

## บทที่ 5

### สรุปผลการศึกษาวิจัยและข้อเสนอแนะ

การวิจัยเรื่องจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการวิจัยเชิงปริมาณ ผสมผสานระหว่างการสอบถามและการสัมภาษณ์ ข้อมูลที่ได้วิเคราะห์ด้วยสถิติเชิงบรรยาย ประกอบการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยเทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา มีวัตถุประสงค์ที่มุ่งเน้น การกำหนดต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและปัจจัยที่มีผลต่อการ กำหนดต้นแบบจริยธรรมที่พึงมี การเก็บรวบรวมข้อมูล ดำเนินการด้วยการสอบถามผู้เกี่ยวข้องกับ อาคารชุดพักอาศัย ได้แก่ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ประชาชนทั่วไป นักวิชาการ เจ้าของโครงการ และผู้ให้บริการในอาคารชุด รวมทั้งสิ้น 807 ราย ถึงจริยธรรมที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพึงมีและ ปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากนั้นนำข้อมูลที่ได้มาออกแบบ เครื่องมือ คือ การสัมภาษณ์ชนิดกำหนดโครงสร้าง ซึ่งดำเนินการเก็บข้อมูลจากนักวิชาการ ผู้อยู่ อาศัยในอาคารชุด และเจ้าของโครงการรวม 12 คน เพื่อหาความสอดคล้องของผลการสำรวจที่ได้ การวิเคราะห์ข้อมูลใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน ความสัมพันธ์ ระหว่างตัวแปร เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับปัจจัยที่ มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งข้อสรุปผลการวิจัย ข้ออภิปรายและ ข้อเสนอแนะ เป็นดังนี้

### สรุปผลการวิจัย

#### 1. จริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผลสรุปจากแบบสอบถามผู้เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยและผลสรุปจากแบบ สัมภาษณ์เชิงลึกเกี่ยวกับจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า จริยธรรมที่ จำเป็นต้องมีในการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมี 6 จริยธรรม ตามลำดับ ได้แก่ ความ ซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตาม บทบาทที่ได้รับ และการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ดังแสดงในภาพที่ 5.1

ภาพที่ 5.1  
ผลสรุปจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



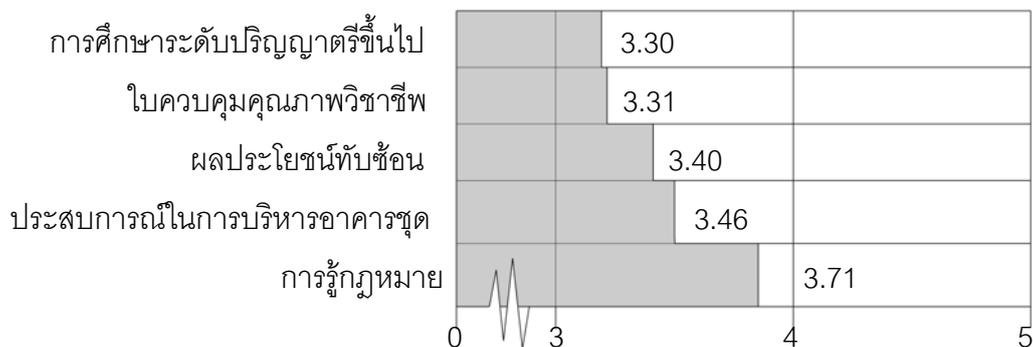
ภาพที่ 5.1 แสดงถึงจริยธรรมหลักที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพึงมี ซึ่งได้มาจากการเลือกจริยธรรมที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด 5 อันดับแรกตามลำดับ โดยจริยธรรมที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดคือ จริยธรรมความซื่อสัตย์ ซึ่งเป็นจริยธรรมที่ต้องมาในลำดับแรกและสำคัญที่สุด จึงถือว่าเป็นพื้นฐานของจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามด้วยจริยธรรมอื่น ๆ ซึ่งมีความสำคัญรองลงไปตามลำดับ

## 2. ปัจจัยที่มีผลต่อจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากแบบสอบถามผู้เกี่ยวข้องเกี่ยวกับอาคารชุดพักอาศัยที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 5 ปัจจัย ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด การมีผลประโยชน์ทับซ้อน การมีใบควบคุมวิชาชีพ และการมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไปดังแสดงในภาพที่ 5.2

ภาพที่ 5.2

ผลสรุปปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



ภาพที่ 5.2 แสดงถึงปัจจัยหลักที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้มาจากการเลือกปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด 5 อันดับแรกตามลำดับ โดยปัจจัยที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ ปัจจัยการรู้กฎหมายที่ต้องมาในลำดับแรกและสำคัญที่สุดจึงถือว่าเป็นปัจจัยหลักที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามด้วยปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งมีความสำคัญรองลงไปตามลำดับ

### 3. ความสัมพันธ์ระหว่างจริยธรรมกับปัจจัยที่ทำให้เกิดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

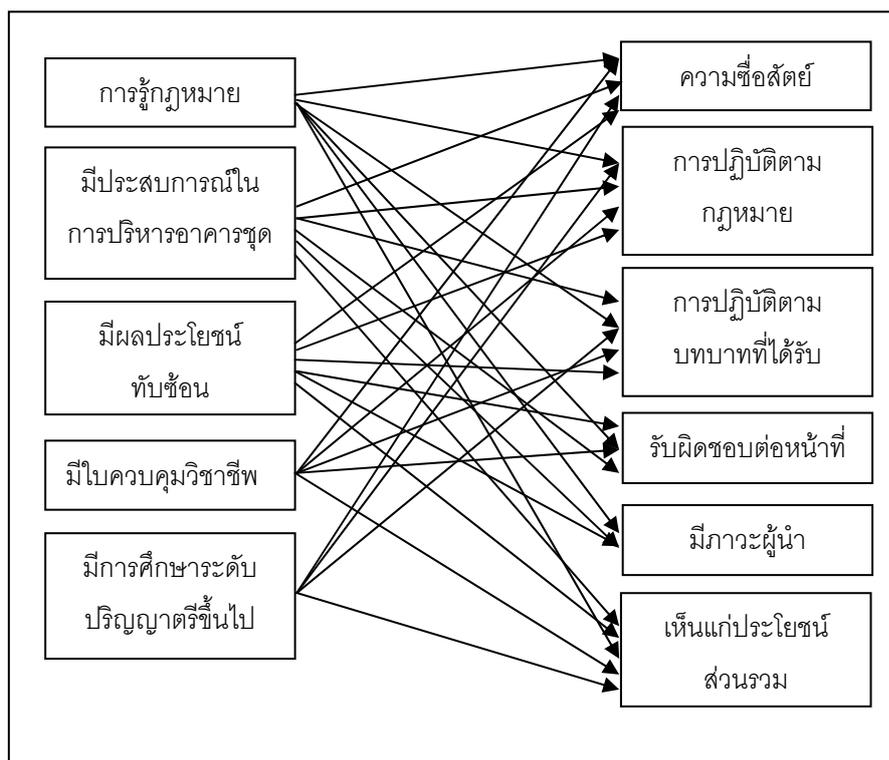
จากจริยธรรมที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพึงมี ได้แก่ ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อนหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม และปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด การมีผลประโยชน์ทับซ้อน การมีใบควบคุมวิชาชีพ และการมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ผู้วิจัยได้นำจริยธรรมและปัจจัยมาหาความสัมพันธ์ระหว่างกันเพื่อต้องการทราบว่าปัจจัยใดส่งผลกระทบต่อจริยธรรมใด ซึ่งจากการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างจริยธรรมกับปัจจัยที่ทำให้เกิดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพบว่า

1. ปัจจัยการรู้กฎหมายมีความสัมพันธ์กับจริยธรรมความซื่อสัตย์ จริยธรรมการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ จริยธรรมการมีภาวะผู้นำ จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

2. ปัจจัยการมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุดมีความสัมพันธ์กับจริยธรรมความซื่อสัตย์ จริยธรรมการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ จริยธรรมการมีภาวะผู้นำ จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ดังปรากฏในภาพที่ 5.3

ภาพที่ 5.3

ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมและจริยธรรมที่พึงมี  
ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



3. ปัจจัยการมีผลประโยชน์ทับซ้อนมีความสัมพันธ์กับจริยธรรมความซื่อสัตย์ จริยธรรมการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ จริยธรรมการมีภาวะผู้นำ จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

4. ปัจจัยการมีใบควบคุมวิชาชีพมีความสัมพันธ์กับจริยธรรมความซื่อสัตย์ จริยธรรมการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

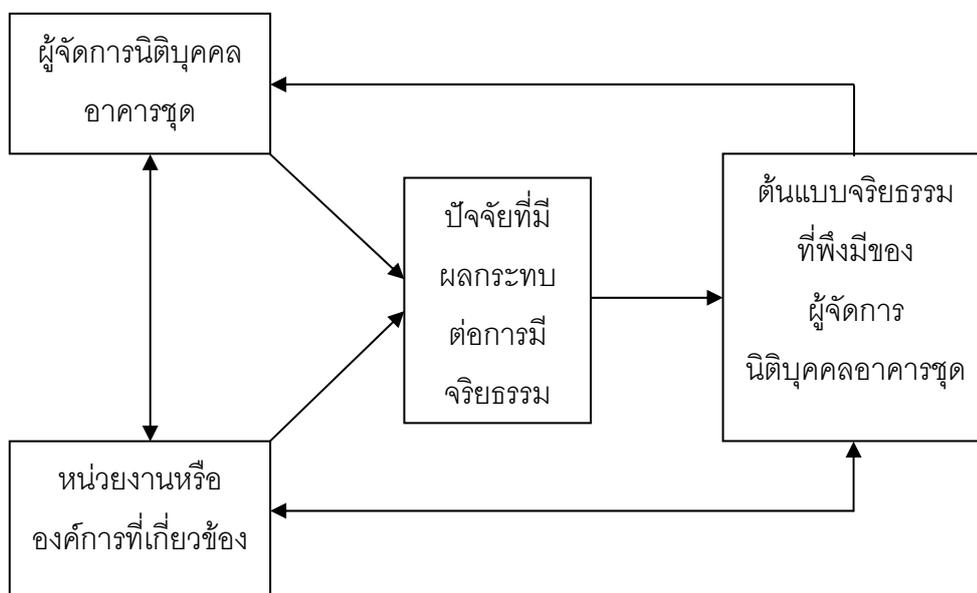
5. ปัจจัยการมีการศึกษาในระดับปริญญาตรีขึ้นไปมีความสัมพันธ์กับจริยธรรมความซื่อสัตย์ จริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

#### 4. แนวคิดในการสร้างต้นแบบจริยธรรม

จากความสัมพันธ์ของจริยธรรมกับปัจจัยที่ทำให้เกิดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุดข้างต้น ได้นำมาสร้างต้นแบบจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้โดยแผนผังแนวคิดในการสร้างต้นแบบจริยธรรม ดังภาพที่ 5.4

ภาพที่ 5.4

ผังแนวคิดในการสร้างต้นแบบจริยธรรม



จากภาพที่ 5.4 แสดงให้เห็นว่าการที่ปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมาจากคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและหน่วยงานที่จะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเช่น

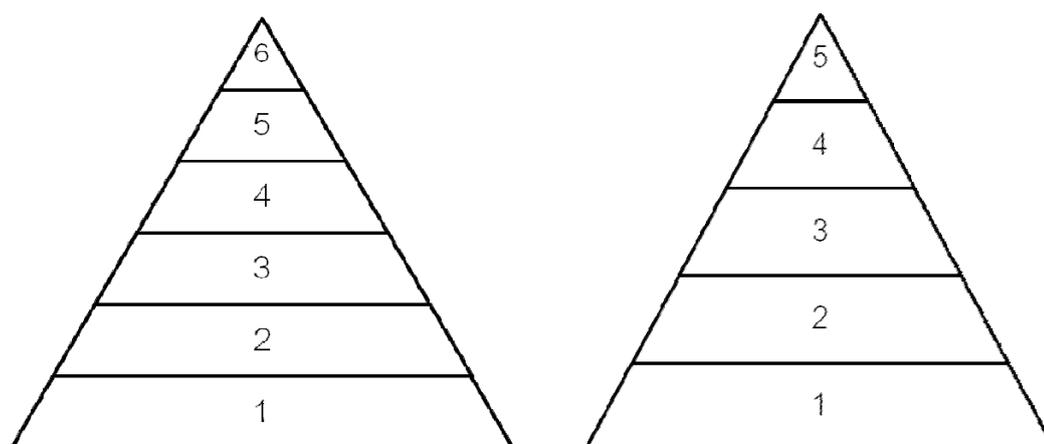
หน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ กรมที่ดิน และหน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ สมาคมบริหารทรัพย์สิน ซึ่งเป็นทั้งผู้นำต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปบังคับใช้ ขณะเดียวกันหน่วยงานหรือองค์กรเหล่านี้สามารถที่จะกำหนดหรือเพิ่มเติมรายละเอียดให้กับต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดก่อนที่จะนำไปบังคับใช้กับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้

#### 5. ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและต้นแบบปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากแนวคิดในการสร้างต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดข้างต้นได้นำมาสร้างต้นแบบจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและต้นแบบปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แสดงในรูปของพีระมิดต้นแบบของจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและพีระมิดต้นแบบของปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งด้านฐานของพีระมิดเป็นส่วนกว้างและเป็นส่วนสำคัญที่สุดในการที่จะทำให้พีระมิดตั้งอยู่ได้อย่างมั่นคง ตามด้วยส่วนประกอบอื่น ๆ ซึ่งมีความสำคัญตามลำดับ ไปจนถึงยอดพีระมิดซึ่งมีความสำคัญน้อยที่สุด เปรียบเทียบโดยจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องเริ่มด้วยจริยธรรมความซื่อสัตย์เป็นสิ่งแรกและเป็นสิ่งสำคัญที่สุดที่จำเป็นต้องมีในวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามด้วยจริยธรรมการปฏิบัติตามกฎหมาย จริยธรรมการรับผิดชอบต่อหน้าที่ จริยธรรมการมีภาวะผู้นำจริยธรรมการปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ และจริยธรรมการเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวมตามลำดับ ดังภาพที่ 5.5 ซ้าย โดยอาศัยปัจจัยกำหนดจริยธรรม 5 ปัจจัย ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอาคารชุด การมีผลประโยชน์ทับซ้อน การมีใบควบคุมคุณภาพวิชาชีพ การมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป ดังภาพที่ 5.5 ขวา

ภาพที่ 5.5

ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและต้นแบบปัจจัยที่มีผลต่อการมี  
จริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



1. ความซื่อสัตย์
2. ปฏิบัติตามกฎหมาย
3. รับผิดชอบต่อหน้าที่
4. ภาวะผู้นำ
5. ปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ
6. เห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม

1. การรู้กฎหมาย
2. ประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด
3. ผลประโยชน์ทับซ้อน
4. ใฝ่ควบคุมคุณภาพวิชาชีพ
5. การศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป

ซ้าย: ต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ขวา: ต้นแบบปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

## 6. จริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสรุปได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีจริยธรรม ดังต่อไปนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเป็นผู้มีความซื่อสัตย์ ความหมายของจริยธรรมความซื่อสัตย์ คือการประพฤติหรือปฏิบัติตนด้วยเจตนาที่ดี ตรงไปตรงมา กระทำการใดด้วยความ

ชื่อเสียง ซึ่งวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นอาชีพที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการผู้พักอาศัย ให้มีมาตรฐานการดำรงชีวิตที่ดีในอาคารชุด การทำงานดังกล่าวจะต้องเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจในเรื่องของการจัดซื้อจัดจ้างผู้ให้บริการด้านต่าง ๆ จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการตัดสินใจอย่างชัดเจน ไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในเรื่องผลประโยชน์ นอกจากนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่ต้องแสดง และนำเสนอข้อมูลที่เกิดขึ้นในโครงการที่เป็นความจริง รวดเร็วเป็นปัจจุบันแก่ผู้พักอาศัยในอาคารชุด เช่น รายงานสถานการณ์ค่าใช้จ่ายประจำเดือน รายงานผลการดำเนินการ รวมทั้งอนุญาตให้มีการตรวจสอบข้อมูล ซึ่งสอดคล้องกับคุณสมบัติของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ห้ามมิให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ถูกถอดถอนจากตำแหน่งเพราะเหตุทุจริตกลับมารับตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้อีก

2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งสอดคล้องกับหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุดที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่เป็นกิจการของนิติบุคคลอาคารชุดโดยที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย และต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง รวมทั้งต้องดำเนินการฟ้องร้องบังคับชำระหนี้ของเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

3. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีความรับผิดชอบต่อหน้าที่ ซึ่งสอดคล้องกับหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุดที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง ต้องจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยอาคารชุด ต้องติดประกาศรายรับรายจ่ายให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน ต้องลงนามในหนังสือปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับการร้องขอ ต้องจัดเก็บเอกสารสำคัญทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติ ใช้อ้างอิง หรือเพื่อยืนยันในกรณีเกิดข้อพิพาทต่าง ๆ

4. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีความเป็นผู้นำ ซึ่งสอดคล้องกับหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุดที่กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องสั่งการหรือกระทำการใดๆโดยความริเริ่มของตนเองในเรื่องที่เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารชุด การดำเนินการดังกล่าวจำเป็นต้องมีความเป็นผู้นำจึงจะสามารถดำเนินการได้ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังมีหน้าที่เป็นผู้แทนของอาคารชุด แสดงว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีความเป็นผู้นำในการเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในอาคารชุดของตนเพื่อเรียกร้องสิทธิอันเกี่ยวเนื่องกับผลประโยชน์ ความปลอดภัย กับหน่วยงานอื่น ๆ

5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติตามบทบาทที่ได้รับ การทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องบังคับใช้กฎระเบียบต่าง ๆ ทั้งในส่วนที่กฎหมายกำหนดไว้และเป็นข้อบังคับของอาคารชุดแต่ละอาคารชุด รวมทั้งปฏิบัติตามมติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคาร ซึ่งการบังคับใช้กฎระเบียบดังกล่าวนั้นอาจทำให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้รับคำติเตียน จากผู้ที่เกี่ยวข้อง หรือได้รับผลกระทบจากการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงจำเป็นต้องอย่างยั้งที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องยึดถือปฏิบัติตามบทบาทหน้าที่ที่ได้รับโดยไม่เบี่ยงเบนไป เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดส่วนใหญ่ได้รับมาตรฐานการพักอาศัยที่ดี

6. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม การทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในการออกกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อความปลอดภัย และความสงบเรียบร้อยในอาคารชุดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดจำเป็นที่จะต้องคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวมเป็นหลัก ซึ่งสอดคล้องกับจรรยาบรรณของผู้บริหารทรัพย์สิน ซึ่งกำหนดโดยสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (2553) ที่ได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำงานโดยเห็นแก่ความสำคัญ ต่อสวัสดิภาพ สุขภาพ และความปลอดภัยต่อสาธารณชนและต่อสิ่งแวดล้อม

## 7. ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

จากความสัมพันธ์ระหว่างจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดกับปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สรุปได้ว่า หากต้องการให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรมตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจะต้องมีการควบคุมคุณสมบัติของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

1. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องรู้กฎหมายเป็นอันดับแรก เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามมติของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยไม่ขัดต่อกฎหมาย ซึ่งแสดงว่าผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีความรู้กฎหมายเพื่อจะสามารถทราบได้ว่าการกระทำใดสามารถกระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

2. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยและความสงบเรียบร้อยในอาคารชุด และทำบัญชีรายรับรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีความรู้ในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอาคารชุด เช่น บริการงานรักษาความปลอดภัย การจัดการด้านบัญชีการเงินของอาคารชุด การจัดให้มี

การบำรุงรักษาอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดี เป็นต้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีประสบการณ์ในงานบริหารอาคารชุดมาก่อนเพื่อสามารถนำประสบการณ์มาปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างถูกต้อง

3. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องกำกับดูแลการจัดซื้อจัดจ้างวัสดุอุปกรณ์และบริการต่าง ๆ ในอาคารชุด ซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องไม่เข้าไปเกี่ยวข้องในเรื่องผลประโยชน์ หรือนโยบายที่ทำให้คุณให้โทษกับฝ่ายใดในอาคารชุดโดยที่ไม่คำนึงถึงประโยชน์ของผู้พักอาศัยในอาคารชุด

4. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีใบประกอบวิชาชีพ เนื่องจากใบประกอบวิชาชีพเป็นหลักประกันที่แสดงให้เห็นว่ามีการคัดกรองคุณสมบัติผู้ที่เข้ามาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งภาครัฐได้มีนโยบายที่จะให้มีใบประกอบวิชาชีพสำหรับอาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในอนาคตอันใกล้ ดังจะเห็นได้ว่าการจัดให้มีการอบรมความรู้ในวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยร่วมกับมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เพื่อสร้างมาตรฐานวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด การมีใบประกอบวิชาชีพจะทำให้เจ้าของโครงการและเจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่ต้องเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีการศึกษาระดับปริญญาตรี เนื่องจากในปัจจุบันมาตรฐานในการบริหารอาคารชุดได้ก้าวหน้าไปมาก การบริหารอาคารชุดไม่เพียงแต่จะเป็นหน้าที่การให้บริการประจำวันและปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายอาคารชุดเท่านั้น ยังต้องสร้างมูลค่าให้กับอาคารชุดด้วย ซึ่งทำให้มีองค์ความรู้หลายสาขาเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น ความรู้ในเรื่องของการประหยัดพลังงาน ความรู้ในเรื่องของงานบัญชี ความรู้ในเรื่องของการบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งความรู้ข้างต้น มีอยู่ในการศึกษาปริญญาตรีขึ้นไป ดังนั้นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจึงต้องมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป

### ข้ออภิปรายด้านจริยธรรมและปัจจัยที่ส่งผลต่อจริยธรรม

ในการศึกษาวิจัยจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด พบว่า มีข้ออภิปรายในเรื่องการรับรู้ของผู้ที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดพักอาศัยกลุ่มต่าง ๆ ในหัวข้อจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

## 1. จริยธรรมกับการรับรู้ของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ความสำคัญแก่ตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสูงมาก เพราะถือว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้บริหารจัดการที่อยู่อาศัยของตนและเป็นผู้ที่บริหารจัดการค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดต้องร่วมกันชำระตามพระราชบัญญัติอาคารชุด ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดจึงให้ความสำคัญกับจริยธรรมความซื่อสัตย์เป็นอันดับแรก เพราะหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดปราศจากความซื่อสัตย์ก็อาจบริหารค่าใช้จ่ายส่วนกลางไปในทางเสียหาย เกิดปัญหาในเรื่องงบประมาณซึ่งส่งผลกระทบต่อความเป็นอยู่และคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

รองลงมาผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ความสำคัญกับความเป็นผู้นำ เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีความเป็นผู้นำในการตัดสินใจแก้ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องที่เกี่ยวกับความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ซึ่งพระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดส่วนนี้ไว้ในมาตรา 36 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2551 ไว้อย่างชัดเจน

## 2. จริยธรรมกับการรับรู้ของเจ้าของโครงการ

เจ้าของโครงการ ให้ความสำคัญกับจริยธรรมการมีเมตตา ปฏิบัติตามหลักศาสนา และปฏิบัติตามหลักเหตุผล ในขณะที่ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดให้ความสำคัญกับจริยธรรมความซื่อสัตย์เป็นอันดับแรก เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลคนแรกได้รับเลือกจากเจ้าของโครงการ เจ้าของโครงการจึงต้องการให้การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปโดยมีความเห็นอกเห็นใจ ระมัดระวัง และไม่ให้มีผลกระทบต่อบุคคลหลายกลุ่ม เช่น เจ้าของโครงการเอง ในกรณีที่ก่อสร้างอาคารชุดบกพร่อง สภาพแวดล้อมของชุมชนใกล้เคียงที่มีผลกระทบต่อที่พักอาศัย ผู้พักอาศัยที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของอาคารชุดอย่างเคร่งครัด เจ้าของโครงการต้องการให้การพักอาศัยอยู่ร่วมกันในอาคารชุดเป็นไปโดยถ้อยที่ถ้อยอาศัย ปราศจากเรื่องร้องเรียน เรื่องฟ้องร้อง เพราะเจ้าของโครงการไม่ประสงค์จะเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับพัวพันด้วยซึ่งการเห็นคุณค่าจริยธรรมที่แตกต่างกันระหว่างเจ้าของโครงการและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดนี้ สอดคล้องกับทฤษฎีการให้

คุณค่า (Bruner and Goodman, 1947) ซึ่งแสดงว่าการยึดถือคุณค่าที่แตกต่างกันมีผลต่อการรับรู้ที่ต่างกัน

เจ้าของโครงการยังให้ความสำคัญรองลงมากับปัจจัยการมีใบประกอบวิชาชีพ เนื่องจากต้องการให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้มีความรู้ สามารถบริหารอาคารชุดให้มีมาตรฐาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ของโครงการของตน การมีใบประกอบวิชาชีพจึงเป็นหลักประกันหนึ่งซึ่งจะเชื่อได้ว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกจะได้รับการคัดกรองคุณสมบัติที่เหมาะสม ดังจะเห็นได้จากการจัดให้มีการอบรมความรู้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (14-16 มกราคม 2553) โดยความร่วมมือระหว่างสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย กรมที่ดิน และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ มีตัวแทนเจ้าของโครงการเข้าร่วมเป็นจำนวนมาก

### 3. ปัจจัยด้านการรู้กฎหมาย

จากการวิเคราะห์ข้อมูลเอกสารอ้างอิง และผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากแบบสอบถาม พบว่า การรู้กฎหมายเป็นพื้นฐานที่สำคัญที่สุดของผู้จัดการนิติบุคคลอาคาร เนื่องจากเป็นพื้นฐานที่สำคัญในการบริหารจัดการอาคารชุด กฎหมายที่สำคัญที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ พระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับ พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับ พ.ศ. 2551 พระราชบัญญัติอาคารชุดได้กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่สำคัญ เช่น การต้องปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วมในอาคารชุดโดยที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงอื่น ๆ ด้วย นอกจากนี้ การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังเกี่ยวข้องกับการดูแลปกป้องสิทธิของเจ้าของร่วมในอาคารชุดของตน รวมทั้งการฟ้องร้องเจ้าของร่วมในอาคารชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง จึงเป็นหัวข้ออภิปรายว่านอกจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องรู้กฎหมายอย่างน้อยในส่วนของพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับ พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับ พ.ศ. 2551 แล้ว ยังมีกฎหมายฉบับอื่นซึ่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องรู้หรือไม่ เช่น กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

### 4. ปัจจัยด้านผลประโยชน์ทับซ้อนในการบริหารจัดการ

ผลประโยชน์ทับซ้อนเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบต่อจริยธรรมความซื่อสัตย์ เนื่องจากการปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ในการจัดซื้อจัดจ้างผู้ให้บริการต่าง ๆ ในอาคารชุด ซึ่งผู้ให้บริการต่าง ๆ เหล่านี้อาจให้ผลตอบแทนทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อแลกกับ

การได้รับสัญญาจัดซื้อจัดจ้าง จึงเป็นหัวข้ออภิปรายได้ว่า ควรมีการกำหนดเป็นนโยบายที่เป็น  
รูปธรรมในการตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้เกิดความโปร่งใส  
ถูกต้อง ตรวจสอบได้ และควรถือเป็นนโยบายที่เคร่งครัดในการปฏิบัติซึ่งกำหนดไว้ในจรรยาบรรณ  
วิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุดที่ควรจะได้มีการ  
ปรับปรุงต่อไป

## 5. ปัจจัยด้านประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องมีประสบการณ์ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการบริหาร  
จัดการอาคารชุด เนื่องจากในปัจจุบันมีการพัฒนารูปแบบในการบริหารจัดการอาคารชุดที่ทำให้  
คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดดีขึ้น เช่น มาตรการและอุปกรณ์ในการประหยัดพลังงาน  
สามารถประหยัดค่าใช้จ่ายของอาคารชุดได้เพิ่มขึ้น มาตรการรักษาความปลอดภัย ทั้งในรูปของ  
การจัดการบุคลากรรักษาความปลอดภัยและอุปกรณ์ที่ทันสมัย เช่น กล้องวงจรปิด ระบบควบคุม  
ทางเข้าออกด้วยคอมพิวเตอร์ ในด้านระบบบัญชี ได้มีการพัฒนาโปรแกรมสำเร็จรูปซึ่งใช้ในการ  
รายงานงานบัญชี เหล่านี้ล้วนเป็นความรู้และประสบการณ์ที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
จำเป็นต้องมี ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยังต้องมีประสบการณ์ในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ของผู้อยู่  
อาศัยในอาคารชุด ซึ่งเกิดขึ้นตลอดเวลาในรูปแบบที่ต่างกัน ดังนั้น ประสบการณ์ในการบริหาร  
อาคารชุดจึงเป็นสิ่งสำคัญที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมี แต่ประสบการณ์ที่ผู้จัดการ  
นิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีนั้นเป็นด้านใดบ้าง และมีระยะเวลานานเท่าใดยังคงเป็นคำถามที่ยัง  
ไม่พบคำตอบที่แท้จริง ประสบการณ์เป็นเรื่องที่ต้องสั่งสม ผลการวิจัยสะท้อนให้เห็นว่า  
ประสบการณ์ส่งผลต่อระดับชั้นวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ กล่าวคือ ผู้จัดการนิติบุคคล  
อาคารชุดมีสิทธิในการบริหารอาคารชุดในระดับต่าง ๆ กันตามแต่ประสบการณ์ที่มีเช่นเดียวกับที่  
กำหนดไว้ในวิชาชีพอื่น ๆ เช่น วิชาชีพวิศวกร วิชาชีพสถาปนิก เป็นต้น

### ข้อเสนอแนะและการนำไปใช้

จากผลการวิจัย ทำให้ทราบต้นแบบจริยธรรมที่พึงมีของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด  
ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหารอาคารชุด การไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน การ  
มีใบควบคุมคุณภาพวิชาชีพ การมีการศึกษาระดับปริญญาตรีขึ้นไป และทราบปัจจัยที่มีผลต่อการ  
มีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ การรู้กฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหาร

อาคารชุด การไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน การมีใบประกอบวิชาชีพ และการมีการศึกษาระดับปริญญาตรี ซึ่งสามารถนำไปใช้ปฏิบัติจริงได้ ดังนี้

1. หน่วยงานที่รับผิดชอบกำกับดูแลมาตรฐานทางวิชาชีพของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและสามารถนำปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไปกำหนดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งคุณสมบัติพื้นฐานของผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น พื้นฐานความรู้ด้านกฎหมาย ประสบการณ์ที่ต้องมีในด้านการบริหารอาคารชุด เป็นต้น ซึ่งคุณสมบัติเหล่านี้จะส่งผลให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรมที่พึงมีในการทำหน้าที่บริหารอาคารชุด โดยเฉพาะอย่างยิ่งจริยธรรมด้านความซื่อสัตย์

2. เจ้าของโครงการซึ่งต้องเป็นผู้คัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด สามารถนำต้นแบบปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้มาใช้กำหนดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกได้โดยแต่งตั้งผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกให้มีคุณสมบัติพื้นฐานที่เหมาะสมเช่น การมีความรู้ด้านกฎหมาย การมีประสบการณ์ในด้านการบริหารอาคารชุด ซึ่งคุณสมบัติเหล่านี้จะส่งผลให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนแรกมีจริยธรรมที่พึงมี ได้แก่ ความซื่อสัตย์ การปฏิบัติตามกฎหมาย การรับผิดชอบต่อหน้าที่ การมีภาวะผู้นำ การปฏิบัติหน้าที่ตามบทบาทที่ได้รับ การเห็นแก่ประโยชน์ส่วนรวม ในการทำหน้าที่บริหารอาคารชุด

3. เจ้าของร่วมในอาคารชุดซึ่งเป็นผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากมาตรฐานการทำหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และมีหน้าที่ต้องคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ทราบปัจจัยที่มีผลต่อจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และสามารถนำไปกำหนดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของตนได้ โดยการตรวจสอบและประเมินผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่มีอยู่ในอาคารชุดของตนว่ามีคุณสมบัติพื้นฐานเหมาะสมที่จะส่งผลให้มีจริยธรรมหรือไม่ เช่น ความรู้กฎหมาย ประสบการณ์ในการบริหารงานอาคารชุด ซึ่งหากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีคุณสมบัติพื้นฐานที่ไม่เหมาะสม เจ้าของร่วมสามารถที่จะทำการถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และคัดเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่โดยกำหนดให้มีคุณสมบัติพื้นฐานที่เหมาะสมซึ่งจะส่งผลให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรมที่พึงมีทั้ง 6 ตัวแบบในการทำหน้าที่บริหารอาคารชุด

4. ต้นแบบจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดทำให้ผู้เกี่ยวข้องทราบลำดับความสำคัญของจริยธรรมที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพึงมีตามที่แสดงในต้นแบบจริยธรรมของ

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และสามารถตัดสินใจได้ว่าในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรมไม่ครบถ้วนตามต้นแบบ ควรให้ความสำคัญกับจริยธรรมใดก่อนหลัง

5. ภาครัฐ เช่น กรมที่ดินสามารถนำปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากการวิจัยครั้งนี้ไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับที่จะมีการปรับปรุงต่อไปได้ โดยนำไปบูรณาการร่วมกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ประกอบการธุรกิจอาคารชุด เพื่อกำหนดคุณสมบัติพื้นฐานที่เหมาะสมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เช่น ต้องมีความรู้ด้านกฎหมายที่ได้รับการรับรองจากสถาบันที่ได้รับความเชื่อถือ ต้องมีประวัติการทำงานในอาคารชุดมาก่อน ต้องได้รับใบควบคุมวิชาชีพจากหน่วยงานที่ภาครัฐกำหนด ไว้ในร่างพระราชบัญญัติอาคารชุดฉบับต่อไปที่จะมีการเสนอให้มีการบังคับใช้เพื่อให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีจริยธรรมที่พึงมีในการทำหน้าที่บริหารอาคารชุดในอนาคต

6. ภาครัฐ เช่น กรมที่ดินสามารถนำปัจจัยที่มีผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจากการวิจัยครั้งนี้ไปใช้เป็นแนวทางในการกำหนดจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีหน้าที่ดูแลความเป็นอยู่ของผู้พักอาศัยในหมู่บ้านจัดสรรโดยนำความเห็นหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเช่น สมาคมหมู่บ้านจัดสรร มากำหนดคุณสมบัติพื้นฐานร่วมกับผลการวิจัยที่ได้ เพื่อให้ได้คุณสมบัติที่เหมาะสมของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น การมีความรู้ด้านกฎหมาย การมีประสบการณ์ในการบริหารหมู่บ้านจัดสรรไว้ในร่างกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งคุณสมบัติพื้นฐานเหล่านี้จะเป็นปัจจัยส่งผลให้ผู้ที่จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจริยธรรมที่พึงมีในการทำหน้าที่บริหารหมู่บ้านจัดสรรได้เช่นเดียวกับในการบริหารอาคารชุด

7. หน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถทำการวิจัยต่อยอดจากการวิจัยครั้งนี้ได้ในประเด็นเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ที่จะมาเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่ คุณสมบัติในด้านการรู้กฎหมาย เกณฑ์ในการป้องกันการเกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ประสบการณ์ที่ผู้จะมาทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องมีในการบริหารอาคารชุด อย่างไรก็ตามผลจากการวิจัยยังสะท้อนให้เห็นว่านอกจากจริยธรรม 6 จริยธรรม และปัจจัย 5 ปัจจัยที่ใช้เป็นต้นแบบในครั้งนี้ ในผลการวิจัยยังแสดงถึงจริยธรรมที่พึงมีในการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดและปัจจัยที่ส่งผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดอื่น ๆ อีกหลายจริยธรรมและหลายปัจจัยซึ่งสามารถจะทำการวิจัยต่อยอดต่อไปได้ว่า มีจริยธรรมที่พึงมีในการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุดและปัจจัยที่ส่งผลต่อการมีจริยธรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดโดยรวมทั้งหมดและ  
ในภาพย่อยอะไรบ้างอันจะนำไปสู่ความครบถ้วนของจริยธรรมทั้งหมดของการปฏิบัติวิชาชีพนี้