

แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรม
เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่
กรุงเทพมหานคร

Guidelines for Managing Condominium Juristic Persons
According to Buddhist Principles to Create Satisfaction
for Residents in the Bangkok Area



ก่อวิท พรหมจักร์
Kowit Promjak

นิสิตปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาวิชาการบริหารธุรกิจ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเอเชียอาคเนย์
Degree of Doctor of Philosophy, Business Administration,
Graduate School, South-East Asia University
Email: Kowitprom@gmail.com

ตอบรับบทความ (Received) : 18 กุมภาพันธ์ 2567
เริ่มแก้ไขบทความ (Revised) : 27 มีนาคม 2567
รับบทความตีพิมพ์ (Accepted) : 24 เมษายน 2567
เผยแพร่ออนไลน์ (Available Online) : 30 เมษายน 2567

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครเป็นการศึกษาเชิงคุณภาพเน้นการค้นคว้ารวบรวมข้อมูลเชิงเอกสาร ภายใต้กระบวนการศึกษาเชิงวิเคราะห์ วิจัย และวิธาน เพื่อนำไปสู่การสร้างองค์ความรู้ใหม่ด้านการบริหารจัดการอาคารชุด ผลการศึกษาพบว่า แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมมีหลักการสำคัญ 3 ประการคือ 1) ถูกกฎหมาย คือ ต้องบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบัญญัติอื่นที่นิติบุคคลอาคารชุดร่วมกับเจ้าของร่วมกำหนดขึ้นเพื่อสร้างความสงบสุข ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน โดยส่งเสริมให้ปฏิบัติตามหลักเบญจศีล-เบญจธรรม 2) ถูกคน เป็นการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เกี่ยวข้องกับบุคคลคือ สมาชิกในอาคารชุดด้วยความเข้าใจ ใส่ใจ และเต็มใจ ด้วยการบริการที่ดีเพื่อสร้างสันติสุข ความรัก ความสามัคคี ความเอื้ออาทรระหว่างกัน โดยส่งเสริมให้ปฏิบัติตามหลักพรหมวิหาร 4 และ 3) ถูกงาน บริหารจัดการด้านอาคารสถานที่และสภาพแวดล้อมให้อยู่ในสภาพดี น่าอยู่ สะอาด สะดวกสบาย เกื้อกูลต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต โดยส่งเสริมให้ปฏิบัติตามหลักสัปปายะ 7 และองค์ความรู้ใหม่ที่ได้คือ G-LPJ MODEL หรือที่เรียกสั้น ๆ ว่า “ถูกกฎหมาย ถูกคน ถูกงาน”

คำสำคัญ: การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ความพึงพอใจ ผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร หลักพุทธธรรม

Abstract

The purpose of this article is to study guidelines for managing condominium juristic persons according to Buddhist principles in order to create satisfaction for residents in the Bangkok area. This is a qualitative research study focusing on the study of documents. Under the process of analytical study, criticism and wisdom to lead to the creation of new knowledge in condominium management. The study's findings reveal three pivotal guidelines for effective management: 1) Good Law, that is, the condominium juristic person must be managed in accordance with the law and other regulations that the condominium juristic person and co-owners set up to create peace. Safety of life and property By encouraging one to behave according to the principles of the five precepts - the five principles. 2) Good Person is the management of the condominium juristic person that involves individuals, namely members of the condominium, with understanding, care, and willingness to provide good service in order to create peace, love, harmony, and generosity between together By encouraging one to behave according to the principles of the 4 Brahmavihāra and 3) Good Job, which is the management of buildings, premises and surroundings to be in good condition, livable, clean, convenient, and comfortable, supporting the development of quality of life. By encouraging one to behave according to the principles of Sappaya 7 and the new knowledge obtained is the G-LPJ MODEL or, in short, "Good Law, Good Person, Good Job"

Keywords: Condominium Juristic Person Management, Satisfaction, Residents in Bangkok Area, Buddhist Principles

1. ความนำ

นิติบุคคลอาคารชุด เป็นคณะบุคคลที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อให้บรรลุประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และสร้างความพึงพอใจให้กับเจ้าของร่วมและผู้พักอาศัยในห้องชุด ซึ่งเป็นสิ่งที่ผู้บริหารต้องดำเนินการเพื่อให้เกิดผลตามที่วางไว้ การบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ดีจะส่งผลต่อความพึงพอใจและความไว้วางใจของผู้พักอาศัยที่ต้องการเข้าพักอาศัยเพิ่มมากขึ้น

ในปัจจุบันพบว่า อาคารชุดเป็นที่นิยมและมีความต้องการของผู้บริโภคสูง เพราะเหมาะสมกับบริบทและลักษณะการดำรงชีวิตในสังคมเมือง ทำให้เป็นที่นิยมของผู้บริโภคในการเลือกซื้อและย้ายเข้ามาอยู่กันเป็นจำนวนมากโดยเฉพาะกลุ่มคนวัยทำงานหรือพนักงานออฟฟิศ ด้วยความที่อาคารชุดมีลักษณะเป็นอาคารสูง มีจำนวนห้องพักอาศัยมาก ทำให้มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมและมีผู้เข้ามาพักอาศัยจำนวนมาก ปัญหาต่าง ๆ ก็เกิดขึ้นตามทั้งปัญหาที่เกิดจากโครงสร้างอาคารชุด และปัญหาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมและผู้พักอาศัยในห้องชุด บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้รายงานปัญหาทวนใจในคอนโดไว้เพื่อให้ผู้พักอาศัยในห้องชุดได้เตรียมรับมือและวางแผนในการอยู่อาศัย และเป็นข้อมูลให้ผู้ประกอบการได้หาทางแก้ไข ปัญหาหลัก ๆ ที่พบเช่น ปัญหาเรื่องที่จอดรถไม่เพียงพอ ปัญหาน้ำไหลน้อยโดยเฉพาะที่พักอาศัยชั้นสูง ๆ ปัญหาสัญญาณโทรศัพท์ไม่ดี ปัญหาการค้างค่าชำระค่าส่วนกลาง ปัญหาเพื่อนบ้านรบกวนอาคาร ปัญหาเชิงสุขภาพกายและสุขภาพจิต รวมถึงปัญหาการบริหารจัดการที่ผิดของนิติบุคคลอาคารชุด¹ นอกจากนี้ยังมีปัญหาเรื่องความมั่นคงในชีวิตและทรัพย์สิน ปัญหาสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานด้านต่าง ๆ ปัญหาการติดต่อสื่อสารขอความช่วยเหลือกรณีฉุกเฉิน ปัญหาปฏิสัมพันธ์ระหว่างกันของผู้พักอาศัย ปัญหาความร่วมมือในการทำกิจกรรมและการปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ

ปัญหาเหล่านี้ล้วนส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อและส่งผลต่อความพึงพอใจของผู้พักอาศัยในห้องชุดเช่นเดียวกัน จำเป็นต้องได้รับการปรับปรุงแก้ไขภายใต้แนวทาง

1. บริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), ปัญหาทวนใจในคอนโดพร้อมแนวทางแก้ไข, ออนไลน์, <https://www.ananda.co.th>. [27 สิงหาคม 2560].

การบริหารจัดการนิตอาคารชุดอย่างเป็นระบบโดยเฉพาะปัญหาพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยต่าง ๆ เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้ออาคารชุดของผู้บริโภค ส่งผลให้หลาย ๆ โครงการมีนโยบายและสร้างจุดขายโดยการเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกที่หลากหลายประเภทมากขึ้น²

จากสถิติข้อมูลพบว่า ในปัจจุบันที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดกำลังได้รับความนิยมจากผู้บริโภคเพิ่มขึ้นอย่างมากทั้งในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑล รวมถึงเขตเมืองในต่างจังหวัด จากสถิติข้อมูลการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดช่วงปี พ.ศ. 2564 (30 พฤศจิกายน 2564) การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย: ห้อง) 50,080 ห้องจำแนกเป็นกรุงเทพมหานคร 25,113 ห้อง จังหวัดอื่น ๆ 24,967 ห้อง³ ยอดขายที่สูงขึ้นแสดงให้เห็นว่าอาคารชุดสามารถตอบสนองตรงความต้องการของผู้บริโภคไม่ว่าจะเป็นความสะดวกสบายในการเดินทาง ปลุกสร้างใกล้กับแนวรถไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รูปแบบการตกแต่งภายใน บริการหลังการขาย พื้นที่ส่วนกลางในการทำกิจกรรม จากข้อมูลการแข่งขันด้านอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ตลาดอาคารชุดขยายตัวเพิ่มมา

ในสภาวะการณ์ที่มีการแข่งขันสูงส่งผลให้ผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมได้เพิ่มมิติการแข่งขันกันมากขึ้น หนึ่งในมิติการแข่งขันคือ ด้านคุณภาพการบริหารจัดการเพื่อให้เกิดความพึงพอใจ ดังนั้น คุณภาพการบริการจึงเป็นเป้าหมายที่ผู้ประกอบการธุรกิจพยายามที่จะค้นคว้าวิธีการต่าง ๆ ที่จะนำมาปรับใช้ในการให้บริการคุณภาพการบริการที่ดีจะเป็นตัวชี้วัดความสำเร็จเพื่อให้เกิดความประทับใจและสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัย⁴ ปรียากร วงศ์อนุตรโรจน์⁵ สรุปลปัจจัยส่ง

2. ัญลักษณ์ พุ่มมาก, “การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูงในเขตกรุงเทพมหานครของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550–2460”, *ปริญญามหาบัณฑิต, (คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, 2561).*
3. ธนาคารแห่งประเทศไทย, *เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์*, ออนไลน์, <https://www.bot.or.th>. [3 มกราคม 2567].
4. กุลิสรา เปล่งศรีเกิด และไฟโรจน์ เกิดสมุทร, “คุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล์ พาร์ค อาคาร A สุขุมวิท 105”, *วารสารเชาธ์ส์บางกอก*, ปีที่ 3 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม–ธันวาคม 2560). 30–39.
5. ปรียากร วงศ์อนุตรโรจน์, *การบริหารงานวิชาการ*, (กรุงเทพฯ: สหมิตรออฟเซต, 2535).

เสริมการสร้าง ความพึงพอใจไว้ 3 ประการ คือ

1. **ปัจจัยด้านการจัดการ** (Factors controllable by management) ได้แก่ ความมั่นคงในงาน รายรับ ผลประโยชน์ โอกาสก้าวหน้า อำนาจตามตำแหน่งหน้าที่ สภาพการทำงาน เพื่อนร่วมงาน ความรับผิดชอบ การสื่อสารกับผู้บังคับบัญชา ความศรัทธาในตัวผู้บริหาร การนิเทศงาน เป็นต้น

2. **ปัจจัยด้านบุคคล** (Personal factors) หมายถึง คุณลักษณะส่วนตัวของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับงาน ได้แก่ ประสบการณ์ในการทำงาน เพศ จำนวนสมาชิกในครอบครัว ความรับผิดชอบ อายุ เวลาในการทำงาน การศึกษา เงินเดือน ความสนใจ เป็นต้น

3. **ปัจจัยด้านงาน** (Factor in the Job) ได้แก่ ลักษณะของงาน ทักษะในการทำงาน ฐานะทางวิชาชีพ ขนาดของหน่วยงาน ความห่างไกลของบ้านและที่ทำงาน สภาพทางภูมิศาสตร์ เป็นต้น

ปัจจัยทั้ง 3 ด้านเป็นเรื่องสำคัญที่นิติบุคคลอาคารชุดต้องหาแนวทางบริหารจัดการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัย

จากผลการศึกษารวบรวมข้อมูลพบว่า มีนักวิชาการทำการศึกษารื่องแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในแง่มุมต่าง ๆ ไว้อย่างหลากหลาย แต่ยังไม่พบว่า มีงานชิ้นไหนที่ได้ทำการศึกษถึงแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ด้วยเหตุผลดังกล่าวผู้เขียนจึงสนใจศึกษาแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นแนวทางสำหรับผู้บริหารหรือนิติบุคคลอาคารชุดสามารถนำไปปรับประยุกต์ใช้เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยอาคารชุดต่อไป

2. ทบทวนวรรณกรรมและกรอบการวิเคราะห์

ในบทความนี้ผู้เขียนได้กำหนดขอบเขตเนื้อหา ศึกษาค้นคว้าเอกสารเพื่อทบทวนวรรณกรรมที่ใช้เป็นกรอบวิเคราะห์ในการสร้างแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครไว้ 3 ประเด็น ดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ราชบัณฑิตยสถาน⁶ ให้ความหมายการบริหารว่า หมายถึง “การดำเนินการจัดการ” และกล่าวนิยาม ความพึงพอใจไว้ว่า “รัก ชอบใจ” และให้ความหมายคำว่า “จัดการ” ว่าหมายถึง สิ่งงาน ควบคุมงาน ดำเนินงาน ด้านไพรพนา ศรีเสน⁷ กล่าวถึงความหมายของการบริหารจัดการว่า หมายถึง กิจกรรมหรือกระบวนการในการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งของบุคคลหรือองค์กร เพื่อตอบสนองความต้องการของบุคคลอื่นให้ได้รับความสุข และความสะดวกสบาย หรือเกิดความพึงพอใจ ทั้งยังเกิดจากความเอื้ออาทร มีน้ำใจ ไม่ตรี เปี่ยมด้วยความปรารถนาดี ช่วยเหลือเกื้อกูลให้ความสะดวกรวดเร็ว ให้ความเป็นธรรมและความเสมอภาค ส่วนพระธรรมโกศาจารย์ (ประยูร ธมฺมจิตฺโต)⁸ ให้ความหมายว่า การบริหาร หมายถึง การทำงานให้สำเร็จโดยอาศัยคนอื่น ดังนั้น แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรม เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัย ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับเลือกจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า “ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคลก็ได้ ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ” และมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลมีไม่น้อยกว่า 3 คนและไม่เกิน 9 คนทำหน้าที่ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือ มีอำนาจหน้าที่กระทำการในเรื่องต่าง ๆ รวมทั้งนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดได้ภายในขอบเขตของ

6. ราชบัณฑิตยสถาน, พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2544, (กรุงเทพฯ: ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์ จำกัด มหาชน, 2556).

7. ไพโรพนา ศรีเสน, “ความคาดหวังของผู้รับบริการต่อการดำเนินงานของสหกรณ์เกษตรไชยปราการจำกัด อำเภอ ไชยปราการ จังหวัดเชียงใหม่”, วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต, (บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2544).

8. พระธรรมโกศาจารย์ (ประยูร ธมฺมจิตฺโต), พุทธวิธีบริหาร, (กรุงเทพฯ: มหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, 2549).

กฎหมายและภายใต้ข้อบังคับตามมติของเจ้าของร่วม ทั้งนี้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติภารกิจในหน้าที่ดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเอง หรือมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนตามมาตรา 48 (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และหากพบว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดบริหารบกพร่องไม่สุจริต ไม่เป็นธรรมและไม่มีความโปร่งใสเจ้าของร่วมสามารถถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและแต่งตั้งผู้จัดการคนใหม่ได้ตามมาตรา 48 (2) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522⁹ ส่วนนิติบุคคลอาคารชุดจะมีแนวทางการจัดการเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยได้อย่างไรนั้นขึ้นอยู่กับนโยบายและแนวทางการบริหารจัดการของแต่ละโครงการเป็นสำคัญ

กล่าวโดยสรุป แนวคิดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นการบริหารจัดการและดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่กำหนดไว้ และข้อกำหนดอื่นที่นิติบุคคลกำหนดขึ้นเพื่อสร้างความสงบสุขให้กับผู้พักอาศัยเป็นสำคัญ

2.2 แนวคิดเกี่ยวกับการสร้างความพึงพอใจ

พัฒนา พรหมณีและคณะ¹⁰ ให้ความหมายความพึงพอใจว่า “ความพึงพอใจเป็นพฤติกรรมภายในที่ไม่สามารถแสดงออกมาให้เห็นได้ชัดเจน แต่สามารถรับรู้ได้จากการสังเกต การสอบถาม เพื่อสื่อให้รับรู้ได้ อาจตรงตามความรู้สึก ตรงตามความพึงพอใจจริงหรือไม่ก็ได้ ขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในขณะนั้น กาญจนา อรุณสุขจุฑี¹¹ อธิบายไว้ว่า “ความพึงพอใจของมนุษย์ เป็นการแสดงออกทางพฤติกรรมที่เป็นนามธรรมไม่สามารถมองเห็นเป็นรูปร่างได้การที่เราจะทราบว่าบุคคลมีความพอใจหรือไม่ สามารถสังเกตได้โดยการแสดงออกที่ค่อนข้างสลับซับซ้อนและต้องมีสิ่งเร้าที่ตรงต่อความต้องการของ

9. กรมที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, ออนไลน์, <https://www.dol.go.th>. [3 มกราคม 2567].

10. พัฒนา พรหมณี และคณะ, “แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจและการสร้างแบบสอบถามความพึงพอใจ”, วารสารวิชาการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์, ปีที่ 26 ฉบับที่ 1 (มกราคม-มิถุนายน 2563), 59–72.

11. กาญจนา อรุณสุขจุฑี, “ความพึงพอใจของสมาชิกสหกรณ์ต่อการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรอำเภอไชยปราการ อำเภอไชยปราการ จังหวัดเชียงใหม่”, วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, คณะเกษตรศาสตร์: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2546), 30–39.

บุคคล จึงจะทำให้บุคคลเกิดความพึงพอใจ ดังนั้น สิ่งเร้าจึงเป็นแรงจูงใจของบุคคล เป็นสิ่งที่ทำให้เกิดความพึงพอใจ” ส่วนนิสาร์ตัน ศิลปเดช¹² สรุปถึง สิ่งเร้าที่เป็นแรงจูงใจให้บุคคลเกิดความพึงพอใจตามทฤษฎีความพึงพอใจ หรือทฤษฎีลำดับขั้นความต้องการของมาสโลว์ (Maslow’s Hierarchy of Needs) ว่ามนุษย์มีแรงจูงใจ หรือมีความต้องการทั้งหมด 5 ขั้นตอนเรียงลำดับจากต่ำสุดไปหาสูงสุด โดยที่มนุษย์จะมีความต้องการขั้นต่ำสุดก่อน เมื่อได้รับการตอบสนองที่พึงพอใจแล้ว ก็จะเกิดความต้องการในระดับที่สูงขึ้นไปตามลำดับจนครบ 5 ขั้นตามทฤษฎี ดังนี้

1. ความต้องการพื้นฐานทางด้านร่างกาย (Physiological Needs) เป็นความต้องการพื้นฐานเพื่อให้ชีวิตอยู่รอด อยู่ดี มีความสุข เป็นความต้องการด้านปัจจัย 4 คือ อาหาร ที่พัก อากาศ ยารักษาโรค รวมถึงสิ่งที่ทำให้การดำรงชีวิตสะดวกสบาย เป็นต้น

2. ความต้องการความมั่นคงปลอดภัย (Safety Needs) เป็นความต้องการที่เหนือกว่าความต้องการเพื่อความอยู่รอดเป็นความต้องการในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ความรู้สึกมั่นคง อบอุ่น รวมถึงการมีอาชีพ มีรายได้ที่มั่นคง มีระบบดูแลมีสวัสดิการที่เพียงพอต่อการดำเนินชีวิต

3. ความต้องการความรักและสังคม (Belonging and Love Needs) เป็นความต้องการการยอมรับจากเพื่อน เป็นความต้องการมีเพื่อนร่วมสังคมที่ดี มีปฏิสัมพันธ์ และมีการปฏิบัติต่อกันฉันท์มิตร รวมถึงการยอมรับจากสังคมในฐานะสมาชิกของสังคม

4. ความต้องการได้รับการยกย่องนับถือ (Esteem Needs) เป็นความต้องการได้รับการยกย่อง ความนับถือและสถานะทางสังคม เป็นความต้องการที่ได้รับการยอมรับ การเคารพและการให้เกียรติทางสังคม

5. ความต้องการประสบความสำเร็จ (Self - actualization Needs) เป็นความต้องการขั้นสูงสุดของแต่ละบุคคลซึ่งเป็นการต้องการที่จะทำทุกสิ่งทุกอย่างให้สำเร็จ

สรุป ความพึงพอใจ หมายถึง ความรู้สึกที่ดีของบุคคลที่มีต่อสิ่งใดสิ่งหนึ่ง ซึ่งจำแนกออกไปตามระดับความต้องการของแต่ละบุคคลตั้งแต่ขั้นพื้นฐานจนถึงขั้นสูงสุด

12. นิสาร์ตัน ศิลปเดช, ประชากรกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต, พิมพ์ครั้งที่ 2, (กรุงเทพฯ: พิเศษฐการพิมพ์, 2540).

2.3 หลักพุทธธรรมที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อสร้างความพึงพอใจ

หลักพุทธธรรม หมายถึง หลักคำสอนของพระพุทธศาสนาเถรวาทในประเทศไทย ในบทความนี้ผู้เขียนกำหนดกรอบความคิดในการพิจารณาจำแนกหลักพุทธธรรมตาม ปัจจัยสร้างความพึงพอใจ 3 ด้านของปริยากร วงศ์อนุตรโรจน์¹³ มีรายละเอียด ดังนี้

1. ปัจจัยด้านการจัดการ (Factors controllable by management) ประเด็นนี้เป็นการประยุกต์แนวคิดด้านการจัดการมาใช้ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยยึดหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องเป็นหลัก เพื่อมุ่งสร้างความสงบสุข ความสงบเรียบร้อย ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัย เนื่องจากอาคารชุดเป็นสถานที่ที่ผู้คนที่มีความแตกต่างหลากหลายทั้งเพศ วัย อายุ อาชีพ การศึกษา ศาสนา วัฒนธรรม ประเพณี ความคิด ความเชื่อและวิถีปฏิบัติ การมาพักอาศัยอยู่ร่วมกัน ดังนั้นหากไม่บังคับใช้กฎหมายหรือไม่ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยปฏิบัติตามกฎหมาย ย่อมสร้างปัญหาต่าง ๆ เกิดขึ้นได้ ในบทความนี้กำหนดหลักเบญจศีลและเบญจธรรม เป็นกรอบความคิดในการสร้างความสงบสุขในสังคม พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต)¹⁴ ให้ความหมาย เบญจศีล ว่าหมายถึง ความประพฤติทางกายและวาจา การรักษากายวาจาให้เรียบร้อย ข้อปฏิบัติในการเว้นจากความชั่ว การควบคุมตนให้ตั้งอยู่ในความไม่เบียดเบียน และให้ความหมาย เบญจธรรม ว่าหมายถึงธรรมอันดีงาม 5 ประการ (เบญจกัลยาณธรรม) ธรรมที่เกื้อกูลแก่การรักษาเบญจศีล หลักพุทธธรรมทั้งสองประการนี้ ถือเป็นคำสอนพื้นฐานที่ส่งเสริมให้บุคคลปฏิบัติตนในการอยู่ร่วมกันด้วยความเรียบร้อยสงบสุขและเป็นปกติสุข มีแนวปฏิบัติที่ควบคู่กัน ดังนี้

13. ปริยากร วงศ์อนุตรโรจน์, *การบริหารงานวิชาการ*, (กรุงเทพฯ: สหมิตรออฟเซต, 2535).

14. พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต), *พจนานุกรมพุทธศาสตร์ ฉบับประมวลธรรม*, พิมพ์ครั้งที่ 16, (กรุงเทพฯ: เอส อาร์ พรินติ้ง แมส โปรดักส์ จำกัด, 2551).

ตารางที่ 1 แสดงแนวทางปฏิบัติควบคู่กันระหว่างหลักเบญจศีลและเบญจธรรม

หลักเบญจศีล	หลักเบญจธรรม
1. ไม่ฆ่าสัตว์ตัดชีวิต ไม่ทำร้าย ไม่ทำลาย ไม่เบียดเบียน ไม่รังแกข่มเหง ไม่ทำให้คนอื่นเดือดร้อน	1. มีเมตตากรุณา เอื้ออาทร ช่วยเหลือ แบ่งปันกันและกัน
2. ไม่ลักขโมย หยิบฉวยเอาของคนอื่นมาเป็นของตน เคารพในกรรมทรัพย์สินสิทธิของคนอื่น	2. ประกอบอาชีพสุจริต
3. ไม่ล่วงละเมิดคูครอง หรือบุคคลที่อยู่ในความปกครอง กำกับดูแลของคนอื่น	3. ซื่อสัตย์ ซื่อตรง มั่นคง และจริงใจในคูครองของตน
4. ไม่กล่าวคำโกหก คำเท็จ คำหยาบ (ไม่เหมาะสม) คำส่อเสียด และคำเพ้อเจ้อไร้สาระ	4. พูดคำสัตย์ คำจริง
5. ไม่ดื่มสุราเมรัยและเสพสิ่งเสพติดให้โทษทุกชนิด และสิ่งที่ทำให้ขาดสติสัมปชัญญะทุกชนิด	5. มีสติสัมปชัญญะอยู่ตลอดเวลา

สรุป แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในส่วนปัจจัยด้านการจัดการ เป็นแนวทางการบริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างความสงบสุขในอาคารชุด ส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยอยู่ร่วมกันอย่างสงบสุข

2. ปัจจัยด้านบุคคล (Personal factors) ประเด็นนี้เป็นการประยุกต์แนวคิดการบริหารจัดการมาใช้สำหรับการบริหารบุคคลที่เกี่ยวข้องทั้งส่วนของฝ่ายนิติบุคคลและผู้พักอาศัยอาคารชุด เนื่องจากอาคารชุดเป็นที่รวมของผู้พักอาศัยที่มีความแตกต่างหลากหลายและการมาอยู่ร่วมกันต้องมีประนีประนอมยอมรับในความแตกต่างเหล่านั้นเพื่อให้การอยู่ร่วมกันได้อย่างสันติสุข ในบทความนี้กำหนดใช้หลักพรหมวิหาร 4 เป็นกรอบความคิดในการสร้างความสันติสุขในสังคม พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต) ให้ความหมายพรหมวิหาร 4 ว่าหมายถึง ธรรมเครื่องอยู่อย่างประเสริฐ ธรรมประจำใจอันประเสริฐ หลักความประพฤติที่ประเสริฐ บริสุทธิ์ ธรรมที่ต้องมีไว้เป็นหลักใจ และกำกับความประพฤติจึงจะชื่อว่าดำเนินชีวิตหมดจดและปฏิบัติตน ต่อมนุษย์ทั้งหลายโดยชอบ 4 ประการ คือ

1) **เมตตา** หมายถึง ความรัก ความปรารถนาดีอยากให้เขามีความสุข มีจิตอันแผ่ไมตรี และคิดทำประโยชน์แก่มนุษย์สัตว์ทั่วหน้า

2) **กรุณา** หมายถึง ความสงสาร คิดช่วยให้พ้นทุกข์ ใฝ่ใจในอันจะปลดเปลื้องบำบัดความทุกข์ยากเดือดร้อนของปวงสัตว์

3) **มุทิตา** หมายถึง ความยินดี ในเมื่อผู้อื่นอยู่ดีมีสุข มีจิตผ่องใสบันเทิง กอปรด้วยอาการแช่มชื่น เบิกบานอยู่เสมอต่อสัตว์ทั้งหลายผู้ดำรงในปกติสุข พลอยยินดีด้วยเมื่อเขาได้ดีมีสุข เจริญงอกงามยิ่งขึ้นไป

4) **อุเบกขา** หมายถึง ความวางใจเป็นกลาง อันจะให้ดำรงอยู่ในธรรมตาม ที่พิจารณาเห็นด้วยปัญญา คือ มีจิตเรียบตรงเที่ยงธรรมดุจตราขู ไม่เอนเอียงด้วยรัก ชัง พิจารณาเห็นกรรมที่สัตว์ทั้งหลายกระทำแล้ว อันควรได้รับผลดีหรือชั่ว สมควร แก่เหตุอันตนประกอบ พร้อมทั้งจะวินิจฉัยและปฏิบัติไปตามธรรมดา รวมทั้งรู้จักวางเฉยสงบใจมองดูในเมื่อไม่มีกิจที่ควรทำ เพราะเขารับผิดชอบตนได้ดีแล้ว เขาสมควร รับผิดชอบตนเอง หรือเขาควรได้รับผลอันสมกับ ความรับผิดชอบของตน

สรุป แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในส่วนปัจจัยด้านบุคคล เป็นแนวทางการบริหารจัดการบุคคลเพื่อสร้างสันติสุขให้เกิดขึ้นในอาคารชุด ส่งเสริมให้สมาชิกของอาคารชุดปฏิบัติต่อกันตามหลักพรหมวิหาร 4 ประการ

3. **ปัจจัยด้านงาน (Factor in the Job)** ประเด็นนี้เป็นการประยุกต์แนวคิดการบริหารจัดการมาใช้สำหรับการบริหารจัดการด้านสถานที่ คือ ตัวอาคารชุดรวมถึงส่วนควบต่าง ๆ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ หรือพื้นที่โดยรอบอาคาร เป็นต้น ให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมน่าอยู่ พรั่งพร้อมไปด้วยความสะอาด สะดวกสบาย และเอื้อต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยที่เรียกว่า “น่าอยู่” ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีแนวทางการบริหารจัดการที่ถูกต้องเหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการของผู้พักอาศัย ในบทความนี้ผู้เขียนกำหนดใช้หลักสัปปายะ 7 เป็นกรอบความคิดในการสร้างอาคารน่าอยู่ พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต) ให้ความหมายสัปปายะ 7 ไว้ว่าหมายถึง สิ่งสบาย สภาพเอื้อ สิ่งที่เอื้อต่อการอยู่ดีและการที่จะพัฒนาชีวิต สิ่งที่เหมาะสมอันเกื้อกูลในการเจริญภาวนาให้ได้ผลดี ช่วยให้มีสติตั้งมั่น ไม่เสื่อมถอย

มี 7 ประการคือ

1) **อวาสาสัปปายะ** หมายถึง ที่อยู่อันเหมาะสม เช่น ปลอดภัย ไม่พลุกพล่าน จอแจ เหมาะกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต

2) **โคจรสัปปายะ** หมายถึง มีแหล่งอาหารสมบูรณ์ หรืออยู่ใกล้แหล่งอาหาร หากินสะดวกง่าย มีหลากหลาย และราคาเป็นมิตร

3) **ภัสสสัปปายะ** หมายถึง การพูดคุยสนทนาระหว่างกันเป็นไปอย่างเป็นมิตรถ้อยทีถ้อยอาศัย ด้วยการเว้นจากวจีทุจริต 4 ประการ คือ การพูดโกหก พูดคำหยาบ คำส่อเสียด คำเพ้อเจ้อ แต่พูดต่อกันในทางสร้างสรรค์ สร้างความรักความสามัคคี

4) **บุคคลสัปปายะ** หมายถึง เพื่อนบ้านเป็นมิตร ปฏิบัติต่อกันด้วยความรักความเมตตา ให้อภัยและยอมรับในความแตกต่างหลากหลาย มีความปลอดภัย ไม่มีคนร้ายหรือถูกปองร้ายในชีวิตและทรัพย์สิน

5) **โภชนสัปปายะ** หมายถึง มีแหล่งอาหารดีสะอาด ถูกหลักอนามัย ปลอดภัยและเกื้อกูลต่อคุณภาพชีวิต บางแห่งเรียกอาหารสัปปายะ

6) **อุตุสัปปายะ** หมายถึง สภาพดินฟ้าอากาศธรรมชาติแวดล้อมที่เหมาะสม เช่น ไม่หนาวเกินไป ไม่ร้อนเกินไป เป็นต้น เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยและการประกอบอาชีพ

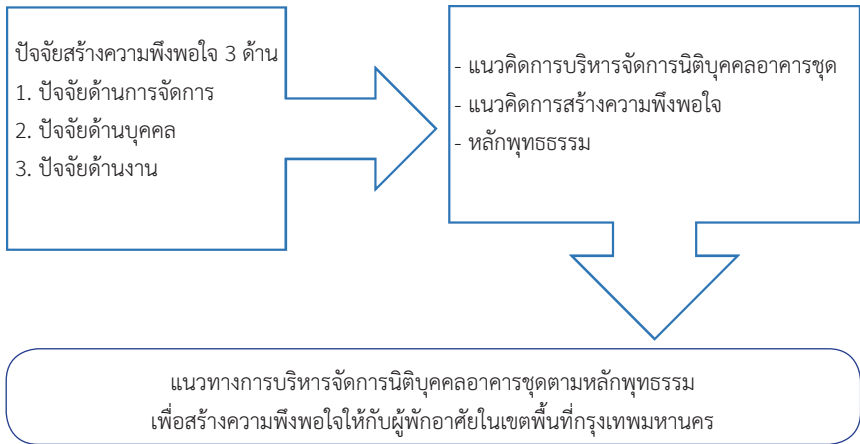
7) **อิริยาพลสัปปายะ** หมายถึง สภาพอาคารชุดเอื้อต่อการใช้ชีวิตในทุก รูปแบบของผู้พักอาศัยทุกประเภท มีการออกแบบสำหรับคนพิการ และสิ่งเอื้ออำนวยความสะดวกต่อการใช้ชีวิตในอาคารชุด

สรุป แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ในส่วนปัจจัยด้านงาน เป็นแนวทางการบริหารจัดการอาคารสถานที่ให้มีสภาพแวดล้อมที่น่าอยู่ เอื้อต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตในแต่ละอาชีพของสมาชิก

3. กรอบการวิเคราะห์ปัญหา

ผู้เขียนใช้ปัจจัยสร้างความพึงพอใจ 3 ด้านเป็นกรอบการวิเคราะห์ปัญหา และประยุกต์แนวคิดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด แนวคิดการสร้าง ความพึงพอใจ

และหลักพุทธธรรม สร้างแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ผลการวิเคราะห์ ดังนี้



แผนภาพที่ 1: แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร, ที่มา: ก่อวิท พรหมจักร (2567)

4. วิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ผลการวิเคราะห์แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร สรุปปัจจัยสร้างความพึงพอใจ 3 ด้าน ดังนี้

1. **ปัจจัยด้านการจัดการ** ในบทความนี้ หมายถึง การบริหารจัดการอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อกำหนดที่นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดขึ้นเพื่อสร้างความสงบสุขในการอยู่ร่วมกัน เนื่องจากอาคารชุดเป็นที่พักอาศัยที่ผู้คนมาอยู่ร่วมกันจำนวนมากหากไม่ดำเนินการตามกฎหมายและไม่มีข้อกำหนดในการอยู่ร่วมกันอาจก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ขึ้นได้ การบริหารจัดการ

นิติบุคคลอาคารชุดด้านนี้ เน้นการสร้างความสะดวกสบายในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด โดยการส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยปฏิบัติตามหลักเบญจศีลและเบญจธรรม ผู้เขียนเรียกแนวทางการบริหารจัดการตามปัจจัยด้านนี้ว่า “ถูกกฎหมาย” (Good Law)

2. **ปัจจัยด้านบุคคล** ในบทความนี้ หมายถึง การบริหารจัดการด้านบุคคลเพื่อสร้างความพึงพอใจในการพักอาศัยในห้องชุด เพราะการบริหารจัดการด้วยการบังคับใช้กฎหมายอาจสร้างความสงบสุขได้ แต่ไม่สามารถสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยอย่างแท้จริงและถาวรได้ เพราะกฎหมายมีสภาพบังคับให้ทำไม่ได้เกิดจากจิตใจที่อยากทำ จึงทำแบบให้พ้นผิดหรือปกปิดความผิด เกิดสถานะที่เรียกว่า “ความพึงพอใจเทียม” ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องใช้คุณธรรมนำการบริหารจัดการ เพื่อให้เข้าถึงจิตใจ สร้างความรักความเข้าใจ ความสามัคคี ความไว้วางใจ ความเชื่อมั่น และร่วมมือกันในการพัฒนาและอยู่ร่วมกันด้วยความสงบสุขเพื่อร่วมสร้างสันติสุขในการอยู่ร่วมกัน โดยการส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยปฏิบัติตามหลักพรหมวิหาร 4 ผู้เขียนเรียกแนวทางการบริหารจัดการตามปัจจัยด้านนี้ว่า “ถูกคน” (Good Person)

3. **ปัจจัยด้านงาน** ในบทความนี้หมายถึง การบริหารจัดการอาคารสถานที่ เช่น พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ พื้นที่ภายในและโดยรอบอาคาร อุปกรณ์ความปลอดภัย สิ่งอำนวยความสะดวกจำเป็นพื้นฐานต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดและส่วนเสริมของโครงการ เป็นต้น ให้มีสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับผู้พักอาศัย มีบรรยากาศร่มรื่น มีความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สิน และเกื้อกูลต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดี เกิดสภาพที่เรียกว่า “น่าอยู่” ดังนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องบริหารจัดการอาคารสถานที่ โดยให้ความสำคัญในการสร้างสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม พร้อมทั้งส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยร่วมมือกันในการปฏิบัติตามหลักหลักสัปปายะ 7 ผู้เขียนเรียกแนวทางการบริหารจัดการตามปัจจัยด้านนี้ว่า “ถูกงาน” (Good Job)

สรุป องค์ความรู้ใหม่ที่ได้จากบทความนี้ เรียกว่า G-LPJ MODEL คือ

G-L = Good Law ได้แก่ **ถูกกฎหมาย** หมายถึง การบริหารจัดการภายใต้กฎหมาย คือ พรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยการประยุกต์หลักเบญจศีล-เบญจธรรมมาเสริมสร้างความสงบสุข ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เคารพสิทธิและเสรีภาพของคนอื่น ในการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด

G-P = Good Person ได้แก่ **ถูกคน** หมายถึง การบริหารจัดการบุคคลโดยการประยุกต์หลักพรหมวิหาร 4 มาเสริมสร้างความสันติสุข บนฐานความรัก ความเอื้ออาทร เสียสละ แบ่งปัน และความสามัคคีร่วมแรงร่วมใจในการพัฒนาและการอยู่ร่วมกันด้วยดีในอาคารชุด

G-J = Good Job ได้แก่ **ถูกงาน** หมายถึง การบริหารจัดการอาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั้งที่กฎหมายกำหนดและส่วนเสริมที่โครงการสนับสนุนให้ผู้พักอาศัยพึงพอใจ โดยการประยุกต์หลักสัปปายะ 7 มาเสริมสร้างให้มีสภาพแวดล้อมที่ดีเอื้อต่อการพักอาศัย มีความสะอาด ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เอื้อต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตที่ดีที่เรียกว่า “น่าอยู่”

5. สรุปผล

บทความนี้แสดงให้เห็นว่า หลักพุทธธรรมสามารถนำมาประยุกต์ใช้กับศาสตร์สมัยใหม่ได้ และสามารถสร้างองค์ความรู้ใหม่ในศาสตร์สาขาต่าง ๆ ได้บนฐานหลักพุทธธรรม ดังเช่นบทความนี้ผู้เขียนได้นำหลักพุทธธรรมมาประยุกต์กับแนวคิดเกี่ยวกับอาคารชุด แนวคิดการบริหารจัดการ แนวคิดความพึงพอใจ เพื่อสร้างแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้ผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้องค์ความรู้ใหม่ที่เรียกว่า G-LPJ MODEL ประกอบด้วย G-L ได้แก่ การสร้างความสงบสุข โดยแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบัญญัติที่นิติบุคคลบัญญัติขึ้นตามมติของเจ้าของร่วม พร้อมทั้งส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยอยู่ร่วมกันภายใต้ขอบเขตหลักเบญจศีลและเบญจธรรม G-P ได้แก่ การสร้างสันติสุข โดยแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการและบริการด้วยใจ (Service mind) บนฐานความคิดว่าทุกคือพี่น้อง คือมิตรที่เราต้องดูแลใส่ใจและปรารถนาให้อยู่ดีมีสุข โดยการส่งเสริมให้ผู้พักอาศัยอยู่ร่วมกันอย่างสันติสุขภายใต้การปฏิบัติตนหลักพรหมวิหาร 4 และ G-J ได้แก่ การสร้างอาคารน่าอยู่โดยแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เน้นการบริหารจัดการอาคารสถานที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้พร้อมใช้งานอยู่เสมอ และมีสภาพแวดล้อมทางกายภาพและชีวภาพที่ดีและเหมาะสม เอื้อต่อ

การพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัยในทุกระดับภายใต้หลักการของหลักสัปปายะ 7

แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้พักอาศัยในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ผู้เขียนเรียกสั้น ๆ ว่า “ถูกกฎหมาย ถูกคน ถูกงาน”

6. ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเพื่อการศึกษาเพิ่มเติม ดังนี้

1. ควรศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมเพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิต
2. ควรศึกษาเกี่ยวกับแนวคิดการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักพุทธธรรมแบบมีส่วนร่วมเพื่อสร้างสุขภาวะผู้พัก
3. ควรศึกษาเกี่ยวกับแนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง

รายการอ้างอิง

- กรมที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. ออนไลน์. <https://www.dol.go.th>. [3 มกราคม 2567].
- กาญจนา อรุณสุขจุฑา. “ความพึงพอใจของสมาชิกสหกรณ์ต่อการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรอำเภอไชยปราการ อำเภอไชยปราการ จังหวัดเชียงใหม่”. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต. คณะเกษตรศาสตร์: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2546.
- กุลิสรา เปล่งศรีเกิด และไพโรจน์ เกิดสมุทร. “คุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลอาคารชุดลาซาล์พาร์ค อาคาร A สุขุมวิท 105”. วารสารเซาธ์อีสท์บางกอก. ปีที่ 3 ฉบับที่ 2 (กรกฎาคม–ธันวาคม 2560). 30–39.
- ธนาคารแห่งประเทศไทย. เครื่องชี้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ออนไลน์. <https://www.bot.or.th>. [3 มกราคม 2567].
- ัญญลักษณ์ พุ่มมาก. “การพัฒนาโครงการอาคารชุดระดับสูงในเขตกรุงเทพมหานครของบริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) ระหว่างปี พ.ศ. 2550–2460”. วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์: มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, 2561.
- นิศารัตน์ ศิลปเดช. ประชากรกับการพัฒนาคุณภาพชีวิต. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: พิธีกรรมการพิมพ์, 2540.
- บริษัทอนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน). ปัญหาห่วงใยในคอนโดพร้อมแนวทางแก้ไข. ออนไลน์. <https://www.ananda.co.th>. [7 สิงหาคม 2560].
- ปรียากร วงศ์อนุตรโรจน์. การบริหารงานวิชาการ. กรุงเทพฯ: สหมิตรออฟเซต, 2535.
- พระธรรมโกศาจารย์ (ประยูร ธมฺมจิตฺโต). พุทธวิธีบริหาร. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, 2549.
- พระพรหมคุณาภรณ์ (ป.อ. ปยุตฺโต). พจนานุกรมพุทธศาสตร์ ฉบับประมวลธรรม. พิมพ์ครั้งที่ 16. กรุงเทพฯ: เอส อาร์ พรินติ้ง แมส โปรดักส์ จำกัด, 2551.

พัฒนา พรหมณี และคณะ. “แนวคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจและการสร้างแบบสอบถามความพึงพอใจ”. วารสารวิชาการมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์. ปีที่ 26 ฉบับที่ 1 (มกราคม-มิถุนายน 2563). 59–72.

ไพโรพนา ศรีเสน. “ความคาดหวังของผู้รับบริการต่อการดำเนินงานของสหกรณ์การเกษตรไชยปราการจำกัด อำเภอ ไชยปราการ จังหวัดเชียงใหม่”. วิทยาสาตรมหาบัณฑิต. บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยเชียงใหม่, 2544.

ราชบัณฑิตยสถาน. พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2544. กรุงเทพฯ: ศิริวัฒนาอินเตอร์พริ้นท์ จำกัด มหาชน, 2556.