอาศัยของคนเมืองมีการปรับเปลี่ยน เพื่อให้สอดคล้องกับเศรษฐกิจและการเติบโตของเมืองจากบ้านเดี่ยวสู่การเป็นอาคารชุดพักอาศัย บทความเรื่อง ความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยมีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอแนวทางให้ผู้จัดการชุดพักอาศัยได้ตระหนักถึงความสำคัญและหลีกเลี่ยงความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน ซึ่งมีเนื้อหาเกี่ยวกับความหมาย ความสำคัญ ประเภทของความเสี่ยง ภาระหน้าที่ ความรับผิดชอบของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยและปัจจัยความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย โดยหวังว่าบทความนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัย ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย เจ้าของร่วมอาคารชุดพักอาศัยที่จะนำองค์ความรู้ ประโยชน์ คุณค่าของบทความนี้ไปพัฒนาต่อยอดการบริหารและการจัดการอาคารชุดพักอาศัยให้มีประสิทธิภาพและได้รับประสิทธิผลยิ่งขึ้น

คำสำคัญ: ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ความเสี่ยงในการปฏิบัติงาน

Abstract

Nowadays, the increasing rates of urbanization and population growth are causing the urban housing model to adjust in order to comply with the economy and the growth of the city from a single house to a condominium. This article entitled “Work Performance Risks of Condominium Managers” has the objective to propose guidelines for condominium managers to realize the importance of work performance risks that could adversely affect work performance and how to avoid them. The article contains the contents about the meaning of risk, significance of risk, types of risk, obligations and responsibilities of the condominium manager, and the risk factors in work performance of the condominium manager. It is hoped that this article will benefit the condominium juristic persons, condominium managers, and condominium co-owners by enabling them to apply the body of knowledge, benefits and value of this article to improve the efficiency of condominium management to make it more effective.

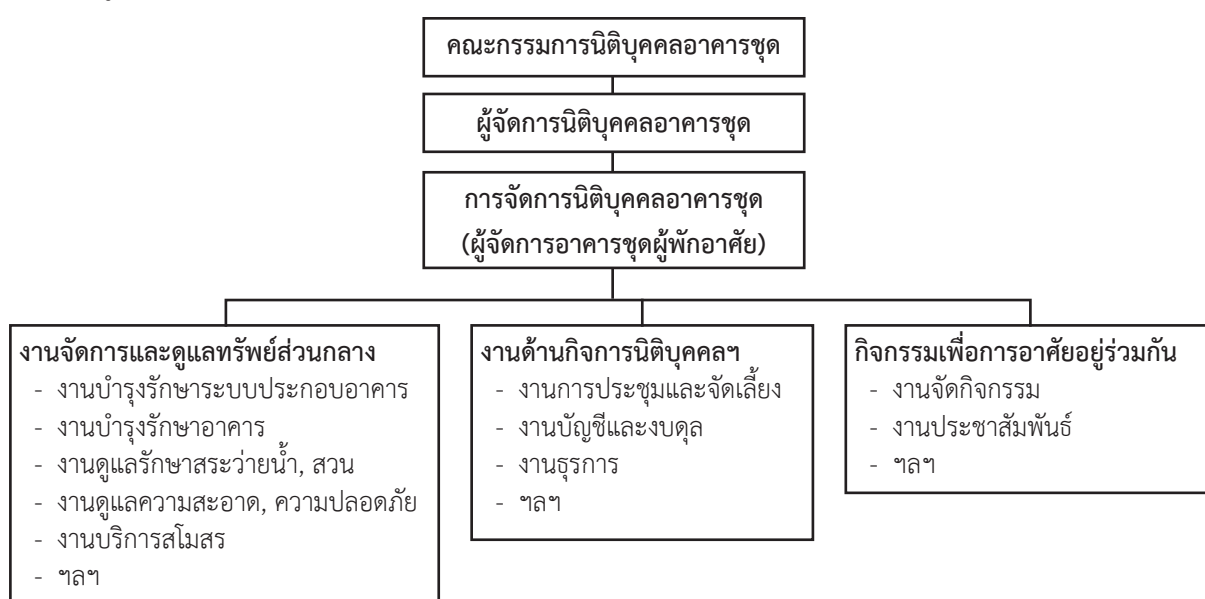
Keywords: Condominium Manager, Work Performance Risk

บทนำ

เนื่องจากความจำเป็นทางเศรษฐกิจและการขยายตัวของเมืองขนาดใหญ่ ประเทศไทยมีการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหรือบ้าน ซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มีความจำเป็นและสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำรงชีพของมนุษย์ (Thongkorn, 2018: 1) ส่งผลให้ลักษณะทางสังคมของการเลือกที่อยู่อาศัยของผู้คนเปลี่ยนไป เกิดความนิยมเลือกที่อยู่อาศัยแบบอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) มากกว่าที่พักอาศัยแบบอื่นเพราะอาคารชุดพักอาศัยมีระบบการจัดการบริหารอาคารในรูปแบบนิติบุคคลที่อำนวยความสะดวก ดูแลความเรียบร้อยต่างๆ ภายในอาคารชุดพักอาศัย ทำให้ผู้พักอาศัยมีความอุ่นใจเรื่องความปลอดภัย การพักอาศัยนี้นำมาซึ่งวัฒนธรรมการอยู่ร่วมกันแบบใหม่ที่ผู้พักอาศัยมีสิทธิความเป็นเจ้าของร่วมกันในทรัพย์สินส่วนกลาง และมีหน้าที่ร่วมกันรับผิดชอบต่อการดูแลให้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้นอยู่ในสภาพดี (Chotipanich, 2006: 2)

ปัญหาที่พบจากการขาดการบริหารจัดการอาคารชุดพักอาศัยที่ดีคือ ขาดการดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และ

สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย รวมถึงปัญหาที่พบจากการอยู่อาศัยร่วมกัน เช่น การส่งเสียงดังสร้างความรำคาญให้กับผู้พักอาศัยห้องอื่นๆ ไม่ปฏิบัติตามกฎของการอยู่ร่วมกัน เป็นต้น ปัญหาเหล่านี้จำเป็นต้องได้รับการจัดการอย่างเป็นระบบ (TERRABKK, 2017) จึงเป็นที่มาของการจัดการอาคารชุดพักอาศัยที่เรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด (Residential Juristic Person) ซึ่งหมายถึง กลุ่มคนในบริษัทที่ได้รับการว่าจ้างมาเพื่อจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยที่ภาษากฎหมายเรียกว่า “อาคารชุด” ซึ่งเป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็น 2 ส่วน คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลอาคารชุดจะมีหน้าที่ดูแลจัดการในทรัพย์สินส่วนกลางและจะปฏิบัติงานร่วมกับคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อออกแบบและปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งแต่ละอาคารชุดพักอาศัยมีระเบียบภายในของแต่ละอาคารชุดที่ไม่เหมือนกัน (TREBS, 2019) โครงสร้างนิติบุคคลอาคารชุด (Chotipanich, 2016: 33-35) ดังภาพที่ 1



ภาพที่ 1 โครงสร้างการทำงานจัดการนิติบุคคลอาคารชุด (Chotipanich, 2016: 32-33)

คณะกรรมการนิติบุคคลฯ เป็นผู้กำกับและดูแลภาพรวมของนิติบุคคลฯ ให้มีความยั่งยืนในระยะยาว ทำหน้าที่กำหนดนโยบาย แนวทาง และวิธีการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพักอาศัยทำหน้าที่เป็นผู้กำกับควบคุมการดำเนินการต่างๆ

ฝ่ายจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการและทำงานต่างๆ ดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในอาคารชุดพักอาศัย ปฏิบัติงานให้เกิดผลและดูแลสภาพแวดล้อมที่ต้องการตามที่กำหนดไว้

การจัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นกระบวนการทำงานเพื่อทำให้กิจการต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยเรียบร้อย มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นหัวหน้าคณะทำงาน ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเป็นผู้ให้และกำกับนโยบาย ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีคณะทำงาน คือ ฝ่ายจัดการอาคาร (Management Team) ซึ่งประกอบด้วย ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย หัวหน้างานอาคาร เจ้าหน้าที่สำนักงานจัดการอาคาร และผู้ปฏิบัติงาน เช่น งานอาคารและงานบริการต่างๆ เป็นต้น ทำงานตามแผนและกระบวนการทำงานที่กำหนดไว้

ปัจจุบันพบว่า งานอาคารและงานบริหารจัดการอาคารสถานที่ถูกละเลย เห็นได้จากอาคารที่ใช้งานมาช่วงระยะเวลาหนึ่งจะพบปัญหาสภาพอาคารชำรุดทรุดโทรม ไม่ได้รับการซ่อมแซมหรือถูกปล่อยปะละเลย การจัดสรรทรัพยากรและงบประมาณที่จำเป็นสำหรับงานด้านนี้น้อย ไม่มีการกำหนดแนวทาง นโยบาย แผนการจัดการใช้งาน และดูแลบำรุงรักษาอาคารสถานที่อย่างชัดเจน ไม่เห็นความสำคัญของการดูแลบำรุงรักษาอย่างถูกวิธี และไม่ให้ความสำคัญในการจัดหาบุคลากรที่มีทักษะและความเชี่ยวชาญมาปฏิบัติงาน (Chotipanich, 2010: 6)

ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium Manager) คือ บุคลากรที่มีความสำคัญต่อการบริหาร

อาคารของนิติบุคคลอาคารชุดให้มีประสิทธิภาพการได้รับตำแหน่งโดยการคัดเลือกจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยทำหน้าที่เป็นหัวหน้างานของฝ่ายบริหารอาคาร ทำหน้าที่ดูแลความเรียบร้อยรักษาภาพลักษณ์ที่ดีของอาคารชุดพักอาศัย อำนวยความสะดวกให้ผู้พักอาศัย ก่อให้เกิดความพึงพอใจจากผู้พักอาศัยต่องานบริการของนิติบุคคลอาคารชุด ส่งผลให้งานด้านการบริหารจัดการอาคารมีบทบาทและมีความสำคัญมากขึ้น (Chotipanich, 2016: 32-35; Pokpong, 2017: 50-52) การดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัย ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ได้กำหนดให้ “นิติบุคคลอาคารชุด” มีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยต้องดูแลจัดการระบบสาธารณูปโภคหรือระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย 3 คน พบว่า มีปัญหาเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของนิติบุคคลอาคาร เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารอาคารชุดและการทำงานของเจ้าหน้าที่ฝ่ายจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น จึงนำมาสู่บทความในครั้งนี้ เพื่อพิจารณาความเสี่ยงของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยขณะปฏิบัติงาน คำนึงถึงผลกระทบ โอกาสของความเสี่ยง และเพื่อให้เป็นแนวทางการบริหารความเสี่ยงเหล่านั้น

ความเสี่ยง (Risk) หมายถึง เหตุการณ์ที่มีความไม่แน่นอน มีโอกาสที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และมีผลกระทบทั้งทางบวกและทางลบ หากเป็นทางลบจะก่อให้เกิดความผิดพลาด เกิดความเสียหาย หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์ ทำให้การดำเนินงานขององค์กรไม่ประสบความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ การทำงานจำเป็นต้องมีการบริหารความเสี่ยง เพื่อคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ พร้อมระบุแนวทางในการจัดการกับความเสี่ยงดังกล่าว (Pokpong, 2017: 36)

แนวทางการบริหารความเสี่ยงในการบริหาร

งานนิติบุคคลด้วยวิธีการลดหรือควบคุมความเสี่ยง โดยการปรับปรุงแนวทางการบริหารงาน กำหนดมาตรการป้องกันและบังคับใช้ การพัฒนาศักยภาพของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย จะช่วยให้ภาระงานที่ปฏิบัติอยู่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ ป้องกันโอกาสการเกิดความเสี่ยงและหลีกเลี่ยงปัญหาที่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินงาน เพราะความเสี่ยงมีผลกระทบต่อผู้พักอาศัย จึงเป็นเรื่องที่อยู่ในความรับผิดชอบโดยตรงของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งทำหน้าที่เป็นหัวหน้าฝ่ายจัดการอาคาร เพื่อเสี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น จึงต้องคำนึงถึงผลกระทบและความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา (Chotipanich, 2010: 181-182)

ความเสี่ยงต่างๆ ที่เกิดขึ้นในกระบวนการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด สามารถแบ่งตามลักษณะการเกิดความเสี่ยง แบ่งออกเป็น 4 ด้าน (Pokpong, 2017: 36) คือ 1) ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ (Strategic Risk) 2) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) 3) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk) 4) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ คือ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำแผนดังกล่าวไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม อันส่งผลกระทบต่อข้อกำหนดกลยุทธ์หรือการดำเนินงานเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลัก เป้าหมาย และแนวทางการดำเนินงานขององค์กร เกิดได้จาก

1.1 ไม่ทำงบประมาณการ (Budget) และรายจ่ายการลงทุน (Capital Expenditure-CAPEX) ซึ่งสำคัญและจำเป็นสำหรับการบริหารอาคารชุด เพราะเป็นการวางแผนการลงทุนจะทำให้ทราบงบประมาณสำหรับบริหารอาคารให้มีความปลอดภัย

และรักษาภาพลักษณ์ที่สวยงามของอาคารให้คงอยู่ การประเมินค่าส่วนกลางที่ผิดพลาดทำให้ไม่มีเงินกองกลางเพียงพอที่จะบำรุงรักษาอาคารชุดพักอาศัยให้อยู่ในสภาพดี ปัญหาในการกำหนดงบประมาณอาคารที่พบโดยทั่วไป ได้แก่ การตั้งงบประมาณไม่เพียงพอ และการขาดงบเพื่อการดำเนินการฉุกเฉิน ทำให้ขาดการบำรุงรักษาเพราะไม่มีงบประมาณเพื่อการซ่อมบำรุง ผู้บริหารขาดการคาดการณ์หรือการคาดการณ์ไม่แม่นยำ ปัญหาเหล่านี้มีสาเหตุจากการขาดข้อมูล ความไม่เข้าใจ (Chotipanich, 2010: 177-178) สุดท้ายอาคารชุดพักอาศัยเสียหายได้ งบประมาณการและรายจ่ายการลงทุนคือ สิ่งสำคัญที่ฝ่ายบริหารอาคารต้องจัดเตรียมและทำแผนงานเสนอต่อคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อตรวจสอบและพิจารณาอนุมัติให้สอดคล้องกับรายรับ-รายจ่าย

1.2 ไม่จัดทำบัญชีรับ-จ่ายประจำเดือน และงบดุลรายปี (Balance Sheet) มีนิติบุคคลอาคารชุดหลายแห่งละเลยหรือไม่จัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายแต่ละเดือน ไม่จัดทำงบดุลรายปี และไม่เปิดเผยให้ผู้พักอาศัยรับทราบหรืออาจจัดทำแต่ขาดความต่อเนื่องเพราะไม่มีผู้ตรวจสอบจึงเป็นช่องโหว่ทำให้เกิดการทุจริตได้ การศึกษาสถานะการใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดจะทำให้เข้าใจการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดได้ (Chuprasit, 2018) และสามารถควบคุมหรือลดค่าใช้จ่ายในส่วนต่างๆ ได้ เช่น การพิจารณาจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัย หรือแม่บ้าน การกำหนดอัตราจ้างต่อหัวอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมหรือไม่ เป็นต้น การพิจารณาค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆ ของส่วนกลาง เช่น ค่าไฟฟ้าสามารถปรับลดหรือบริหารเวลาการเปิด-ปิดไฟเพื่อลดค่าไฟฟ้าได้หรือไม่

การแต่งตั้งผู้สอบบัญชี (ผู้สอบบัญชีอาคารชุด) ต้องดำเนินการตามในมาตรา 42/1 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับ พ.ศ. 2551 ได้ระบุว่าให้คณะกรรมการจัดให้มีการประชุมใหญ่กับเจ้าของร่วมและต้องมีวาระการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีเป็นหนึ่งวาระที่จะต้องระบุไว้

ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีทุกครั้ง การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีมีจุดประสงค์หลักเพื่อให้ผู้ตรวจสอบการสรุปรายงานงบการเงินตลอดปีของนิติบุคคลถูกต้องหรือไม่ ฝ่ายบริหารอาคารต้องติดประกาศให้เจ้าของร่วมได้รับทราบ ต้องขอความร่วมมือจากเจ้าของร่วมเพื่อสอดส่องดูแลผลประโยชน์ เพราะกรรมกรที่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมอาจไม่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านบัญชี การจัดการการเงิน งบประมาณ และค่าใช้จ่าย เช่น การคำนวณต้นทุนค่าใช้จ่าย การจัดทำงบประมาณรายเดือนและรายปี การจัดทำแผนการเงิน และกำหนดค่าใช้จ่ายระยะยาว การบริหารบัญชีกองทุนเพื่อให้เกิดดอกผล การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมอบหมาย การจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย และงบดุล เป็นต้น ทั้งนี้แผนงบประมาณควรมีการเตรียมการค่าใช้จ่ายดำเนินการ (Operating Costs) เตรียมแผนเพื่อประมาณการเงินลงทุนเพื่อการซ่อมแซมใหญ่ บำรุงรักษาใหญ่ ซึ่งเป็นงบประมาณระยะยาวในหมวดการลงทุน (Pokpong, 2017: 20)

1.3 การใช้เงินส่วนกลาง (Common Fee) จนหมดและนำเงินกองทุน (Sinking Fund) มาใช้

เงินส่วนกลาง คือ เงินที่จัดเก็บจากเจ้าของร่วมแต่ละรายตามขนาดพื้นที่ห้องชุด เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายประเภทดำเนินการที่เกิดขึ้นเป็นประจำและเพื่อจัดเตรียมสภาพแวดล้อมให้เหมาะสม และให้บริการส่วนกลางที่สนับสนุนให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้พักอาศัยทุกคน (Chotipanich, 2016: 101)

เงินกองทุนอาคาร คือ เงินทุนสำรองที่เจ้าของร่วมจ่ายให้นิติบุคคลอาคารชุดเก็บไว้ใช้กรณีฉุกเฉิน หรือใช้สำหรับเรื่องจำเป็นเร่งด่วนของแต่ละอาคารชุด วัตถุประสงค์หลักของเงินกองทุนที่ระบุในข้อบังคับมีไว้เพื่อซ่อมแซมทรัพย์สินส่วนกลาง โดยเฉพาะการบำรุงรักษาที่มีค่าใช้จ่ายสูงหรือเร่งด่วน เงินก้อนนี้ถ้าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ นิติบุคคลอาคารชุดจะไปฝากธนาคาร (Anuwatudom, 2019)

บางครั้งอาจเกิดกรณีฉุกเฉิน เช่น ระบบ

ควบคุมเกี่ยวกับความปลอดภัยเสียหาย จำเป็นต้องซ่อมแซมเร่งด่วน เป็นต้น นิติบุคคลอาคารชุดหลายแห่งใช้เงินส่วนกลางจนหมดบัญชี จึงจำเป็นต้องนำเงินกองทุนมาใช้ ผู้จัดการอาคารชุดต้องวางแผนการดำเนินงานให้ชัดเจน ต้องทำงบประมาณการและรายจ่ายการลงทุนเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้น ทำให้ทราบถึงสถานะการเงินและวางแผนบริหารเงินได้เหมาะสม ถ้าเงินกองทุนอาคารหมด เกิดเหตุฉุกเฉินที่จะต้องใช้จ่ายเงินในการซ่อมแซมอาคารจะไม่สามารถดำเนินการได้ ทำให้ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย (Chuprasit, 2018)

2. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ คือ ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของแต่ละกระบวนการหรือกิจกรรมภายในองค์กร รวมทั้งความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการข้อมูลด้านเทคโนโลยีและข้อมูลความรู้ต่างๆ อันส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของกระบวนการทำงาน ได้แก่ การไม่ซื่อสัตย์สุจริตทำให้เกิดปัญหาการทุจริต ขาดความรับผิดชอบไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตนเอง

หลักสุจริตเป็นคุณธรรม ศีลธรรมขั้นสูง เป็นเสาหลักของระบบกฎหมายที่สำคัญ “สุจริต” คำนี้แทรกตัวอยู่ในตัวบทกฎหมาย โดยเฉพาะในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหลักกฎหมายที่สำคัญที่เรียกว่า “หลักสุจริต” Black’s Law Dictionary 18th Edition ได้อธิบายว่า หลักสุจริต หรือ Good Faith หมายถึง สภาวะทางจิตใจประกอบด้วย 1) ความซื่อสัตย์ในความเชื่อหรือวัตถุประสงค์ 2) ความซื่อตรงต่อหน้าที่หรือหน้าที่ของตน 3) ความสอดคล้องกับมาตรฐานทางการค้าหรือธุรกิจใดๆ อันชอบด้วยเหตุผลในการต่อรองกันอย่างเป็นธรรม 4) การไร้ซึ่งเจตนาหลอกลวงหรือแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ (Tonjinwattanakol, 2012: 81) ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจะลดความเสี่ยงด้านปฏิบัติการได้โดยการเน้นหลักสุจริต เป็นเสาหลักของระบบกฎหมายที่สำคัญ ไม่ว่าจะก่อนนิติสัมพันธ์แบบใด ต้องคำนึงถึงหลักสุจริตเป็นที่ตั้งเสมอ ความสุจริตเป็นสิ่งที่

ความรู้ที่รู้ชัดในตัวของมนุษย์ ที่ใดพัฒนาหลักสุจริตที่ดีมาก จะเป็นสังคมที่เจริญเพิ่มมากขึ้น (Tonjinwattanakol, 2012: 88)

2.1 การทุจริตเชิงนโยบายกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการทุจริตภายใต้การสร้างนโยบายหรือกฎหมาย ซึ่งอ้างถึงผลประโยชน์สาธารณะที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงานตามนโยบายที่ถูกกลุ่มบุคคลสร้างขึ้นผ่านการใช้กระบวนการสร้างความสมเหตุสมผลทางวิชาการ เพื่อเอื้อประโยชน์ให้กลุ่มบุคคลเหล่านั้นสามารถนำนโยบายหรือกฎหมายไปใช้ประโยชน์และเป็นเครื่องมือในการดำเนินการทุจริตหรือแสวงหาผลประโยชน์ของตน และพวกพ้อง (Juangjan, 2018: 1) นิติบุคคลอาคารชุดที่มีการทุจริตเชิงนโยบาย เกิดจากเจ้าของร่วมไม่ใส่ใจ ไม่มีการตรวจสอบการดำเนินงาน ปลอมแปลงผลเลย ลักษณะ “เอาหูไปนา เอาตาไปไร่” ปลอมให้คณะบุคคลที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางใช้บทบาทหน้าที่ตามกฎหมายเป็นเครื่องมือการแสวงหาประโยชน์ด้วยวิธีแยบยล เสมือนว่าได้ดำเนินการกิจการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อประโยชน์โดยรวมของเจ้าของร่วม แต่ข้อเท็จจริงนั้นแฝงผลประโยชน์เพื่อส่วนตนอยู่ด้วย ดังนั้นการทุจริตเชิงนโยบาย คือ การทุจริตภายใต้การสร้างนโยบายโดยอ้างถึงผลประโยชน์สาธารณะที่เกิดขึ้นผ่านการใช้กระบวนการสร้างความสมเหตุสมผล เพื่อเป็นเครื่องมือการดำเนินการทุจริตและแสวงหาผลประโยชน์ของตนเองและพวกพ้อง (Musikasopon, 2002: 8-9) การดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดที่ไม่สอดคล้องกับบริบทของสังคมจะเป็นช่องว่างทำให้เกิดการแสวงหาประโยชน์จากการดำเนินกิจการต่างๆ การแสวงหาประโยชน์เป็นการทุจริตเชิงนโยบายผ่านการทำสัญญาบริการกับบริษัทต่างๆ เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย บริษัทดูแลสวน บริษัททำความสะอาดภายในอาคาร เป็นต้น รวมถึงการจ้างงานอื่นๆ โดยการเจรจาตกลงกันล่วงหน้า ได้รับผลประโยชน์จากการจัดซื้อจัดจ้าง

เกี่ยวกับการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด โดยตกลงแบ่งเปอร์เซ็นต์จากกำไร เป็นการจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่โปร่งใส การจัดซื้อจัดจ้างที่ดีควรคำนึงถึงประสิทธิภาพ ความคุ้มค่า ความโปร่งใส การประมูล การแข่งขันที่เป็นธรรม สามารถตรวจสอบได้ การจัดซื้อจัดจ้างที่ไม่ซื่อสัตย์สุจริต ไม่คำนึงถึงผลประโยชน์ของส่วนรวม จะนำไปสู่การทุจริตรูปแบบต่างๆ (Musikasopon, 2002: 12-13) ดังนั้นจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการชุดพักอาศัย 3 คน สิ่งสำคัญที่ป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตคอร์รัปชันคือความโปร่งใส ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยควรทำการตรวจสอบ แกไขกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างให้ถูกต้อง และรายงานความผิดที่เกิดขึ้นให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดรับทราบเสมอ

หลักสุจริตกับการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุด การดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุดจะมีผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยทำหน้าที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอันเป็นผลประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุด หากการดำเนินกิจการดังกล่าวโดยไม่สุจริตแล้วจะส่งผลกระทบโดยตรง การใช้เล่ห์เหลี่ยมเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ที่ส่งผลเสียหายนต่อชุมชนอาคารชุดพักอาศัยในระยะยาว รวมถึงผลกระทบต่อความไว้วางใจของเจ้าของร่วมในชุมชนอาคารชุดพักอาศัย เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กรรมการนิติบุคคลที่เป็นตัวแทนเจ้าของร่วมต้องตระหนักเรื่องความสุจริตให้มาก เพราะการดำเนินกิจการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยความสุจริตจะทำให้เกิดความไว้วางใจจากเจ้าของร่วมในฐานะเป็นผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง และความสุจริตเป็นพื้นฐานทำให้เกิดความสงบเรียบร้อยในอาคารชุดด้วย (Musikasopon, 2002: 4)

คณะกรรมการนิติบุคคล (Condominium Act, (No. 4), B.E. 2551, 2008: 66) ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและกรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี และจะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่น

มาดำรงตำแหน่งได้ ปัญหาการทุจริตของคณะกรรมการนิติบุคคล เช่น ปัญหาการส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางในอาคารชุดพักอาศัย เป็นต้น เจ้าของโครงการต้องส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงพื้นที่ส่วนกลางให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด หากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเป็น “ตัวแทน” (Nominee) กับเจ้าของโครงการจะทำให้บางโครงการอาจจะมีปัญหาเกี่ยวกับระบบโครงสร้างงานระบบต่างๆ ที่ไม่เรียบร้อย แต่ต้องการส่งมอบงานให้นิติบุคคลอาคารชุดรับไปบริหารจัดการต่อ คณะกรรมการนิติบุคคลจะใช้อำนาจกดดันให้ฝ่ายบริหารอาคารรับงานจากโครงการที่ไม่เรียบร้อยนั้น (Musikasophon, 2002: 4) การไม่เปิดเผยข้อมูลรายรับค่าส่วนกลาง เงินกองทุน และรายจ่ายการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด หรือต้องการผูกขาดอำนาจการบริหารนิติบุคคลอาคารชุด เพราะมีผลประโยชน์แอบแฝง หรือไม่เปิดเผยข้อมูลบางเรื่องของโครงการให้เจ้าของร่วมรับทราบ

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย 3 คน พบว่า มีหลายประเด็น 1) การเข้าพื้นที่ส่วนกลางในราคาถูกเพื่อต่อเติมขยายพื้นที่ห้องชุดของตนเอง โดยอาศัยการเป็นกรรมการนิติบุคคล ทำให้คณะกรรมการนิติบุคคลเกิดความเกรงใจ สามารถขอเสียงเพื่อลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลทำให้เข้าพื้นที่ส่วนกลางได้ในราคาถูก 2) การตั้งงบประมาณเพื่อปรับปรุงโครงการต่างๆ ที่ตอบสนองต่อความต้องการส่วนตัวมากกว่าการคำนึงถึงผลประโยชน์ส่วนรวม เช่น ถ้าครอบครัวของคณะกรรมการมีเด็กเล็กจะเสนอของบประมาณที่มุ่งเน้นการปรับปรุงสนามเด็กเล่นบึงสูงเกินความจำเป็น เป็นต้น 3) กรรมการบางคนจะใช้อำนาจเพื่อขอลิสิทธิ์ เช่น ขอทำบัตรเข้าออกอาคารชุดฟรี บัตรที่จอดรถฟรี นำรถเข้ามาจอดเกินสิทธิ์ที่มีอยู่ หรือการขอใช้ห้องประชุมเกินสิทธิ์ที่มีอยู่ เป็นต้น

ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องทำงานภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการนิติบุคคล ถ้าคณะกรรมการที่ได้รับเลือกจากมติของที่ประชุมใหญ่

เป็นคนไม่ซื่อสัตย์สุจริต ไม่มีความโปร่งใส จะทำให้ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยทำงานด้วยความลำบาก มีความเสี่ยงต้องทำงานด้วยความระมัดระวัง เพื่อป้องกันตนเองที่ไม่ให้เข้าไปเกี่ยวข้องกับสิ่งที่ผิดข้อบังคับและผิดข้อกำหนดต่างๆ

2.2 ความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีผลต่อความเป็นอยู่รวมทั้งคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย Sottipinyo (2015: 26) กล่าวว่าภาครัฐกำหนดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ปรับปรุงอำนาจหน้าที่และเพิ่มเติมของส่วนกำหนดบทลงโทษในฉบับแก้ไขปี พ.ศ. 2551 เพื่อให้เหมาะสมมากกว่าเดิม ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการขาดความรับผิดชอบต่อการบริหารงานของนิติบุคคลอาคารชุดยังปรากฏอยู่ดังจะเห็นได้จากสื่อของหน่วยงานต่างๆ ทั้งจากกรมที่ดิน สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นำเสนอการสอบถามปัญหาและร้องเรียนเกี่ยวกับการบริหารจัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นจำนวนมาก จากสถิติข้อมูลเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภคปี พ.ศ. 2551-2555 ของ Office of the Consumer Protection Board (2012) พบว่า การร้องเรียนเรื่องอาคารชุดเป็นหนึ่งในสิบอันดับแรกที่มีการร้องเรียนสูงสุดทุกปี และรายการร้องเรียนเรื่องความไม่โปร่งใสของอาคารชุดเป็นหนึ่งในหัวข้อร้องเรียนของกลุ่มนี้

Boonnak (2010) ศึกษาจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสรุปว่า ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคล ประกอบด้วย ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ และการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม โดยปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมดังกล่าว ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ การบริหารอาคารชุด ซึ่งต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยกับจริยธรรม โดยผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจ

หน้าที่ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และกระทำการใดๆ ตามมติของเจ้าของร่วม เพื่อจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและการดำเนินการให้มีการดูแลรักษาความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ในปีงบประมาณช่วงเดือนตุลาคม พ.ศ. 2560-กันยายน พ.ศ. 2561 รายงานว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย (ประเภทย่อย 2,384 ราย) เรื่องที่มีการร้องทุกข์มากที่สุดคือ เรื่องอาคารชุดคอนโดมิเนียม เป็นจำนวน 1,141 ราย คิดเป็นร้อยละ 47.86 เป็นผู้จัดการนิติบุคคลต้องเพิ่มความระมัดระวังขณะปฏิบัติหน้าที่เพราะถ้าผิดพลาดอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้ และจากงานวิจัยของ Sottipinyo (2015: 32) พบว่าจริยธรรม ได้แก่ ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย และความรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมสามารถนำไปใช้เป็นต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อใช้ฝึกอบรม คัดเลือกผู้มาทำหน้าที่ รวมถึงใช้สร้างมาตรฐานออกใบอนุญาตผู้ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคต โดยเฉพาะ การมีภาวะผู้นำปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับเป็นด้านที่สำคัญที่จะส่งผลให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายใน เช่น การบริหารจัดการสภาพคล่อง ด้านเครดิตหรือด้านเงินลงทุน ส่งผลต่อการดำรงอยู่และส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร ปัญหาการทุจริตของฝ่ายบริหารอาคาร เป็นต้น (Pokpong, 2017: 4) ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยทำหน้าที่เหมือนพ่อบ้าน แม่บ้านดูแลการบริหารงานอาคาร ให้มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ การทำงานของฝ่ายบริหารอาคารเกี่ยวข้องกับการเงินส่งผลให้เกิดการทุจริตหลายรูปแบบ

3.1 ไม่ส่งเงินรายรับเข้าบัญชี: การรับเงิน

ค่าส่วนกลาง ค่าน้ำ ค่าเช่าที่จอดรถ เจ้าหน้าที่ไม่ส่งเงินที่เก็บได้เข้าบัญชีให้ตรงตามกำหนดหรือไม่นำเข้าบัญชีนิติบุคคล (Chuprasit, 2018) จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย 3 คน พบว่ามีหลายประเด็นที่เปิดโอกาสให้ทำการทุจริตได้ ได้แก่ 1) ผู้พักอาศัยที่ชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ด้วยเงินสดและไม่รอรับใบเสร็จทันที เปิดโอกาสให้เจ้าหน้าที่การเงินไม่นำเข้าบัญชี ถ้าผู้พักอาศัยหลงลืมหรือไม่สนใจไม่ทวงถามจะเปิดช่องให้ทำการทุจริตนำเงินไปใช้ส่วนตัวได้ง่าย 2) การเก็บค่าปรับที่เรียกเก็บจากผู้รับเหมาที่เข้ามาทำงานในอาคารชุด เช่น ทำพื้นที่ส่วนกลางเสียหาย ส่งเสียงดัง สูบบุหรี่ในพื้นที่ห้ามสูบบุหรี่ ทำสัญญาถมดินไฟไหม้ดัง เป็นต้น ผู้รับเหมาจะชำระเบี้ยปรับด้วยเงินสด ซึ่งเจ้าหน้าที่อาจจะเก็บเงินโดยไม่ออกใบเสร็จรับเงินและไม่นำเงินเข้าบัญชี 3) อาคารชุดพักอาศัยบางแห่ง มีการเก็บเงินค่าที่จอดรถโดยใช้ระบบการจดบันทึกด้วยการเขียน ทำให้เกิดการทุจริตโดยฝ่ายรักษาความปลอดภัย ตั้งแต่การเก็บเงินค่าจอดรถ ค่าปรับบัตราหาย แต่ไม่ออกใบเสร็จและไม่นำเงินส่งให้ฝ่ายการเงิน เพื่อป้องกันการทุจริตทำได้โดยเจ้าของร่วมต้องขอรับใบเสร็จรับเงินทุกครั้งที่ชำระเงิน และตรวจสอบความถูกต้องของใบเสร็จทุกครั้ง หากพบการทุจริตหรือมีหลักฐานว่าเจ้าหน้าที่ปกปิดข้อมูล เจ้าของร่วมสามารถตรวจสอบข้อมูลได้ โดยอ่านข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อรักษาผลประโยชน์ของตนและป้องกันการทุจริตที่จะเกิดขึ้น

นิติบุคคลอาคารชุดควรวางระบบงานการเงินให้ชัดเจน กำหนดการปฏิบัติงานและกำหนดแนวทางการตรวจสอบ วางแผนเพื่อป้องกันการทุจริตคอร์รัปชันเกี่ยวกับรายรับหรือรายได้ของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่นการจัดทำใบแจ้งหนี้ (Bill Payment) ผ่านระบบกับธนาคารหรือสถาบันการเงิน โดยให้เจ้าของร่วมสามารถชำระเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บผ่านธนาคาร หรือแอปพลิเคชันของธนาคารแทน

การชำระเงินสดที่สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด (Chuprasit, 2018) คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับการแต่งตั้งควรเป็นบุคคลที่มีความรู้ มีความสามารถด้านกฎหมาย และด้านบัญชี จะช่วยงานนิติบุคคลอาคารชุดได้มาก

3.2 ระบบเบิกเงินสดย่อย (Petty Cash) สำหรับอาคารชุดพักอาศัย ระบบเงินสดย่อยของอาคารชุดพักอาศัย จะมีวงเงินสดย่อยให้ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยรับผิดชอบถืออยู่ สามารถใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดได้ โดยทั่วไปการใช้ระบบเงินสดย่อยจะกำหนดไว้แน่นอน ระบบนี้จะกำหนดจำนวนเงินสดไว้จำนวนหนึ่ง เมื่อใช้เงินไปเท่าใด จะมีการเบิกเงินมาเพิ่มเติมตามจำนวนที่จ่ายไปนั้น เพื่อให้มีจำนวนเงินสดย่อยเท่ากับวงเงินที่กำหนดไว้ การตรวจสอบเงินสดย่อยที่ใช้ระบบนี้ทำได้อย่างรวดเร็ว โดยการรวมจำนวนเงินที่จ่ายไป และยังไม่ได้เบิกเงินมาชดเชย ซึ่งสามารถทราบได้จากใบเบิกเงินสดย่อยที่มีอยู่ และเอกสารประกอบการเบิก (ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี บิลเงินสด บัตรประชาชน ผู้ขาย กรณีไม่มีใบเสร็จรับเงิน) กับเงินสดที่เหลืออยู่จะต้องเท่ากับยอดหรือวงเงินสดย่อยนั้น หากไม่เท่ากัน แสดงว่าอาจมีข้อผิดพลาดต้องตรวจสอบ (Manorak, 2018: 3)

จากการสัมภาษณ์ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย 3 คน พบว่า การบริหารอาคารชุดจำเป็นต้องมีระบบเบิกเงินสดย่อย เพื่อใช้ในกรณีฉุกเฉินเร่งด่วน เนื่องจากบริษัทหรือร้านค้าไม่รับเช็คค่าสินค้าและบริการมีราคาต่ำ บางกรณีในพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุดพักอาศัยจะมีงานซ่อมแซมที่เปิดโอกาสให้ช่างของอาคารชุดพักอาศัยทำการทุจริตได้ ได้แก่ 1) ช่างอาคารจัดทำเอกสารประกอบการเบิกว่าการว่าจ้างผู้รับเหมาเข้ามาทำการซ่อมแซมงานและช่างออกใบเสร็จรับเงินปลอมพร้อมแนบสำเนาบัตรประชาชนของคนอื่นแทน 2) การจ่ายเงินสดย่อยในการซื้อของ เช่น วัสดุสิ้นเปลืองจะใช้ใบเสร็จเงินสดหรือทำใบเสร็จปลอมเอง หรือตกลงราคาที่สูงเกินจริงเพื่อรับเงินค่าส่วนต่าง เป็นต้น ถ้าขาดการตรวจสอบ

รายละเอียดจะทำให้นิติบุคคลอาคารชุดได้รับความเสียหาย วิธีปฏิบัติการถือเงินสดย่อย เพื่อป้องกันการทุจริตในการเบิกเงินสดย่อยสำหรับงานซ่อมแซมต่างๆ ภายในอาคาร ควรกำหนดเอกสารประกอบเพื่อขออนุมัติทำค่านเงินสดย่อย คือ 1) การถ่ายภาพด้วยแอปพลิเคชันที่แสดงวันที่ในภาพพร้อมแนบรูปภาพประกอบเอกสารเบิกเงินทุกครั้ง 2) การว่าจ้างช่างจากภายนอกต้องถ่ายภาพช่วงขณะทำการซ่อมแซมงานด้วย 3) วัสดุอุปกรณ์ที่ช่างของอาคารซื้อและทำการซ่อมแซมเอง จะต้องแนบภาพถ่ายอุปกรณ์ใหม่ที่ซื้อกับอุปกรณ์เดิมและภาพขณะแสดงการซ่อมแซม 4) ใบเสร็จรับเงิน ในกรณีไม่ใช่ใบกำกับภาษี ใบเสร็จที่ออกโดยร้านค้าต้องมีชื่อที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์ติดต่อของร้านค้าอย่างชัดเจน การปฏิบัติเช่นนี้จะช่วยป้องกันการทุจริตได้

4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎระเบียบที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน อันส่งผลต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ขององค์กรโดยรวม

4.1 ไม่ควบคุมและบังคับใช้กฎข้อบังคับอย่างจริงจัง การอยู่อาศัยในอาคารชุดเป็นการรวมผู้คนจำนวนมากมาอยู่ร่วมกันและมีสิทธิความเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกัน การกำหนดระเบียบและข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดไว้ใช้เป็นข้อปฏิบัติเพื่อให้ผู้พักอาศัยอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข ลดความขัดแย้ง ความเป็นระเบียบเรียบร้อย และดูแลทรัพย์สินส่วนกลางตามที่กฎหมายกำหนด (Chotipanich, 2016: 42) การบังคับใช้กฎข้อบังคับถือเป็นเรื่องที่สำคัญ จะช่วยลดความขัดแย้งระหว่างเจ้าของร่วม คณะกรรมการนิติบุคคลและผู้จัดการนิติบุคคล ต้องตรวจสอบการทำงานของฝ่ายบริหารอาคารให้ปฏิบัติตามกฎระเบียบต่างๆ (TERRABKK, 2015) ยกตัวอย่างปัญหาที่พบ เช่น ไม่อนุญาตให้บุคคลภายนอกเข้าใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่พบเห็นบุคคลภายนอกใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกับเจ้าของร่วมอื่นเป็นประจำ

ปัญหาการสูบบุหรี่ในห้องพัก และโยนกันบุหรี่จากชั้นบนลงมาตกในห้องพักของผู้อื่นจนเกิดเหตุไฟไหม้ผ้าที่ตากไว้ริมระเบียง เป็นต้น (TERRABKK, 2015)

4.2 การนำห้องชุดพักอาศัยมาปล่อยเช่ารายวัน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ชี้แจงว่า การนำห้องชุดพักอาศัยมาปล่อยเช่ารายวัน ผิดกฎหมาย เพราะ 1) พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2478 เป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายเนื่องจากเข้าข่ายจดทะเบียนผิดประเภท เพราะวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนอาคารชุดพักอาศัยไม่ได้จดทะเบียนเป็นโรงแรม มีผลให้ห้องชุดหรืออาคารชุดจะไม่ได้คุ้มครองผู้บริโภคตามข้อบังคับของโรงแรม เช่น กรณีทรัพย์สินผู้เข้าพักสูญหายหรือเสียหายในพื้นที่ส่วนกลาง จะไม่มีผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย เป็นต้น 2) พ.ร.บ. คนเช่าเมือง พ.ศ. 2522 ที่ต้องรายงานชื่อของชาวต่างชาติให้สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองรับทราบภายใน 24 ชั่วโมง ยังไม่รวมถึงกฎหมายภาษีอีกด้วย 3) พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายมีหน้าที่ดูแลส่วนกลาง สามารถฟ้องหมิ่นประมาทกับเจ้าของห้องที่ปล่อยเช่ารายวันได้ในกรณีที่ทำให้อาคารชุดพักอาศัยเสียชื่อเสียง

ประชาชาติออนไลน์ (Prachachat, 2019) สัมภาษณ์คุณสมศรี เตชะไกรศรี กรรมการผู้จัดการบริษัทลุมพินี พร็อพเพอร์ตี้มาเนจเม้นท์ จำกัด กล่าวว่า การปล่อยเช่าที่หละหลวมทำให้มีผู้เช่าที่ไม่พึงประสงค์เข้าไปพักในอาคารชุดพักอาศัยจำนวนหนึ่ง กลายเป็นความไม่ปลอดภัยของเจ้าของร่วม ส่งผลกระทบด้านความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยในอาคารชุด ทำให้เกิดความเสี่ยงต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยคนอื่นๆ เช่น นักท่องเที่ยวเข้ามาพักอาศัยรายวันไม่ปฏิบัติตามกฎข้อบังคับของอาคารชุด ส่งผลถึงยามวิกาล ไม่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ซึ่งการกระทำเหล่านี้สร้างความเดือดร้อนให้ผู้พักอาศัยและทำลายทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคารชุด ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยและฝ่ายบริหารอาคารต้องกำหนดระเบียบปฏิบัติและตรวจสอบ เพื่อ

การป้องกันการปล่อยเช่ารายวัน และไม่สนับสนุนการกระทำที่ผิดกฎหมาย

นอกจากความเสี่ยงทั้ง 4 ด้านข้างต้นแล้ว สิ่งสำคัญต่อการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดที่ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยควรมีคือ คุณลักษณะ (Attribute) ที่ดีในการทำงาน ปัจจุบันผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยเป็นอาชีพที่มีโอกาสพัฒนาเพื่อให้ตนเองก้าวหน้าและเติบโต ตอบสนองความต้องการของตลาด จากการสืบค้นข้อมูลการประกาศรับสมัครงาน อาชีพผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจากเว็บไซต์ประกาศรับสมัคร เช่น www.jobsdb.com เป็นต้น ประกาศรับสมัครงานอาชีพผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 23 ตำแหน่งงาน (สืบค้น 2 เมษายน 2563) ดังนั้น การเพิ่มศักยภาพการทำงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยให้ประสบความสำเร็จและมีความก้าวหน้าจึงมีความจำเป็น เพราะงานบริหารการจัดการอาคารชุดเป็นสิ่งละเอียดอ่อน และส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยจำนวนมาก ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจำเป็นต้องเรียนรู้และพัฒนาตนเองให้มีคุณลักษณะ (ปรับจาก Matusri, 2011: 27; Sotipinyo, 2015: 27) ดังนี้

1. ขยันชวนหาความรู้ตลอดเวลา ศึกษาความรู้ที่เกี่ยวกับอาคารชุดทุกด้าน ตลาดมีความต้องการบุคลากรที่มีความรู้เรื่องกฎหมาย จิตวิทยา มวลชน วิศวกรรม การบริหารจัดการ เพราะมีปัญหาให้ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องตัดสินใจอยู่ตลอดเวลา โดยเฉพาะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ฉบับปรับปรุงล่าสุด มีเนื้อหาที่เข้มข้นและเข้มงวดมากขึ้น ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องเพิ่มความระมัดระวังขณะการปฏิบัติหน้าที่ หากเกิดความผิดพลาด ผู้พักอาศัยสามารถฟ้องร้องดำเนินคดีได้ ทำให้ผู้จัดการอาคารต้องศึกษาข้อบังคับ กฎหมายอาคาร พระราชบัญญัติอาคารชุดให้ถ่องแท้ จะช่วยให้จัดการแก้ไขปัญหาได้อย่างเข้าใจเรื่องการบริหารงานบุคคล เพราะต้องบริหารและจัดการผู้ได้บังคับบัญชาทั้งพนักงานสายตรง พนักงานของผู้รับจ้างตามสัญญา

รายเดือนและรายปีต่างๆ เช่น แม่บ้าน พนักงานรักษาความปลอดภัย และคนสวน เป็นต้น

Chotipanich (2006: 109) กล่าวว่าพื้นฐานการปฏิบัติงานของการบริหารทรัพยากรกายภาพ คือ การบริหารจัดการและการใช้ทรัพยากรกายภาพ ได้แก่ อาคารสถานที่ รวมทั้งพื้นที่อาคารทั้งภายในและภายนอก ต้องมีการวางแผน รวมทั้งมีการกำหนดแนวทางและยุทธศาสตร์ที่ชัดเจนเพื่อให้การดำเนินการจัดการ อันประกอบด้วย การกำกับ ควบคุม ดูแลการปฏิบัติงานและงานบริการอาคารต่างๆ เช่น การดูแลรักษาระบบประกอบอาคาร การรักษาความสะอาด การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น และการกำกับการใช้ประโยชน์ทรัพยากรกายภาพ สามารถเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด โดยใช้เป้าหมายการดำเนินงานกิจการขององค์กรเป็นศูนย์กลางของการดำเนินการ

2. การอดทนต่อสภาวะกดดันได้ดี ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจำเป็นต้องเรียนรู้ การบริหารคน จิตวิทยา พระราชบัญญัติอาคารชุดฯ กฎหมายอาคารชุด ระบบวิศวกรรมอาคารสูง ระบบการเงิน เรื่องการจัดซื้อจัดจ้าง เอกสารเกี่ยวกับการประชุมใหญ่สามัญประจำปี การติดต่องานราชการ ผู้รับเหมา ได้เรียนรู้และรู้จักคนที่มีความหลากหลาย รวมทั้งเจ้าของร่วม ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยจะต้องมีความอดทนต่อสภาวะกดดันได้ดี อดทนต่อปัญหาที่ต้องเผชิญ

3. มีประสบการณ์ โดยทั่วไปการเริ่มอาชีพในงานบริหารอาคาร ควรเริ่มจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายอาคาร ผู้ช่วยผู้จัดการ และผู้จัดการอาคาร การที่เริ่มทำงานจากตำแหน่งเล็กๆ ก่อนเป็นการสะสมประสบการณ์การทำงาน สามารถนำประสบการณ์มาประยุกต์ใช้ และช่วยแก้ไขปัญหามากมาย ได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากประสบการณ์จะทำให้เห็นปัญหาและเห็นแนวทางการแก้ไข ทำให้ระมัดระวังและรู้วิธีป้องกันไม่ให้เกิดปัญหานั้นๆ เกิดขึ้นอีก ถ้าขาดประสบการณ์การบริหารอาจทำให้เกิดการตัดสินใจผิดพลาดได้

4. มีความรับผิดชอบในงานและตรงต่อเวลา งานบริการจะต้องทำให้เสร็จในเวลาที่กำหนดและมี

ความรับผิดชอบ พร้อมทั้งจะเผชิญปัญหานั้นๆ และพยายามแก้ไขให้เรียบร้อย

5. เชี่ยวชาญภาษาอังกฤษ ปัจจุบันมีชาวต่างชาติเข้ามาอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยในประเทศไทยจำนวนมาก ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยที่สามารถสื่อสารใช้ภาษาอังกฤษได้ดี จะช่วยให้ทำงานได้สะดวกและมีโอกาสในการทำงานมากขึ้น สามารถเลือกทำงานในอาคารชุดพรีเมียมที่มีราคาขายที่สูงขึ้น ทำให้อัตราเงินเดือนสูงขึ้นด้วย

6. มีความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (Information Technology) โปรแกรมสำเร็จรูปต่างๆ เช่น โปรแกรมดูแลควบคุมด้านบัญชีการเงิน การรักษาความปลอดภัยด้วยการสแกนจุดตรวจของการเดินตรวจอาคาร เป็นต้น จะช่วยให้การทำงานเป็นระบบสะดวก รวดเร็ว และประหยัดเวลา ปัจจุบันมีบริษัทเอกชนหลายบริษัทที่ออกแบบโปรแกรมหรือแอปพลิเคชันต่างๆ เพื่อสนับสนุนการทำงานของฝ่ายบริหารอาคาร ดังนั้นผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยควรศึกษาเทคโนโลยีต่างๆ เพื่อใช้พัฒนาการทำงานให้ดีขึ้น

7. มีความซื่อสัตย์สุจริต หมายถึง ผู้ที่มีความประพฤติตรงต่อเวลา ต่อหน้าที่ และต่อวิชาชีพ มีความจริงใจ ไม่มีความลำเอียง ไม่ทุจริตคดโกง ทั้งทางตรงและทางอ้อม รู้หน้าที่การงานของตนเอง ปฏิบัติเต็มกำลังความสามารถด้วยความบริสุทธิ์ใจ ผู้ที่มีความซื่อสัตย์สุจริตได้ต้องมีคุณธรรมประจำกาย วาจา ใจ (Junsuk, 2013) คือ 1) มีสัจจะ หมายถึง การคิด การพูด การทำแต่ความจริง 2) มีความเป็นธรรม หมายถึง มีใจเป็นกลาง 3) ไม่มีอคติ หมายถึง ไม่มีความลำเอียงเข้าข้างใดข้างหนึ่ง ซึ่งผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยที่ดีต้องปฏิบัติกับบุคลากรที่เกี่ยวข้องทุกคน

8. มีมนุษยสัมพันธ์ เพื่อให้การทำงานดำเนินไปได้อย่างราบรื่น สร้างความเข้าใจอันดีและมีปฏิสัมพันธ์ที่ดีจะเป็นประโยชน์ต่อการติดต่อประสานสัมพันธ์ ถ่ายทอดความคิดทำให้เกิดความร่วมมือร่วมใจกัน เป็นปัจจัยที่ช่วยแก้ปัญหาและขจัดความขัดแย้ง

9. มีบุคลิกภาพดี เพราะบุคลิกภาพเป็นสิ่งที่สามารถฝึกฝนหรือพัฒนาเสริมแต่งได้ และหากผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยรู้จักการปรับปรุงตัวเองเสมอจะทำให้เป็นบุคคลที่เหมาะสมกับการบริหารงานอาคารชุด

10. เป็นนักบริการ ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องเป็นคนที่ใส่ใจรักงานบริการ สามารถติดต่อสื่อสารกับผู้พักอาศัยได้โดยใช้การพูดและเขียน ต้องให้บริการเกินกว่าที่ผู้พักอาศัยในอาคารชุดพักอาศัยคาดหวังหรือมุ่งหวังไว้

11. มีความคิดริเริ่ม เพราะความคิดริเริ่มสร้างสรรค์ทำให้เกิดมีสิ่งใหม่ที่แปลกใหม่ และนำมาประยุกต์บางส่วนจะทำให้งานนั้นดำเนินไปได้ด้วยดี สภาพสังคมในปัจจุบันทำให้สามารถนำเทคโนโลยีต่างๆ เข้ามาประยุกต์ให้เข้ากับการบริหารงาน สามารถทำให้การทำงานสะดวกขึ้น เช่น การจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี เป็นต้น ต้องจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมส่งเอกสารประกอบให้กับเจ้าของร่วมทุกคนในอดีตเราจะต้องพิมพ์เอกสารและส่งไปรษณีย์ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเปล่าเป็นจำนวนมาก แต่ในปัจจุบันเราสามารถนำ แอปพลิเคชันไลน์ (Application Line) หรืออีเมล (E-mail) เพื่อส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมเอกสารประกอบการประชุมให้กับเจ้าของร่วม ทำให้ประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายต่างๆ ได้

12. มีความมั่นคงทางอารมณ์ การมีสภาวะจิตใจและอารมณ์ที่เข้มแข็งหรือมั่นคง จะช่วยให้ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย สามารถปรับตัวได้ดีต่อปัญหา ความเครียด ความกดดันในสภาวะที่เร่งรีบ เช่น งานด่วน การแก้ปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละวัน ทำงาน

ท่ามกลางความขัดแย้งของเจ้าของร่วม อดทนต่อคำตำหนิ สบประมาทได้ เป็นต้น ในฐานะผู้จัดการอาคารจะต้องมีความมั่นคงทางอารมณ์ กล้าแสดงออก และสามารถเผชิญกับปัญหาใดๆ ที่ผ่านเข้ามาได้อย่างมุ่งมั่น ไม่ย่อท้อ สามารถตัดสินใจได้ดี

บทสรุป

ความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องตระหนักถึงความสำคัญและหลีกเลี่ยงความเสี่ยงต่อการปฏิบัติงานที่ส่งผลกระทบในแง่ลบต่อการทำงาน ผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัยต้องเตรียมความพร้อมทั้งความรู้ ความสามารถ สุขภาพร่างกาย รวมถึงความรู้ด้านเทคโนโลยีต่างๆ และตระหนักถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน โดยการปรับปรุงแนวทางการบริหารงาน การมีมาตรการป้องกันและบังคับใช้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ให้ภาระงานที่ปฏิบัติอยู่เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ และป้องกันโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยงและปัญหาที่จะเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน เพราะความเสี่ยงที่เกิดส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัย จึงเป็นเรื่องที่อยู่ในความรับผิดชอบโดยตรงของผู้จัดการอาคารชุดพักอาศัย ผู้มีหน้าที่บริหารและจัดการอาคารชุดพักอาศัย เลี่ยงหรือลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการป้องกันผลกระทบและความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นตามมา

References

- Anuwatudom, C. (2019). *Sinking Fund: Paid the Common Fee. Why Do We Still Have to Pay Sinking Fund?* Retrieved November 10, 2020, from <https://www.checkraka.com/condo/article/118379/>
- Boonnak, S. (2010). *Ethics should be of Condominium Juristic Person Manager*. A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Science Innovation Real Estate Development, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Chotipanich, S. (2016). *Condominium Management*. Bangkok: Chulalongkorn University Press.
- _____. (2010). *Facility Management: Principle and Theories*. Bangkok: Chulalongkorn University Press.
- _____. (2006). *Concept of Facility Management for Integrated Housing Project*. Retrieved April 1, 2020, from <http://www.arch.chula.ac.th/journal/files/article/PmYhDSLrtdSun102235.pdf>
- _____. (2006). *Course Documentation for Subject 2506665 Facility Management*. Bangkok: Faculty of Architecture, Chulalongkorn University.
- Chuprasit, P. (2018). “Bill Payment”, *The Way to Reduce Corruption*. Retrieved April 1, 2020, from <https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/648049> [in Thai]
- _____. (2018). *10 Ways to Fraud Account in “Condominiums”*. Retrieved April 1, 2020, from <https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/643732>
- Condomanager. (2009). *Condominium Manager: Career Without Open Courses in any Institution*. Retrieved April 1, 2020, from <http://recommun.blogspot.com/2009/05/blog-post.html>
- Condominium Act, (No. 4), B.E. 2551. (2008, 6 March). Government Gazette. Volume 125, Section 44 Kor. 58-76.
- Department of Land. (2008). *Manual for Property Management Follow Condominium Ace, B.E 1979 B.E. Amended by Condominium Act (No.4) 2008*. BKK. Retrieved April 1, 2020, From <https://www.dol.go.th/lawsection77/Documents/condo/condo%204.pdf>
- Fanprakon, S. (2020, April 2). *Interview*. Condominium Manager. Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited. [in Thai]
- Juangjan, A. (2018). *Fraud Policy*. Retrieved November 5, 2020, from <https://library2.parliament.go.th/ebook/content-issue/2558/hi2558-011.pdf>
- Junsuk, W. (2013). *Attribute of Self-Discipline*. Retrieved April 5, 2020, from <http://educazones.blogspot.com/2013/01/blog-post.html>
- Manorak, N. (2018). *Petty Cash System*. E-Research Siam University. Retrieved November 10, 2020, from <https://e-research.siam.edu/wp-content/uploads/2020/03/business-accounting-2018-coop-Petty-Cash-System-compressed.pdf>
- Musikasopon, N. (2002). *The Beginning of the Problem on How “condominium” became “Sky Ghetto”*. Thailand: The Securities and Exchange Commission.

- Muthusri, N. (2011). *Qualifications of a Juristic Person Manager*. Retrieved April 1, 2020, from <http://www.siamturakij.com> [in Thai]
- Office of the Consumer Protection Board. (2012). *Statistics of Consumer Complaint*. Retrieved April 1, 2020, from https://www.ocpb.go.th/more_news.php?cid=310
- Pokpong, M. (2017). *An Examination of Risk Management Process of Juristic Person Condominium: Case Study of Middle-class Residential Condominium in Northern Baangkok*. A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Master of Science Innovation Real Estate Development, Faculty of Architecture and Planning, Thammasat University.
- Poontajak, K. (2020, April 4). *Interview*. Condominium Manager. Lumpini Property Management. [in Thai]
- Prachachat, (2019). *Discuss “LPN-Juristic Person Association” Unsolvable problem “Daily Rental Condominium” is the Time to Have “Host” Government Agency*. Retrieved April 2, 2020, from <https://www.prachachat.net/property/news-291852>
- Saensira, W. (2008). *Condominium Act B.E. (No.4) 2008 “Another Attempt to Protect Residents in Condominium”*. *Junlaniti Journal*, 5(6), 107-114.
- Sottipinyo, S. (2015). The Relationship between Satisfaction of Condominium Management and Ethics of Juristic Person Managers. *Electronic Journal of Open Distance Innovative Learning*, 5(1), 24-34.
- Taruyanon, J. (2020, April 3). *Interview*. Condominium Manager. Jones Lang LaSalle (Thailand) Limited. [in Thai]
- TERRABKK. (2017). *“Building Management”, The Matter that Many People Overlook*. Retrieved April 2, 2020, from <https://www.terrabbkk.com/articles/83566> [in Thai]
- _____. (2017). *6 Warning for “Condominium Juristic Person”*. Retrieved April 2, 2020, from <https://www.terrabbkk.com/articles/139003> [in Thai]
- _____. (2015). *Problems of Juristic Person that the Residents must be Careful*. Retrieved April 2, 2020, from <https://www.terrabbkk.com/articles/97392> [in Thai]
- Thongkorn, P. (2018). *Legal Problems Regarding the Management of Juristic Person Committee*. Retrieved April 5, 2020, from <http://law.master.kbu.ac.th/StudentTheses/2561/05.pdf> [in Thai]
- Tonjinwattanakol, K. (2012). *Good Faith*. *Journal of Thai Justice System*, 5(2), 79-89.
- TREBS. (2019). *Juristic Person-Condominium and the Law of the New Condominium Act*. Retrieved April 1, 2020, from https://www.trebs.ac.th/th/news_detail.php?nid=97



Name and Surname: Monnapat Kongprawechnon

Highest Education: M.M. in Organization Management,
Assumption University

Affiliation: Faculty of Management Sciences, Panyapiwat Institute
of Management

Field of Expertise: Property Management