

ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร
เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
**The Factors Affecting The Efficiency of The Management of Housing
Estate Juristic Person in Hatyai District, Songkhla Province**

ชวรัฐ ธนินทรานนท์,
ยรรยง คชรัตน์ และ เจตน์สฤณี สังขพันธ์
มหาวิทยาลัยหาดใหญ่
**Chawarat Thanintharanon,
Yanyong Kocharat and Jedsarid Sangkaphan**
Hat Yai University, Thailand
Corresponding Author, E-mail: hiknoble@gmail.com

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงสำรวจ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา 1) หลักการจัดการองค์การ ภาวะผู้นำ ธรรมชาติภาพ และประสิทธิภาพการบริหารของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคล โครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา 2) ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา กลุ่มตัวอย่างเป็นเจ้าของบ้านจัดสรร ที่คำนวณได้จากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 ได้จำนวน 385 คน วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูป

ผลการวิจัย พบว่า

1. หลักการจัดการองค์การ($\bar{x} = 4.44$, S.D. = 0.46) ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง ($\bar{x} = 4.39$, S.D. = 0.56) ธรรมชาติภาพ ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.56) และประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร($\bar{x} = 4.29$, S.D. = 0.58) โดยภาพรวมและรายด้านอยู่ในระดับมาก

2. ปัจจัยด้านการคำนึงถึงปัจเจกบุคคล ด้านนิติธรรม ด้านการกระตุ้นการใช้ปัญญา ด้านการควบคุมด้านความรับผิดชอบ มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .001 ส่วนด้านความคุ้มค่า และด้านการมีส่วนร่วม มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และ สามารถร่วมอธิบายความแปรปรวนของ

* วันที่รับบทความ : 4 กรกฎาคม 2567; วันที่แก้ไขบทความ 16 กรกฎาคม 2567; วันที่ตอบรับบทความ : 17 กรกฎาคม 2567

Received: July 4, 2024; Revised: July 16, 2024; Accepted: July 17, 2024

ประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้ร้อยละ 78 ($R^2 = 0.78$ $p = 0.004$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01

คำสำคัญ: ประสิทธิภาพการบริหารงาน; นิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร

Abstract

This survey research aimed to investigate factors influencing the effectiveness of corporate governance, leadership characteristics, ethical governance, and performance management of the corporate committee overseeing public housing projects in Hat Yai District, Songkhla Province. The sample consisted of 385 homeowners allocated through a calculated formula using Cochran's formula with a confidence level of 95% and a margin of error of 5%. Data analysis was conducted using statistical software.

Research findings revealed that:

1. Overall, the principles of organizational structure ($\bar{x} = 4.44$, $SD = 0.46$), transformational leadership ($\bar{x} = 4.39$, $SD = 0.56$), ethical leadership ($\bar{x} = 4.41$, $SD = 0.56$), and effectiveness in corporate governance ($\bar{x} = 4.29$, $SD = 0.58$) of the corporate board of the low-cost housing project were at a high level.

2. Personal considerations, ethical considerations, intellectual stimulation, control, and responsibility positively influenced the effectiveness of corporate governance in the low-cost housing project in Hat Yai District, Songkhla Province. Significant statistical influence was found at the .001 level for value consideration and participation consideration, and at the .01 level for explaining the variance in the effectiveness of corporate governance ($R^2 = 0.78$, $p = 0.004$).

Keywords: Management Efficiency; Housing Estate Juristic Persons

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตที่สำคัญประการหนึ่ง และถือเป็นรากฐานการสร้างความเป็นปึกแผ่นให้แก่ครอบครัวเพราะเป็นจุดเริ่มต้น และศูนย์รวมของครอบครัว ทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันเป็นสังคม มีการประสานสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกครอบครัวในหลากหลายรูปแบบ ดังนั้นที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญเป็นลำดับแรก ในยุคปัจจุบันนี้ธุรกิจโครงการบ้านจัดสรรได้เข้ามามีบทบาทในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากขึ้น ซึ่งโครงการบ้านจัดสรรนั้นต้องมีผู้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรแบ่งแปลงที่ดินสำหรับลงทุนปลูกสร้างบ้านเพื่อขายให้กับผู้ที่สนใจจะซื้อรวมถึงยังมีพื้นที่ต่างๆ รอบบริเวณโครงการที่ปลูกสร้างให้ผู้เช่ามาอยู่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นถนนหนทางภายในหมู่บ้าน สวนสาธารณะภายในหมู่บ้าน ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น การที่ผู้เช่าอยู่เมื่อเข้าไปอยู่ในโครงการบ้านจัดสรรของแต่ละโครงการแล้วต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่โครงการนั้น ๆ ได้ระบุเอาไว้เพื่อที่จะได้ไม่เป็นการรบกวนต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยท่านอื่น ๆ ดังนั้นภายในหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีคณะกรรมการบริหารชุดหนึ่งคอยทำหน้าที่

ดูแลความเรียบร้อยของคนในหมู่บ้าน และคอยรับเรื่องร้องเรียนต่างๆ เมื่อเกิดปัญหาอีกด้วย เรียกว่า คณะกรรมการบริหารการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่บริหารจัดการนิติหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่เกี่ยวข้องกับ การแสวงหาผลกำไร แต่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการชุมชนที่อาศัยอยู่ และรวมบริหารจัดการทรัพย์สินส่วน ส่วนกลางร่วมกัน (สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2559)

ทั้งนี้กฎหมายได้เปิดโอกาส ให้ผู้ซื้อหรือผู้อยู่อาศัยไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของทั้งโครงการมีมติจัดตั้ง "นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร" แล้วแต่งตั้งตัวแทน ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หลังจากนั้นนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรจะรับโอนทรัพย์สินส่วนกลาง ทรัพย์สินสาธารณูปโภคจาก "ผู้จัดสรร" หรือเจ้าของโครงการมา บริหารจัดการ รวมทั้งอำนาจหน้าที่ ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลจัดการ สาธารณูปโภคภายใน หมู่บ้านจากสมาชิก แต่การทำงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องอยู่ภายใต้การบริหารงานของ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งควบคุมโดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกผู้ซื้อบ้าน รวมถึงในเรื่องการกำหนด อัตราการเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางรายเดือน ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติของที่ประชุมใหญ่ของ สมาชิกหมู่บ้าน โดยอัตราค่าเรียกเก็บเงินค่าส่วนกลางมักจะเท่ากันในหมู่บ้านจัดสรร ที่มีขนาดเท่ากันและใช้ ประโยชน์จากบ้านเพื่อการอยู่อาศัยอย่างเดียว แต่สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่มีบ้านขนาดแตกต่างกันไป เช่น บ้าน เดี่ยว บ้านแฝด เจ้าของบ้านขนาดแตกต่างกัน มีหน้าที่จ่ายเงินค่าส่วนกลางในอัตราที่เพิ่มขึ้นตามขนาดของพื้นที่ หรือหากนำบ้านไปทำเป็นร้านอาหาร โรงเรียนอนุบาล เปิดบริษัท ฯลฯ ซึ่งเป็นการใช้งานที่นอกเหนือจาก การอยู่อาศัยต้องจ่ายค่าส่วนกลางที่ต่างออกไป (กฎกระทรวง, 2545) จะเห็นได้ว่างานบริหารจัดการนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร เป็นงานจึงที่ต้องแก้ปัญหาสังคม เพื่อให้คุณภาพชีวิตผู้ที่อาศัยอยู่ภายในชุมชนดีขึ้น มีความ ปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินส่วนตัว ตลอดจนทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมีการบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยมีคณะกรรมการนิติบุคคลที่ได้รับการเลือกตั้งเพื่อให้เข้ามาใช้อำนาจบริหารจัดการ มีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในแปลงจัดสรรควบคุมกำกับการใช้อำนาจบริหารของ คณะกรรมการนิติบุคคลให้เป็นไปตามมติของที่ประชุม ใหญ่สมาชิก โดยอาศัยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นหลักในการใช้ขับเคลื่อนในการบริหาร จัดการ รวมถึงกฎกระทรวง ระเบียบกรมที่ดิน มีการร่างข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดทำ ขึ้นโดย ผ่านมติที่ประชุมของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรซึ่งมีสภาพบังคับทางกฎหมาย ทั้งนี้การบริหาร จัดการของนิติบุคคลของแต่ละหมู่บ้านจัดสรรจะมีความแตกต่างกันออกไปตามความประสงค์ของเสียงส่วนใหญ่ ของมติที่ประชุม (ฉัตรชัย นาถ์พลอย, 2564, น. 15-16)

ดังนั้นการบริหารจัดการนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากสภาพแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง ตลอดเวลา ปัจจัยชี้วัด ความสำเร็จขององค์การหนึ่ง ๆ ส่วนหนึ่งจึงขึ้นอยู่กับ ปัจจัยหลายประการ จากการ ทบทวนเอกสาร งานวิจัยที่เกี่ยวข้องมีปัจจัยบางประการที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร พบว่าปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขึ้นอยู่กับปัจจัย หลายประการ เช่นปัจจัยด้านภาวะผู้นำ เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มีภาวะผู้นำ สามารถทำให้สมาชิก

ในหมู่บ้านจัดสรรยอมรับศรัทธา และปฏิบัติตาม โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีภาวะผู้นำ สอดคล้องกับ วิชาดา คุปตานนท์ ที่กล่าวว่า พฤติกรรมที่มุ่งความสัมพันธ์ (Consideration) ผู้นำจะให้ความสำคัญกับการมี ความสัมพันธ์ที่ดีกับสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร และมีส่วนร่วมในการทำงานของสมาชิก ในขณะเดียวกันยัง ต้องมีภาวะผู้นำแบบมุ่งการเปลี่ยนแปลง (Transformational Leadership) ซึ่งการที่ผู้จัดการนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรประพฤติตนเป็นแบบอย่าง ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นที่ยกย่องเคารพนับถือ ทั้งนี้ ผู้นำการปรับเปลี่ยนวิธีการบริหารการควบคุมธุรกิจต่าง ๆ เพียงเล็กน้อยอาจนำมาซึ่งผลลัพธ์ที่เป็นประโยชน์ ต่อความสำเร็จขององค์การอย่างมหาศาล ปัจจัยด้านธรรมาภิบาล เป็นแนวคิดในการปฏิบัติงานหรือการ บริหารงานที่มุ่งเน้นให้เกิดความเป็นธรรม ความสุจริต ความโปร่งใส ความรับผิดชอบ ความคุ้มค่า สามารถ ตรวจสอบได้เปิดโอกาสให้สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรเข้ามามีส่วนร่วม และยังช่วยในการจัดระเบียบให้สังคมอยู่ ร่วมกันได้อย่างสงบสุขต้องอยู่ในความถูกต้องเป็นธรรม สอดคล้องกับแนวคิดของมุตตา คงคืน, (2551) ที่กล่าว ว่า ธรรมาภิบาลเป็นการรับรองว่าในองค์การจะไม่มีกรณีการฉ้อราษฎร์บังหลวง ไม่ด้อยประสิทธิภาพในการ บริหารงาน เพื่อให้เกิดกระบวนการบริหารที่มีประสิทธิภาพ มีความโปร่งใสและตรวจสอบได้อันนำไปสู่การ พัฒนาที่ยั่งยืน และอยู่ร่วมกันอย่างสงบสันติสุข นอกจากธรรมาภิบาล ถือเป็นเกณฑ์การปกครองบ้านเมืองที่ ดี การบริหาร การจัดการควบคุมกิจการต่าง ๆ ให้เป็นไปในครรลองธรรม ธรรมาภิบาลสามารถนำไปใช้ได้ทั้ง ภาครัฐและเอกชน ธรรมที่ใช้ในการบริหารงานธรรมาภิบาล เป็นหลักการที่นำมาใช้บริหารงานในปัจจุบันอย่าง แพร่หลาย เพราะช่วยสร้างสรรค์และส่งเสริมองค์การให้มีศักยภาพและประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ยังทำให้ บุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง ศรัทธาและเชื่อมั่นในองค์การนั้น ๆ อันจะทำให้เกิดการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง เช่น องค์การที่โปร่งใส ย่อมได้รับความไว้วางใจในการร่วมทำธุรกิจ รัฐบาลที่โปร่งใสตรวจสอบได้ (วิภาส ทองสุทธิ, 2551) ปัจจัยด้านการบริหารองค์กร เป็นการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่มุ่งเน้นคุณภาพ เพื่อ สร้างความเชื่อถือและคุณค่าที่สมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรพึงได้รับ รวมถึงวิธีการจัดการปรับปรุงประสิทธิภาพ ความคล่องตัวและความสามารถในการแข่งขันของทั้งหมู่บ้านจัดสรร (Oakland, J. S., 1993) ทั้งนี้การ บริหารจัดการตามแนวคิดของ Fayol ได้เขียนเป็นทฤษฎีเรียกว่า หน้าที่ 5 ประการทางการบริหาร (5 Functions of Management) ประกอบด้วย การวางแผนงาน (Planning), การจัดโครงสร้างการทำงาน (Organizing), การสั่งงาน (Commanding), การประสานงาน (Coordinating), การควบคุมและติดตาม งาน (Controlling) หน้าที่ดังกล่าวมีความเป็นสากล ซึ่งผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติเป็นกิจวัตรประจำวัน (ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงคาร, 2562)

ดังนั้นการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เกิดประสิทธิภาพ เป็นสิ่งสำคัญ เพราะย่อม เป็นการรับประกันว่า การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ดีในหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะส่งผล ต่อการอยู่อาศัยของคนในชุมชนบ้านให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี โดยเฉพาะพื้นที่ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ซึ่งถือ ได้ว่าเป็นพื้นที่ ที่เป็นศูนย์กลางทางการค้าในภาคใต้ ของประเทศไทย เนื่องจากมีอาณาบริเวณที่ติดกับทะเล

และเชื่อมต่อกับพรมแดนประเทศมาเลเซีย อีกทั้งยังมีชัยภูมิที่ตั้งอยู่เป็นศูนย์กลางต่อการเชื่อมต่อไปยังจังหวัดต่างๆ ใกล้เคียง นั้นเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้เมืองหาดใหญ่เจริญเติบโตทางด้านเศรษฐกิจและการค้าทั้งใน และนอกพรมแดนไทย จึงเป็นสาเหตุให้ผู้วิจัยสนใจศึกษาในเรื่อง ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาเพื่อเป็นแนวทางแก่หมู่บ้านที่สนใจจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้เลือกศึกษาหมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา เป็นกรณีศึกษา

วัตถุประสงค์การวิจัย

1. เพื่อศึกษาหลักการจัดองค์การ ภาวะผู้นำ ธรรมมาภิบาล และประสิทธิภาพการบริหารของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคล โครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยครั้งนี้การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey Research) ซึ่งผู้วิจัยดำเนินการวิจัยตามลำดับหัวข้อ ดังนี้

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรในการวิจัยครั้งนี้ได้แก่ เจ้าของบ้านที่อยู่ในโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ประมาณ 4,418 คน (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2566)

กลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการศึกษา ได้แก่ เจ้าของบ้านที่อยู่ในโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา จำนวน 385 คน เนื่องจากประชากรมีขนาดใหญ่และไม่ทราบจำนวนประชากรที่แน่นอน ดังนั้นขนาดตัวอย่างสามารถคำนวณได้จากสูตรไม่ทราบขนาดตัวอย่างของ Cochran โดยกำหนดระดับค่าความเชื่อมั่นร้อยละ 95 และระดับค่าความคลาดเคลื่อนร้อยละ 5 (กัลยา วาณิชยปัญญา, 2549, น.74)

2. ขอบเขตด้านเนื้อหา

2.1 หลักการจัดการองค์การ ตามแนวคิดของ Fayol (ปิยนันท์ สวัสดิ์ศฤงฆาร, 2562 อ้างถึงใน Fayol, 1916) เรียกว่า POCCC ประกอบด้วย การวางแผน การจัดองค์การ การบังคับบัญชาสั่งการ การประสานงาน และการควบคุม

2.2 ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง ตามแนวคิดของ แบสและอวลิโอ (Bass and Avolio, 1994) ประกอบด้วย การมีอิทธิพลอย่างมีอุดมการณ์ การสร้างแรงบันดาลใจ การกระตุ้นทางปัญญา และการคำนึงถึงปัจเจกบุคคล

2.3 ธรรมชาติ ตามแนวคิดของหลักเกณฑ์การประเมินมาตรฐานธรรมชาติธุรกิจ (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564) ประกอบด้วย หลักนิติธรรม หลักคุณธรรม หลักความโปร่งใส หลักการมีส่วนร่วม หลักความรับผิดชอบ และหลักความคุ้มค่า

2.4 ประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ตามแนวคิดของ (ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์, 2553) 1) ประกอบด้วย 1) การให้ความรู้ ข้อมูล การต่อสื่อสาร 2) การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม 3) การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน 4) การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง 5) การบริหารสำนักงาน 6) การจัดเก็บรายได้

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

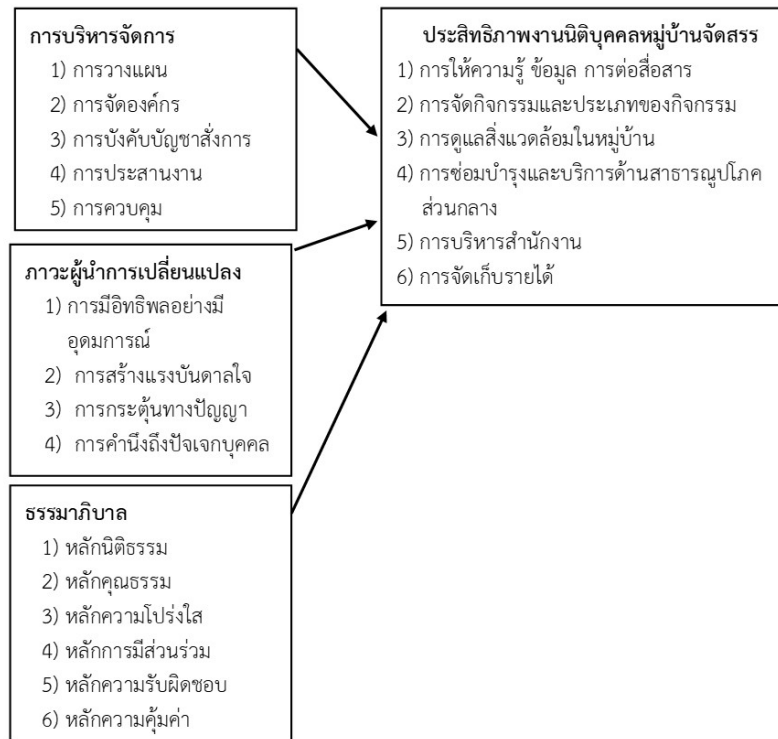
เครื่องมือที่ใช้เป็นแบบสอบถามประมาณค่า 5 ระดับ สอบถามปัจจัยหลักการจัดการองค์กร ภาวะผู้นำ การเปลี่ยนแปลง ธรรมชาติ และประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ที่ผู้วิจัยสร้างขึ้นจากการทบทวนวรรณกรรม นำแบบสอบถามที่เสนอต่อผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน เพื่อตรวจสอบความตรงตามเนื้อหา (Content Validity) พิจารณาค่าดัชนีความสอดคล้องของคำถาม (Index of Item Objective Congruence: IOC) แต่ละข้อของแบบสอบถามมีค่าตั้งแต่ .67-1.00 นำแบบสอบถามไปทดลองใช้ (Try Out) กับเจ้าของบ้านจัดสรร ซึ่งไม่ใช่กลุ่มตัวอย่างที่จะศึกษา จำนวน 30 คน และนำมาวิเคราะห์หาความเชื่อมั่น (Reliability) ได้ค่าความเชื่อมั่นแบบสอบถามตอนที่ 2-4 เท่ากับ .937, .968, .969 และ .972 ตามลำดับ

4. การวิเคราะห์ข้อมูล

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูลได้แก่ ค่าร้อยละ (Percentage) ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) ค่าส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (SD) สถิติที่ใช้ทดสอบสมมติฐานได้แก่ การวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Linear Regression)

กรอบแนวคิดในการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ใช้กรอบแนวคิด เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิภาพการงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยเลือกศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิภาพการงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ ดังนี้ 1) หลักการจัดการองค์กรตามแนวคิดของ เฮนรี ฟาโยล (Henri Fayol) เรียกว่า POCCC 2) ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงตามแนวคิดของแบสและอวลิโอ (Bass and Avolio, 1994) หลักธรรมชาติตามแนวคิดของหลักเกณฑ์การประเมินมาตรฐานธรรมชาติธุรกิจ (กรมพัฒนาธุรกิจการค้า, 2564) และ 4) ประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรตามแนวคิดของ (ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์, 2553 : 96) ดังแสดงในภาพประกอบ 2 ดังแสดงในภาพที่ 1



แผนภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

ผลการวิจัย

วัตถุประสงค์ข้อที่ 1 เพื่อศึกษาหลักการจัดองค์กร ภาวะผู้นำ ธรรมาภิบาล และประสิทธิภาพการบริหารของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคล โครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา พบว่า หลักการจัดการองค์กรของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก ($\bar{X} = 4.44$, S.D. = 0.46) เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายด้าน พบว่า อยู่ในระดับมากทุกข้อเช่นกัน โดยด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ การจัดองค์กร ($\bar{x} = 4.50$, S.D. = 0.50) รองลงมา คือ การวางแผน ($\bar{x} = 4.45$, S.D. = 0.52) การบังคับบัญชาสั่งการ ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.52) การประสานงาน ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.55) การควบคุม ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.60) ตามลำดับ ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 ค่าเฉลี่ย ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับหลักการจัดการองค์การของคณะกรรมการ
บริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม

หลักการจัดการองค์การ	$\bar{X}$	S.D.	ระดับ
1. การวางแผน	4.45	0.52	มาก
2. การจัดองค์การ	4.50	0.50	มาก
3. การบังคับบัญชาสั่งการ	4.41	0.52	มาก
4. การประสานงาน	4.41	0.55	มาก
5. การควบคุม	4.41	0.60	มาก
รวม	4.44	0.46	มาก

ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.39$, S.D. = 0.56) เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายด้าน พบว่าอยู่ในระดับมากทุกด้านเช่นกัน โดยด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ การคำนึงความเป็นปัจเจกบุคคล ($\bar{x} = 4.42$, S.D. = 0.61) รองลงมา คือ การสร้างแรงบันดาลใจ ($\bar{x} = 4.40$, S.D. = 0.63) การมีอิทธิพลเชิงอุดมการณ์ ($\bar{x} = 4.39$, S.D. = 0.58) และ การกระตุ้นการใช้ปัญญา ($\bar{x} = 4.32$, S.D. = 0.60) ตามลำดับ ดังตารางที่ 2

ตารางที่ 2 ค่าเฉลี่ย ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของคณะกรรมการ
บริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม

ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลง	$\bar{X}$	S.D.	ระดับ
1. การมีอิทธิพลเชิงอุดมการณ์	4.39	0.58	มาก
2. การสร้างแรงบันดาลใจ	4.40	0.63	มาก
3. การกระตุ้นการใช้ปัญญา	4.32	0.60	มาก
4. การคำนึงความเป็นปัจเจกบุคคล	4.42	0.61	มาก
รวม	4.39	0.56	มาก

ธรรมาภิบาลของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.56) เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายข้อ พบว่าอยู่ในระดับมากทุกข้อเช่นกัน โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยของการรับรู้สูงสุด คือ คุณธรรม ($\bar{x} = 4.49$, S.D. = 0.57) รองลงมา คือ ความโปร่งใส ($\bar{x} = 4.46$, S.D. = 0.58) ความรับผิดชอบ ($\bar{x} = 4.41$, S.D. = 0.62) การมี

ส่วนร่วม ($\bar{x} = 4.37$, S.D. = 0.61) ความคุ้มค่า ($\bar{x} = 4.37$, S.D. = 0.64) และข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ นิติธรรม ($\bar{x} = 4.43$, S.D. = 0.62) ดังตารางที่ 3

ตารางที่ 3 ค่าเฉลี่ย ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับธรรมาภิบาลของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม

(n = 385)

หลักธรรมาภิบาล	$\bar{x}$	S.D.	ระดับ
1. นิติธรรม	4.36	0.59	มาก
2. คุณธรรม	4.49	0.57	มาก
3. ความโปร่งใส	4.46	0.58	มาก
4. การมีส่วนร่วม	4.37	0.61	มาก
5. ความรับผิดชอบ	4.41	0.62	มาก
6. ความคุ้มค่า	4.37	0.64	มาก
รวม	4.41	0.56	มาก

ประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาโดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก ($\bar{x} = 4.29$, S.D. = 0.58) เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายข้อ พบว่า อยู่ในระดับมากทุกข้อเช่นกัน โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยของการรับรู้สูงสุด คือ การจัดเก็บรายได้ ($\bar{x} = 4.37$, S.D. = 0.58) และการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง ($\bar{x} = 4.37$, S.D. = 0.62) รองลงมา คือ การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน ($\bar{x} = 4.30$, S.D. = 0.64) การบริหารสำนักงาน ($\bar{x} = 4.28$, S.D. = 0.66) และการให้ความรู้ ข้อมูล การติดต่อสื่อสาร ($\bar{x} = 4.22$, S.D. = 0.70) ตามลำดับ และข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ การจัดกิจกรรมและประเพณีของกิจกรรม ($\bar{x} = 4.19$, S.D. = 0.66) ดังตารางที่ 4

ตารางที่ 4 ค่าเฉลี่ย ค่าความเบี่ยงเบนมาตรฐาน และระดับประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

(n = 385)

การงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอ หาดใหญ่ จังหวัดสงขลา	$\bar{x}$	S.D.	ระดับ
1. การให้ความรู้ ข้อมูล การติดต่อสื่อสาร	4.22	0.70	มาก
2. การจัดกิจกรรมและประเภทของกิจกรรม	4.19	0.66	มาก
3. การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน	4.30	0.64	มาก
4. การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภค ส่วนกลาง	4.37	0.62	มาก
5. การบริหารสำนักงาน	4.28	0.66	มาก
6. การจัดเก็บรายได้	4.37	0.58	มาก
รวม	4.29	0.58	มาก

วัตถุประสงค์ข้อที่ 2 เพื่อศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา พบว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยสถิติการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) แบบ Stepwise พบว่า ปัจจัยด้านการคำนึงถึงปัจเจกบุคคล ด้านนิติธรรม ด้านการกระตุ้นการใช้ปัญญา ด้านการควบคุม ด้านความรับผิดชอบ มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .001 ส่วนด้านความคุ้มค่า และด้านการมีส่วนร่วม มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และสามารถร่วมอธิบายความแปรปรวนของประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้ร้อยละ 78 ($R^2 = 0.78$ $p = 0.004$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และมีความคลาดเคลื่อนมาตรฐานในการทำนาย .27 สามารถสร้างสมการได้ ดังนี้

สมการคะแนนดิบ

$$\hat{Y} = .62 (\text{ค่าคงที่}) + .19 (\text{ความคุ้มค่า}) + .20 (\text{การคำนึงถึงปัจเจกบุคคล}) + .19 (\text{นิติธรรม}) + .25 (\text{การกระตุ้นการใช้ปัญญา}) - .28 (\text{การสร้างแรงบันดาลใจ}) + .30 (\text{การควบคุม}) - .17 (\text{การประสานงาน}) + .19 (\text{ความรับผิดชอบ}) - .18 (\text{คุณธรรม}) + .17 (\text{การมีส่วนร่วม})$$

สมการคะแนนมาตรฐาน

$$\hat{Z} = .21 (\text{ความคุ้มค่า}) + .21 (\text{การคำนึงถึงปัจเจกบุคคล}) + .20 (\text{นิติธรรม}) + .25 (\text{การกระตุ้นการใช้ปัญญา}) - .30 (\text{การสร้างแรงบันดาลใจ}) + .31 (\text{การควบคุม}) - .16 (\text{การประสานงาน}) + .20 (\text{ความรับผิดชอบ}) - .18 (\text{คุณธรรม}) + .18 (\text{การมีส่วนร่วม})$$

อภิปรายผลการวิจัย

1. จากผลการศึกษาพบว่า หลักการจัดการองค์การของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายด้าน พบว่า อยู่ในระดับมากทุกด้านเช่นกัน โดยด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ การจัดการ ร่องลงมา คือ การวางแผน การบังคับบัญชาสั่งการ การประสานงาน การควบคุม ตามลำดับ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่า คณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้เห็นความสำคัญในหลักการจัดองค์การ (Organizing) ซึ่งเป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดทั้งนี้ การจัดองค์การเป็นกระบวนการสำคัญที่ช่วยให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพ โดยการจัดสรรทรัพยากรและกำหนดโครงสร้างองค์การอย่างเหมาะสม ซึ่งในบริบทของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร การจัดองค์การที่ดีจะช่วยให้การบริหารงานเป็นไปอย่างราบรื่นและมีประสิทธิภาพ การกำหนดบทบาทและหน้าที่อย่างชัดเจนยังช่วยลดความขัดแย้งและเพิ่มความร่วมมือในองค์กร สอดคล้องกับ สอดคล้องกับ เมธา ขำดี (2565) ศึกษาเรื่อง การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี วิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาสภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการ สาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี 2) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี และ 3) ศึกษาแนวทางการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี เป็นวิธีวิจัยเชิงคุณภาพโดยวิเคราะห์ข้อมูลจากเอกสาร ผลการวิจัย พบว่า สภาพทั่วไปในการบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรร ในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี ได้แก่ ด้านการวางแผน ด้านการจัดองค์การ ด้านการจัดคนเข้าทำงาน ด้านการสั่งการ ด้านความร่วมมือ ด้านการรายงาน ด้านการจัดทำงบประมาณ

2. ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายด้าน พบว่าอยู่ในระดับมากทุกด้านเช่นกัน โดยด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ การคำนึงความเป็นปัจเจกบุคคล ร่องลงมา คือ การสร้างแรงบันดาลใจ การมีอิทธิพลเชิงอุดมการณ์ และการกระตุ้นการใช้ปัญญา ตามลำดับ ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่า คณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้แสดงถึงการมีภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงโดยเฉพาะการคำนึงความเป็นปัจเจกบุคคล (Individual Consideration)

แสดงถึงความสามารถของผู้นำในการให้ความสำคัญและใส่ใจในความต้องการและความรู้สึกของสมาชิกแต่ละคน การมีภาวะผู้นำในลักษณะนี้จะช่วยให้สมาชิกในองค์กรรู้สึกถึงการยอมรับและมีส่วนร่วม ทำให้เกิดความเชื่อมั่นและการสนับสนุนจากสมาชิก การสร้างแรงบันดาลใจ (Inspirational Motivation) เป็นการส่งเสริมให้สมาชิกมีความกระตือรือร้นและมีความมุ่งมั่นในการทำงาน การที่ภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงในด้านเหล่านี้มีค่าเฉลี่ยสูงอาจเนื่องมาจากบริบทของพื้นที่ในพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อาจต้องเผชิญกับความท้าทายที่หลากหลาย ซึ่งทำให้ต้องเน้นการดูแลและสนับสนุนสมาชิกในลักษณะปัจเจกบุคคล รวมถึงการสร้างแรงบันดาลใจและการกระตุ้นการใช้ปัญญา รวมถึงการให้ความสำคัญกับความต้องการและความรู้สึกของสมาชิก ช่วยสร้างความผูกพันและความภักดีในองค์กร ผู้นำที่สามารถสร้างแรงบันดาลใจและมีอิทธิพลเชิงอุดมการณ์ จะช่วยให้สมาชิกมีความเชื่อมั่นและมุ่งมั่นในการทำงานตามวิสัยทัศน์ที่กำหนด สอดคล้องกับการศึกษาของสุภัททา ปินทะแพทย์ (2561) ที่พบว่า ในการบริหารหน่วยงานหรือองค์กร ไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐบาลหรือเอกชนปัจจัยหนึ่งที่จะทำให้ประสบความสำเร็จในการดำเนินงานภายในองค์กรคือการมีผู้บริหารที่มีความรู้ความสามารถและทักษะในการบริหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งการมีภาวะผู้นำของผู้บริหารที่จะสามารถนำพาองค์กรให้มีความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกันที่ปฏิบัติงานเพื่อมุ่งไปสู่เป้าหมายที่ตั้งไว้ร่วมกันได้ภาวะผู้นำเปรียบเสมือนอาวุธประจำกายของผู้บริหารและผู้นำที่เป็นนักบริหารมืออาชีพที่จะสามารถสร้างอำนาจชักนำและมีอิทธิพลเหนือผู้อื่นตัวชี้วัดการนำของผู้บริหารที่ได้ชื่อว่ามีอาชีพคือผลสัมฤทธิ์และประสิทธิภาพของงานภาวะผู้นำจึงเป็นตัวชี้วัดผลสัมฤทธิ์และประสิทธิภาพของงานจำเป็นต้องมีบุคคลที่ทำหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารซึ่งเราเรียกว่าหัวหน้าหรือผู้บังคับบัญชา (superior) หัวหน้าหรือผู้บังคับบัญชาจึงมีความสำคัญในฐานะเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในการบริหารให้ประสบความสำเร็จ

3. ธรรมชาติของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยภาพรวมอยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณาแยกเป็นรายด้านพบว่า อยู่ในระดับมากทุกด้านเช่นกัน โดยข้อที่มีค่าเฉลี่ยของการรับรู้สูงสุด คือ คุณธรรม รองลงมา คือ ความโปร่งใส ความรับผิดชอบ การมีส่วนร่วม ความคุ้มค่า และข้อที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ ด้านนิติธรรม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะว่า คณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้ใช้หลักธรรมาภิบาลในการบริหารองค์กร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ด้านคุณธรรม (Integrity) เป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุดแสดงให้เห็นว่า คณะกรรมการมีความยึดมั่นในหลักการทางศีลธรรมและจริยธรรมในการบริหารงาน ทำให้สมาชิกและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียมีความไว้วางใจในคณะกรรมการ และเชื่อมั่นว่าการตัดสินใจและการดำเนินงานเป็นไปอย่างยุติธรรมและเที่ยงตรง ความโปร่งใส (Transparency) เป็นการเปิดเผยข้อมูลและการดำเนินงานอย่างชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้ การมีความโปร่งใสสูงช่วยลดความเสี่ยงในการทุจริตและสร้างความไว้วางใจจากสมาชิกของหมู่บ้าน ความรับผิดชอบ (Accountability) สำหรับหลักนิติธรรม (Rule of Law) มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด การที่นิติธรรมได้รับการรับรู้ในระดับต่ำสุดอาจเป็นเพราะสมาชิกบางส่วนรู้สึกว่ามีการปฏิบัติที่ไม่ตรง

ตามกฎหมายหรือมีการละเมิดระเบียบข้อบังคับ ซึ่งอาจเกิดจากการขาดความรู้หรือการไม่ตระหนักถึง ความสำคัญของการปฏิบัติตามกฎหมาย ทั้งนี้เหตุผลที่ด้านนิติธรรมมีค่าเฉลี่ยต่ำสุดอาจเนื่องมาจากกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลอาจมีความซับซ้อน ทำให้คณะกรรมการและ สมาชิกบางส่วนไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน สอดคล้องกับ ณัฐวดี แซ่ฮึง (2561) ศึกษา เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บทความนี้มุ่งศึกษาเปรียบเทียบในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายไทยกับกฎหมายของต่างประเทศสืบเนื่องมาจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรับโอนสาธารณูปโภค จากผู้จัดสรรมาบำรุงดูแลรักษาต่อไป โดยกฎหมายกำหนดให้การตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเริ่มต้นเมื่อผู้ จัดสรรประสงค์ที่จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเวลาในการเริ่มต้นของการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรที่ขึ้นอยู่กับผู้จัดสรรนี้เอง จึงเกิดปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรละทิ้งไม่บำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับสาธารณูปโภคไปตามสภาพ

4. ประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร ของคณะกรรมการบริหารงานนิติ บุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาโดยภาพรวม อยู่ในระดับมาก เมื่อพิจารณา แยกเป็นรายด้านพบว่า อยู่ในระดับมากทุกด้านเช่นกัน โดย ด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด คือ การจัดเก็บรายได้ และการซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลาง รองลงมา คือ การดูแลสิ่งแวดล้อมในหมู่บ้าน การ บริหารสำนักงาน และการให้ความรู้ ข้อมูลการติดต่อสื่อสาร ตามลำดับ และด้านที่มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด คือ การจัด กิจกรรมและประเภทของกิจกรรม ทั้งนี้อาจเป็นเพราะประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้าน จัดสรรของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรรในเขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ในด้านการจัดเก็บรายได้ เป็นด้านที่มีค่าเฉลี่ยสูงสุด แสดงให้เห็นว่าคณะกรรมการมีประสิทธิภาพในการเก็บ ค่าบริการหรือค่าธรรมเนียมจากสมาชิก ซึ่งเป็นแหล่งรายได้หลักที่สำคัญในการสนับสนุนการดำเนินงานของนิติ บุคคล การจัดเก็บรายได้ที่มีประสิทธิภาพช่วยให้มีงบประมาณเพียงพอในการพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการ ต่าง ๆ การซ่อมบำรุงและบริการด้านสาธารณูปโภคส่วนกลางมีประสิทธิภาพแสดงถึงการดูแลรักษาและพัฒนา สาธารณูปโภคในโครงการบ้านจัดสรรอย่างสม่ำเสมอ ทำให้สมาชิกได้รับบริการที่ดีและมีคุณภาพ สภาพแวดล้อมในหมู่บ้านจึงมีความเป็นระเบียบและน่าอยู่ สำหรับด้านการจัดกิจกรรมและประเภทของ กิจกรรม มีค่าเฉลี่ยต่ำสุด อาจเนื่องมาจากการขาดแคลนทรัพยากรหรือบุคลากรในการจัดกิจกรรมที่ หลากหลายและน่าสนใจ การขาดการจัดกิจกรรมอาจทำให้สมาชิกขาดโอกาสในการพบปะและสร้าง ความสัมพันธ์ภายในชุมชน ทั้งนี้การจัดกิจกรรมต้องการงบประมาณและทรัพยากรบุคลากร ซึ่งอาจไม่เพียงพอ ในการจัดกิจกรรมที่หลากหลายและน่าสนใจ สอดคล้องกับ ฉัตรชัย นาถ้าพลอย (2561) ที่สรุปเกี่ยวกับการ บริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากการสัมภาษณ์ ไว้ว่า การบริหารจัดการเป็นการกระจายอำนาจใน การบริหาร มีหลักปฏิบัติโดยงบประมาณจากค่าส่วนกลางในการดำเนินงานที่ไม่แสวงหากำไร ผู้บริหารต้องมี

การเสียสละและมาจากการเลือกตั้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร บริหารเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ได้รับมอบอำนาจจากผู้จัดสรรที่ดินเมื่อขายบ้านจัดสรรหมดแล้ว ควรศึกษาระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับงานบริหารจัดการนิติบุคคลรวมถึงตัวคณะกรรมการโดยมีกฎหมายปกครอง ดูแลเรื่องระเบียบการอยู่อาศัยร่วมกันใช้บังคับมีงบประมาณที่จัดเก็บได้จากส่วนกลางในการบริหาร

5. ปัจจัยที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา โดยสถิติการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) แบบ Stepwise พบว่า ปัจจัยด้านการคำนึงถึงปัจเจกบุคคล ด้านนิติธรรม ด้านการกระตุ้นการใช้ปัญญา ด้านการควบคุม ด้านความรับผิดชอบ มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .001 ส่วนด้านความคุ้มค่า และด้านการมีส่วนร่วม มีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และ สามารถร่วมอธิบายความแปรปรวนของประสิทธิภาพการบริหารงานนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร เขตพื้นที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา ได้ร้อยละ 78 ($R^2 = 0.78$ $p = 0.004$) อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .01 และมีความคลาดเคลื่อนมาตรฐานในการทำนาย .27 สอดคล้องกับ อภิชาติ หลิมรัตน์ และคณะ (2565 : 201) ศึกษาเรื่อง การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานของผู้ประกอบการนิติบุคคล ผลการศึกษาพบว่า โมเดลเส้นทางความสัมพันธ์ตามกรอบแนวคิดการวิจัยมีความสอดคล้องกับข้อมูลเชิงประจักษ์ โดยความเชื่อมั่นในหลักการบริหารเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานมากที่สุด ปัจจัยที่มีอิทธิพลในอันดับรองลงมาได้แก่ ผลกระทบจากเศรษฐกิจ ความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับภาษีของผู้ประกอบการ ความสำเร็จของธุรกิจ และคุณธรรมจริยธรรมของผู้ประกอบการ ตามลำดับ โดยปัจจัยดังกล่าวมีอิทธิพลทางบวกต่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน ส่วนปัจจัยความเชื่อมั่นในระบบการจัดการมีอิทธิพลทางลบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงาน ความรับผิดชอบต่อสังคมมีอิทธิพลต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทั้งนี้ค่าดัชนีความสอดคล้องของโมเดลกับข้อมูลเชิงประจักษ์มีค่าเท่ากับ 0.94 และค่าสัมประสิทธิ์การกำหนดมีค่าเท่ากับ 0.45 ซึ่งหมายถึง ปัจจัยองค์ประกอบต่าง ๆ ในโมเดลสามารถอธิบายประสิทธิภาพการดำเนินงานได้ร้อยละ 45

ข้อเสนอแนะ

1. ข้อเสนอแนะเชิงวิชาการ

1.1 การจัดองค์การเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพการบริหารงาน ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเพื่อหาแนวทางการจัดสรรทรัพยากรและกำหนดโครงสร้างของนิติบุคคลโครงการบ้านจัดสรร อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับบริบทของแต่ละโครงการ

1.2 ควรมีการศึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพัฒนาภาวะผู้นำการเปลี่ยนแปลงของคณะกรรมการบริหารนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้สามารถปรับตัวและแก้ไขปัญหาในบริบทที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ

2. ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

2.1 การส่งเสริมการฝึกอบรมและพัฒนาทักษะ โดยการมีการจัดโครงการฝึกอบรมและพัฒนาทักษะสำหรับคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลในด้านการจัดการองค์การและการมีภาวะผู้นำ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารงาน

2.2 การสร้างระบบติดตามและประเมินผล โดยการจัดตั้งระบบติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคล เพื่อให้สามารถปรับปรุงและพัฒนาได้ตามความต้องการและปัญหาที่เกิดขึ้น

2.3 การจัดทำแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับด้วยการจัดทำแนวทางการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคล เพื่อให้คณะกรรมการและสมาชิกสามารถปฏิบัติตามได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

3. ข้อเสนอแนะเชิงปฏิบัติการ

3.1 การส่งเสริมการจัดกิจกรรมในชุมชน ด้วยการระดมความคิดของสมาชิกถึงการจัดกิจกรรมที่หลากหลายและน่าสนใจ เพื่อให้สมาชิกมีโอกาสดพบปะและสร้างความสัมพันธ์ภายในชุมชน รวมถึงการสนับสนุนทรัพยากรบุคลากรและงบประมาณในการจัดกิจกรรม

3.2 การสร้างช่องทางการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพ โดยควรพัฒนาช่องทางการสื่อสารที่มีประสิทธิภาพระหว่างคณะกรรมการและสมาชิก เพื่อให้สามารถติดต่อสื่อสารและแจ้งข้อมูลข่าวสารได้อย่างรวดเร็วและถูกต้อง

เอกสารอ้างอิง

- กฎกระทรวง. (2545). กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ออนไลน์. สืบค้นเมื่อ 31 มกราคม 2566. แหล่งที่มา: https://www.touchco.th/law_pdf/law_8.pdf
- กัลยา วานิชย์บัญชา. (2549). สถิติสำหรับงานวิจัย. (พิมพ์ครั้งที่ 2). สำนักงานพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ฉัตรชัย นาถ้าพลอย. (2561). การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย.

- ณัฐวดี แซ่อึ้ง.(2561). ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์. บัณฑิตวิทยาลัย: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ปิยนันท์สวัสดิ์ศฤงคาร. (2562). การพัฒนาตนเองเพื่อเป็นผู้นำที่แท้จริง. กรุงเทพมหานคร: วัฒนาพานิช
- เมธา ขำดี. (2565). การบริหารและจัดการสาธารณูปโภคหมู่บ้านจัดสรรในพื้นที่จังหวัดนนทบุรี. วารสาร สังคมศาสตร์และมานุษยวิทยาเชิงพุทธ. 7 (7), 181-195.
- ศิริพัฒน์ ศรีจันทร์ และคณะ. (2554). แนวทางการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตอำเภอเมือง จังหวัดขอนแก่น, ใน การประชุมวิชาการ มหาวิทยาลัยขอนแก่น ประจำปี ปี 2554. “การพัฒนาอนาคตชนบทไทย : ฐานรากที่มั่นคงเพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน” 27-29 มกราคม 2554.
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2559). การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน.
- สุภัททา ปิณฑะแพทย์. (2561). พฤติกรรมมนุษย์กับการพัฒนาคน. กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ลักษณ์.
- Bass, B.M., & B.J. Avolio. (1994). *Transformational Leadership Development*. Palo Alto, California : Consulting Psychologists Press.
- Fayol, Henry. (1916). *Administration Industrielle et generale*. Bulletin de la Societe de l'Industrie Minerale, *fifth series*. 10 (3), 5 - 162.
- Oakland, J. S. (1993). *Total quality management*. Oxford: Butterworth-Heinemann.