

## บทที่ 5

### สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้(แฟลตปลาทอง) มีวัตถุประสงค์ดังนี้

- เพื่อศึกษาความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง)
- เพื่อเปรียบเทียบความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล

#### วิธีดำเนินการวิจัย

##### ประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ปี พ.ศ.2554 จำนวน 420 คน เลือกเป็นกลุ่มตัวอย่างจากตารางกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Krejcie and Morgan (1970, p.608) ได้แก่ กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 201 คน

##### เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย เป็นแบบสอบถาม แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

- ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม ได้แก่ เพศ อายุ ระดับการศึกษา สถานภาพสมรส จำนวนสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน รายได้ต่อเดือน ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) จำนวน 7 ข้อ

- ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) แบ่งออกเป็น 4 ด้าน กือ ด้านอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง ด้านค่าส่วนกลาง ด้านการบริหารจัดการข้อบังคับการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง จำนวน 25 ข้อ

##### การเก็บรวบรวมข้อมูล

เก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดรั้งสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ที่เป็นกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 201 คน ได้รับแบบสอบถามคืนมา จำนวน 201 คน คิดเป็นร้อยละ 100.00

## การวิเคราะห์ข้อมูล

1. วิเคราะห์ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม โดยใช้ค่าความถี่ และค่าร้อยละ
2. วิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัย ที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคลโดยใช้ ค่าเฉลี่ย ( $\bar{x}$ ) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD)
3. เปรียบเทียบค่าเฉลี่ย ( $\bar{x}$ ) ของคะแนน ความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลาง ของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล โดยใช้ t-test และ F-test
4. เปรียบเทียบพหุคูณ เพื่อทดสอบค่าเฉลี่ย ( $\bar{x}$ ) ของคะแนน ความคิดเห็นที่มีต่อการ ดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จากผล การวิเคราะห์ความแปรปรวนโดยวิธี Least Significant Difference (LSD)

## สรุปผลการวิจัย

### 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 61.69 อายุมากกว่า 45 ปี ร้อยละ 30.35 รองลงมา 25-35 ปี ร้อยละ 27.86 ระดับการศึกษา อนุปริญญา ร้อยละ 35.32 รองลงมา ปริญญาตรี ร้อยละ 30.85 สถานภาพสมรส ร้อยละ 79.10 รองลงมา โสด ร้อยละ 14.93 จำนวนสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน 3 คน ร้อยละ 47.76 รองลงมา 2 คน ร้อยละ 29.85 รายได้ต่อเดือน 10,000-30,000 บาท ร้อยละ 76.12 รองลงมา ต่ำกว่า 10,000 บาท ร้อยละ 21.39 ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุดรังสิตชิตี้ (แฟลตปลาทอง) มากกว่า 3 ปี ร้อยละ 52.24 รองลงมา 1-3 ปี ร้อยละ 35.82

### 2. วิเคราะห์ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอง)

ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุดรังสิตชิตี้ (แฟลตปลาทอง) ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{x} = 2.60$ ) เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ดังนี้

1) ด้านอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้อยู่อาศัย มีความคิดเห็น โดยรวมอยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{x} = 2.60$ ) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{x} = 2.51-2.83$ ) จำนวน 8 รายการ 5 อันดับแรก คือ

1. มีความริเริ่มของตนเองในกรณีจำเป็นและรับด่วน
2. การปฏิบัติตามมติที่ประชุมเข้าของร่วม

### 3. มีการคูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

4. การดำเนินการที่จำเป็นและเร่งด่วนมักดำเนินการเหมือนจัดการทรัพย์สินของตนเอง

5. เป็นผู้แทนนิติบุคคล (บริษัท) เพื่อติดต่อกับบุคคลภายนอก

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับผู้อยู่อาศัยที่มี สถานภาพสมรส จำนวนสามชิกที่อยู่ร่วมกัน 3 คน รายได้ต่อเดือน 10,000-30,000 บาท

2) ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย มีความคิดเห็นโดยรวม อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.62$ ) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.57-2.71$ ) ทุกรายการ 5 อันดับแรก คือ

1. คูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลางอย่างสม่ำเสมอ

2. การให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นหรือเมื่อเร็วๆ ข้อ

3. จัดซื้อสิ่งอำนวยความสะดวกในบ้าน เช่น ไม้เชือก กระถางต้นไม้ เตาเผา ฯลฯ

4. การใช้จ่ายค่าส่วนกลางมีเหตุผล โปร่งใสตรวจสอบได้

5. ทรัพย์ส่วนกลางมีสภาพพร้อมใช้งาน ได้เสมอ

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับเพศชาย และเพศหญิง อายุต่ำกว่า 25 ปี ,26-35 ปี และ 36-45 ปี ระดับการศึกษา สูงกว่าปริญญาตรี สถานภาพสมรส จำนวนสามชิกที่อยู่ร่วมกัน 3 คน และมากกว่า 3 คน รายได้ต่อเดือน ต่ำกว่า 10,000 บาท และ 10,000-30,000 บาท ระยะเวลาที่อยู่อาศัย 1-3 ปี

3) ด้านค่าส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย มีความคิดเห็นโดยรวม อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.55$ )

เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.54-2.57$ ) ทุกรายการ คือ

1. ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า คิดอัตราพิเศษจากการประปาและการไฟฟ้าเหมาะสม

2. ค่าสาธารณูปโภค ไม่เกิน 6 เดือน มีเบี้ยปรับเหมาะสม

3. อัตราค่าส่วนกลางประจำเดือนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เหมาะสม

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับเพศชาย และเพศหญิง อายุ 36-45 ปี ระดับการศึกษา ปริญญาตรี และ สูงกว่าปริญญาตรี สถานภาพสมรส จำนวนสามชิกที่อยู่ร่วมกัน 1 คน และ 3 คน ระยะเวลาที่อยู่อาศัย 1-3 ปี รายได้ต่อเดือน 10,000-30,000 บาท

4) ด้านการบริหารจัดการข้อบังคับการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย มีความคิดเห็นโดยรวม อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.56$ ) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X}=2.55-2.58$ ) ทุกรายการ คือ

1. การห้ามสามาชิกหรือบริวารนำสินค้าหรือสิ่งใด ๆ มาวางขายบนพื้นที่สาธารณะ

2. การห้ามน้ำป้ายโฆษณาหรือสิ่งอื่นที่ใช้ประโยชน์อย่างเดียว กัน ติดตั้งหรือวางในทรัพย์ส่วนกลางเว้นแต่ได้รับอนุญาต

ซึ่งมีค่าสอดคล้องกับเพศชาย และเพศหญิง อายุต่ำกว่า 25 ปี 26-35 ปี และ 36-45 ปี ระดับการศึกษา ต่ำกว่าอัอนุปริญญา อันุปริญญา และสูงกว่าปริญญาตรี สถานภาพโสด และ สมรส จำนวนสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน 1 คน 2 คน และ 3 คน ระยะเวลาที่อยู่อาศัย ต่ำกว่า 1 ปี และ 1-3 ปี รายได้ต่อเดือน 10,000-30,000 บาท และ 30,001-40,000 บาท

### 3. เปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชีดี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลาง ของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชีดี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล พบว่า ผู้อยู่อาศัย ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็น ต่อการดำเนินการของส่วนกลาง ของนิติบุคคล ในภาพรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ดังนี้

ด้านอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด ผู้อยู่อาศัย ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มี ความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พ布ว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ ดำเนินการแก้ไข อย่างรวดเร็วเมื่อได้รับแจ้งทรัพย์ส่วนกลางเสียหาย

ผู้อยู่อาศัย ที่มีจำนวนสมาชิกอยู่ร่วมกัน ต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพบว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ พิจารณาแบบเบลนการตกลแต่งต่อเติมห้องชุดด้วยความเป็นธรรมและ รวดเร็ว

ผู้อยู่อาศัย ที่มีอายุต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พ布ว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ มีการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ ฟ้องบังคับ ชำระหนี้จากเจ้าของส่วนที่ค้างชำระเงิน 6 เดือน

ผู้อยู่อาศัย ที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีความคิดเห็น โดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พ布ว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและบิดประกาศไม่น้อยกว่า 15 วัน

ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัย ที่มีระดับการศึกษา ต่างกันมีความคิดเห็นโดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พนว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 2 รายการ คือ

1. ผู้อยู่อาศัยสามารถแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้
2. พนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ประจำอาคารชุดบริการด้วยความเต็มใจ ยืดเยื้อแล้วใส่และแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 2 รายการ คือ
  1. การใช้จ่ายค่าส่วนกลางมีเหตุผล โปร่งใส ตรวจสอบได้
  2. การให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นหรือเมื่อร้องขอ

ผู้อยู่อาศัยที่มีสถานภาพสมรสต่างกัน มีความคิดเห็นโดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพนว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 จำนวน 1 รายการ คือ การให้บริการต่างๆ ที่จำเป็นหรือเมื่อร้องขอ

ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ต่อเดือน และ ระยะเวลาที่อยู่อาศัยในอาคารชุด รังสิต ชิตี้ (แฟลตปลาทอย) ต่างกัน มีความคิดเห็นโดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพนว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ จัดซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาดสาธารณูปโภคใหม่ ๆ เข้ามาใช้อยู่เสมอ

ด้านค่าส่วนกลางผู้อยู่อาศัย ที่มีระดับการศึกษา ต่างกันมีความคิดเห็นโดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพนว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ อัตราค่าส่วนกลางประจำเดือนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เหมาะสม

ผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้ต่อเดือนต่างกัน มีความคิดเห็นโดยรวม ไม่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อพนว่า แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05 จำนวน 1 รายการ คือ จัดซื้อสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาดสาธารณูปโภคใหม่ ๆ เข้ามาใช้อยู่เสมอ

## อภิปรายผล

ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด รังสิต ชิตี้(แฟลตปลาทอย) ได้ผลการวิจัยที่สามารถนำมาอภิปรายผลดังนี้

### 1. ข้อมูลทั่วไปของผู้อยู่อาศัย

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่เป็นเพศหญิง ร้อยละ 61.69 อายุมากกว่า 45 ปี ร้อยละ 30.35 ระดับการศึกษา อนุปริญญา ร้อยละ 35.32 สถานภาพสมรส ร้อยละ 79.10 จำนวนสมาชิกที่อยู่

ร่วมกัน 3 คน ร้อยละ 47.76 รายได้ต่อเดือน 10,000-30,000 บาท ร้อยละ 76.12 ระยะเวลาที่อยู่อาศัย ในอาคารชุดรังสิต ชีตี้ มา กกว่า 3 ปี ร้อยละ 52.24 ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ เอกลักษณ์ เนลินชีพ (2548, บทคัดย่อ) ทำการศึกษา เรื่อง ปัจจัยที่มีผลผลกระทบต่อราคาห้องชุดของอาคารชุด ประเภทตากอากาศในพื้นที่เขตปักทองพิเศษเมืองพัทยา ผลการศึกษาพบว่า กลุ่มปัจจัยที่มีผลต่อ ราคาห้องชุด ในเมืองพัทยา ประกอบด้วย 5 กลุ่มปัจจัย เรียงลำดับความสำคัญจากมากไปน้อย ได้แก่ (1) ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวก ความสะอาดพื้นฐาน มีค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย เท่ากัน 33.69% ประกอบด้วยตัวแปร 5 ตัวแปร ได้แก่ อัตราส่วนจำนวนลิฟต์โดยสารต่อจำนวนห้องชุด จำนวนค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อตารางเมตร อัตราส่วนจำนวนที่จอดรถต่อจำนวนห้องชุด จำนวนห้องชุดในอาคารชุด และพื้นที่ห้องชุด (2) ปัจจัยทำเลที่ตั้ง มีค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย เท่ากัน 22.35% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ ความกว้างของถนนหน้าโครงการ ทำเลที่ตั้งติดถนนหลัก ถนนรอง ซอยทางทั่วไป และการรักษาความปลอดภัย (3) ปัจจัยสิ่งอำนวยความสะดวกความสะอาดและบริการ มีค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย เท่ากัน 18.96% ประกอบด้วยตัวแปร 4 ตัวแปร ได้แก่ การจัดสวน ภูมิทัศน์ภายในโครงการ ระบะร่วมบ้าน้ำ สถานที่ออกกำลังกาย และการสัญจรภายในโครงการ (4) ปัจจัย คุณภาพอาคารชุด มีค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย เท่ากัน 12.63% ประกอบด้วย ตัวแปร 6 ตัว แปร ได้แก่ จำนวนชั้นของอาคารชุด อายุอาคารชุด ห้องน้ำสาธารณะ ระยะทางห่างจากทะเล เนื้อที่ โครงการ และชั้นที่มีการซื้อขาย (5) ปัจจัยการบริหารจัดการ มีค่าน้ำหนักความสำคัญของปัจจัย เท่ากัน 12.37% ประกอบด้วยตัวแปร 3 ตัวแปร ได้แก่ การบำรุงรักษาอาคาร การรักษาความสะอาด ภายในอาคาร และสภาพแวดล้อม

## 2. วิเคราะห์ความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุด รังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัยจำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล

ผู้อยู่อาศัยมีความคิดเห็นต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคล อาคารชุดรังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) ในภาพรวมอยู่ในระดับปานกลาง ( $\bar{X} = 2.60$ ) พิจารณาเป็นรายด้าน พบว่า ผู้อยู่อาศัยอาคารชุดรังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) มีความคิดเห็นเกี่ยวกับ ด้านอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง ด้านค่าส่วนกลาง ด้านการบริหารจัดการ ข้อบังคับการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลาง อยู่ในระดับปานกลางทุกด้าน

สำหรับด้านอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อ พบว่าอยู่ใน ระดับปานกลาง ( $\bar{X} = 2.51-2.83$ ) จำนวน 8 รายการคือ

1. มีความริเริ่มของตนเองในกรณีจำเป็นและรีบด่วน
2. การปฏิบัติตามมติที่ประชุมเข้าของร่วม
3. มีการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

4. การดำเนินการที่จำเป็นและเร่งด่วนมักดำเนินการเหมือนจัดการทรัพย์สินของตนเอง
5. เป็นผู้แทนนิติบุคคล (บริษัท) เพื่อติดต่อกับบุคคลภายนอก
6. สามารถรับข้อข้อความ เช่น ห้องน้ำพิเศษด้วยสันติวิธีและ รวดเร็ว
7. มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนและปิดประกาศไม่น้อยกว่า 15 วัน
8. ฟ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของส่วนที่ถูกชำระเกิน 6 เดือน

ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ นภารัตน์ คงศรีขันธ์ (2552, บทคัดย่อ) ศึกษาเรื่อง แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัย ระดับล่าง ในเขตกรุงเทพมหานครเพื่อลดสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการกำหนดแนวทางการบริหารเชิงกายภาพ สำหรับอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย 6 ปัจจัยกายภาพ ได้แก่ อายุอาคาร จำนวนชั้น จำนวนห้องชุด พื้นที่อาคารทั้งหมด พื้นที่ส่วนกลาง และระบบอาคาร และ 4 ปัจจัย บริหารงาน ได้แก่ โครงสร้างการบริหาร การเงิน เทคนิควิธีการ และบุคลากร ภายใต้รูปแบบ ความสัมพันธ์เชิงปริมาณและคุณภาพ ส่วนสภาวะขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน ของผู้อยู่อาศัย อาคารชุดพักอาศัยระดับล่างในเขตกรุงเทพมหานคร มีสาเหตุมาจากความไม่สอดคล้องกันระหว่าง กายภาพกับการบริหารจัดการ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในประเด็นเกี่ยวกับนโยบายการบริหารจัดการและการบริหารการเงิน ดังนี้ แนวทางการบริหารงานเชิงกายภาพสำหรับอาคารชุดพักอาศัยระดับล่าง ในกรุงเทพมหานคร เพื่อลดสภาวะการขัดแย้งจากการอยู่อาศัยร่วมกัน และเพื่อส่งเสริมระดับความพึงพอใจของผู้อยู่อาศัย จึงควรเป็นแบบ “การมีส่วนร่วมเชิงนโยบายบนฐานการสร้างความรู้สึกเป็นเจ้าของร่วม ในพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอาศัย”

**3. การเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลาง ของนิติบุคคล อาคารชุดรังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล**

ผลการเปรียบเทียบค่าเฉลี่ยของคะแนนความคิดเห็นที่มีต่อการดำเนินการของส่วนกลาง ของนิติบุคคลอาคารชุดรังสิต ชีตี้ (แฟลตปลาทอง) ของผู้อยู่อาศัย จำแนกตามสถานภาพส่วนบุคคล พบว่า ผู้อยู่อาศัยที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็น ต่อการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลในภาพรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน ดังนี้

ด้านอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง และ ค้านค่าส่วนกลาง ผู้อยู่อาศัยที่มี ระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นในภาพรวม แตกต่างกันอย่าง มีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ มีความคิดเห็นโดยรวม แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ที่ระดับ 0.05 และ 0.01 เมื่อพิจารณาเป็นรายด้าน พนวณว่าผู้อยู่อาศัยที่มี อายุ ระดับการศึกษา ต่างกัน มี ความคิดเห็นโดยรวม ด้านอำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทาง

สถิติที่ระดับ 0.05 และผู้อุปถัมภ์ที่มีระดับการศึกษาต่างกัน มีความคิดเห็นโดยรวม ด้าน การบริหาร จัดการเงินค่าส่วนกลาง และ ด้านค่าส่วนกลาง แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ 0.05 ตามลำดับ

ผู้อุปถัมภ์ที่มีอายุ ระดับการศึกษา จำนวนสมาชิกที่อยู่ร่วมกัน และ รายได้ต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็น เป็นรายข้อ ด้านอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แตกต่างกัน อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ 0.05

ผู้อุปถัมภ์ที่มีระดับการศึกษา สถานภาพสมรส รายได้เฉลี่ยต่อเดือน และระยะเวลาที่อยู่ร่วมกัน ต่างกัน มีความคิดเห็น เป็นรายข้อ ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.01 และ 0.05

ผู้อุปถัมภ์ที่มีระดับการศึกษา และรายได้ต่อเดือน ต่างกัน มีความคิดเห็นเป็นรายข้อ ด้าน ค่าส่วนกลาง แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ 0.05

ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิจัยของ พิรประ สุภาวัฒน์ (2550, บทคัดย่อ) ศึกษาเรื่องแนว ทางการบริหารจัดการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด : ความสัมพันธ์ระหว่างสภาพการณ์จริงและความ คาดหวังของผู้ใช้อาคาร ผลการวิจัยพบว่า ผู้อุปถัมภ์มีระดับความพึงพอใจในอาคารชุดมากถึงมาก ที่สุดและมีระดับความคาดหวังให้ปรับปรุงน้อยถึงปานกลาง ซึ่งปัญหาที่พบสามารถสรุปประเด็น อันเนื่องมาจากการปัญหาที่เกิดจากการออกแบบ จากตัวบุคคล และจากระบบการทำงาน การแก้ไข ปัญหาในบางด้านอาจมีข้อจำกัด เช่น ด้านการออกแบบอาจมีข้อจำกัดทางด้านสถานที่ แต่การแก้ไข ปัญหาด้านการทำงานในตัวบุคคลและระบบการทำงานสามารถแก้ไขได้ ซึ่งแล้วแต่กรณีหรือปัญหา ที่เกิดขึ้น เพื่อระบบการบริหารงานที่ดีฝ่ายบริหารอาคารควรส่งเสริมให้เกิดความรู้ความเข้าใจในการ ทำงานภายในองค์กร และมีความเข้าใจเป็นอย่างมากในการบริหารอาคาร ได้แก่ การบำรุงรักษาอาคาร และทรัพย์สินให้คงอยู่ในสภาพดี มีอายุการใช้งานที่ยาวนาน บริหารจัดการทรัพยากรที่มีอยู่ให้มี ประสิทธิภาพ และ เกิดประโยชน์สูงสุด อำนวยความสะดวกและให้บริการ โดยคำนึงถึงความพอใจ ของผู้ใช้ให้มีความพึงพอใจสูงสุด และการสร้างภาพลักษณ์ที่ดี และสร้างมูลค่าเพิ่ม ให้กับอาคารให้ ได้รับประโยชน์สูงสุด

## ข้อเสนอแนะ

### ข้อเสนอแนะที่ได้จากการวิจัย

1. ด้านอำนวยหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดควรพิจารณาแบบเปลี่ยนการตกแต่งต่อเดิมห้องชุดด้วยความเป็นธรรมและรวดเร็ว เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกผูกพันกับที่อยู่อาศัยมากขึ้น
2. ด้านการบริหารจัดการเงินค่าส่วนกลาง จากข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดควรให้พนักงานพนักงานที่ปฏิบัติหน้าที่ประจำอาคารชุดบริการด้วยความเต็มใจยิ่งขึ้น แจ่มใส ซึ่งทำให้ผู้อยู่อาศัย มีความรู้สึกว่าอาคารชุดน่าอยู่
3. ด้านค่าส่วนกลาง จากข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดควรพิจารณาอัตราค่าส่วนกลางประจำเดือนตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เหมาะสม และเป็นธรรม ต่อผู้อยู่อาศัย
4. ด้านการบริหารจัดการข้อบังคับการใช้สาธารณูปโภคส่วนกลางจากข้อมูลที่ได้จากการวิจัยครั้งนี้ นิติบุคคลอาคารชุดควรมีการห้ามน้ำป้ายโฆษณาหรือสิ่งอื่นที่ใช้ประโยชน์อย่างเดียว กันติดตั้งหรือวางในทรัพย์ส่วนกลางเว้นแต่ได้รับอนุญาต เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย

## ข้อเสนอแนะในการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการศึกษาเกี่ยวกับความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สิน ของผู้อยู่อาศัย เพื่อนำไปสู่การพัฒนาการดำเนินการของส่วนกลางของนิติบุคคลให้มีประสิทธิผลเพิ่มมากขึ้น
2. ควรมีการศึกษาเปรียบเทียบคุณภาพชีวิตตามแนวเศรษฐกิจพอเพียงและ คุณภาพชีวิตในการทำงานของผู้อยู่อาศัย เพื่อจะได้นำไปใช้ในการพัฒนาอาคารชุดโดยทำการเปรียบเทียบกับอาคารชุดอื่น มีวิธีการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารอย่างไรบ้าง