

ปรับปรุง
ใหม่สุด



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (คำอธิบาย)

ประกอบด้วย

- คำอธิบาย
- คำพิพากษาศาลฎีกา
- พร้อมคำวิเคราะห์ประเด็นสำคัญ

โดย สนิท สนั่นศิลป์

กรรมการพิจารณากฎหมายและกรรมการควบคุมอาคาร



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (คำอธิบาย)

ประกอบด้วย :



คำอธิบาย



คำพิพากษาศาลฎีกา

พร้อมคำวิเคราะห์ประเด็นสำคัญ

โดย

สนธิ สนั่นศิลป์

กรรมการพิจารณาอุทธรณ์และกรรมการควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (คำอธิบาย)

สนธิ สนธิศิลป์

© สงวนลิขสิทธิ์ตามพระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ แก้ไข พ.ศ. ๒๕๕๘ ในการรวบรวม เรียบเรียง และแก้ไขปรับปรุง โดยผู้จัดทำ ห้ามนำส่วนใดส่วนหนึ่งของหนังสือเล่มนี้ไปลอกเลียนแบบ ทำสำเนา ถ่ายเอกสาร หรือนำไปเผยแพร่บนอินเทอร์เน็ต และเครือข่ายต่าง ๆ นอกจากจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าของลิขสิทธิ์เท่านั้น

บรรณาธิการ สิริวัฒน์ กาดำนวน
เพลท ทอง
ปีที่พิมพ์ ธันวาคม 2558
พิมพ์ครั้งที่ 2
จำนวน 1,000 เล่ม

พิมพ์ที่และจัดจำหน่ายโดย

สำนักพิมพ์สุตรไพศาล

155 ถนนเพชรเกษม 63 ซอยวัดม่วง

แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพฯ 10160

โทรศัพท์ 0-2413-4349 แฟกซ์ 0-2455-5027

www.soutpaisallaw.com

ตำรากฎหมาย



กว่า ๑.๗๐๐ รายการ ครอบคลุมถึง

ตัวบท - อธิบาย - แปล - ฎีกา - ตัวอย่าง

มีจำหน่าย ณ ร้านกฎหมายประจำอำเภอ

ร้านซีเอ็ดบุ๊คทุกสาขา และตัวแทนจำหน่าย

ข้อมูลบรรณานุกรมของสำนักหอสมุดแห่งชาติ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (คำอธิบาย)

—พิมพ์ครั้งที่ ๒.— กรุงเทพฯ: สุตรไพศาล, ๒๕๕๘,

๖๒๔ หน้า

หมายเลขบัญชี โอนแล้วโทรแจ้ง

“สุตรไพศาล โดยนายวิสูตร ธนชัยวัฒน์”

ธนาคาร	ออมทรัพย์
กสิกรไทย	053-2-13352-1
กรุงเทพ	120-4-91552-2
กรุงไทย	040-1-01272-7
กรุงศรีอยุธยา	300-1-17888-8
ทหารไทย	019-2-44357-0
ไทยพาณิชย์	112-2-04179-2

เปิดบริการประจำอำเภอ

รับตัวแทน “ร้านกฎหมาย”

จ่าย 100,000 ได้ 160,000

จองก่อน เลือกทำเลก่อน

สายด่วน

(ทุกวัน 07.00 - 20.00 น.)

086-6245450 เก่ง

084-3302707 โย

083-1375575 โอ

088-2891715 อรทัย

หรือ 0-2413-4349

สมัครสมาชิก 2 ปี เพียง 1,000.-

คำนำ

(พิมพ์ครั้งที่ ๒)

หนังสือชุดนี้สืบเนื่องจากชุดก่อนๆ ซึ่งจะต้องมีไว้ประกอบกันเพราะหนังสือชุดก่อนๆ จะมีคำอธิบายเกี่ยวกับตัวบทกฎหมายไว้ และได้กล่าวไว้แล้วว่า พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ เป็นกฎหมายปกครอง และเป็นสาขาหนึ่งของกฎหมายมหาชน มีสภาพบังคับ ๒ อย่าง คือ

๑. สภาพบังคับทางอาญา : ผู้กระทำการฝ่าฝืนจะมีบทลงโทษทางอาญา จำคุก หรือ ปรับ และถูกดำเนินคดีในศาลยุติธรรม

๒. สภาพบังคับทางปกครอง : ผู้ดำเนินการฝ่าฝืน เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะมีคำสั่งต่างๆ และบังคับแก่ “ตัวอาคารที่ฝ่าฝืนฯ” ผู้รับคำสั่งจะต้องใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ “มีคำวินิจฉัย แล้ว ถ้าไม่เห็นด้วย” ก็ต้องนำคดีเสนอต่อศาลปกครอง ซึ่งมี ๒ ศาล คือ ศาลปกครองชั้นต้น กับศาลปกครองสูงสุด (ต่างกับศาลยุติธรรมที่มี ๓ ศาล)

“วิธีพิจารณาคดีปกครอง” แตกต่างจากวิธีพิจารณาคดีในศาลยุติธรรม เพราะศาลปกครองใช้ระบบไต่สวน ขึ้นยื่นคำฟ้อง คำให้การ มีขั้นตอนมากกว่าศาลยุติธรรม ดังนั้น ในการนำคำพิพากษามาลงไว้ จึงไม่อาจนำคำฟ้อง คำให้การฯ มาลงได้ เพราะจะทำให้หนังสือ “หนา” เพิ่มต้นทุน จึงเห็นควรนำมาลงตั้งแต่ “ศาลพิเคราะห์....และประเด็นต่างๆ ที่ศาลยกขึ้นพิจารณาและวินิจฉัย” เท่านั้น เมื่อจบคำพิพากษาแล้ว ผู้เขียนก็จะวิเคราะห์ว่า คดีนั้นๆ ศาลพิพากษา/วินิจฉัยอย่างนั้น เพราะเหตุผลอย่างไร

นายสนธิ สนั่นศิลป์

คำย่อในหนังสือเล่มนี้

ป.พ.พ.	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ป.แพ่ง	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ป.วิ.แพ่ง	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง
ป.อาญา	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายอาญา
ป.วิ.อาญา	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา
ป.ที่ดิน	หมายความว่า	ประมวลกฎหมายที่ดิน
ป.	หมายความว่า	ประมวลกฎหมาย
พ.ร.บ.	หมายความว่า	พระราชบัญญัติ
พ.ร.ก.	หมายความว่า	พระราชกำหนด
พ.ร.ฎ.	หมายความว่า	พระราชกฤษฎีกา
รจ.	หมายความว่า	ราชกิจจานุเบกษา
ปว.	หมายความว่า	ประกาศของคณะปฏิวัติ
ฎ.	หมายความว่า	คำพิพากษาศาลฎีกา
พงส.	หมายความว่า	พนักงานสอบสวน
จพถ.	หมายความว่า	เจ้าพนักงานท้องถิ่น
กก.พ.	หมายความว่า	กรรมการพิจารณาอุทธรณ์



คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
คำปรารภ : ชื่อ, วันบังคับใช้	๑ - ๓	๒ - ๔
บทนิยาม การออกกฎกระทรวง	๔	๗
มาตรา ๔		๑๕
- ฎ.๗๖๒๒/๒๕๕๐		๑๕
- ฎ.๕๖๙๓/๒๕๔๙		๑๗
- ฎ.๔๘๐๖/๒๕๔๓		๒๖
- ฎ.๓๓๔๒/๒๕๔๑ โครงสร้าง (ทั่วไป) หรือ โครงสร้างหลัก		๒๙
- ฎ.๖๒๔๕/๒๕๔๐		๓๓
- ฎ.๓๐๔๘/๒๕๓๗ คุุติศฯ เป็นสาธารณะ แม้เป็นทางตันก็ได้		๓๖
- ฎ.๒๓๒๕/๒๕๓๗		๔๐
- ฎ.๘๘๔/๒๕๓๕ กฎหมายบัญญัตินิยามไว้แล้ว จะนำกฎหมายอื่นหรือ พจนานุกรมมาปรับไม่ได้		๔๔
- ฎ.๘๓๑/๒๕๓๔		๔๗
- ฎ.๓๑๘๖/๒๕๓๓		๕๐
มาตรา ๕		๑๕
หมวด ๑ บททั่วไป	๖ - ๑๓ ตีรี	๕๔ - ๗๗
มาตรา ๖		๕๔
มาตรา ๗		๕๔
มาตรา ๘		๕๗
มาตรา ๘ ทวิ		๖๔
มาตรา ๙		๖๕
- ฎ.๖๙๐/๒๕๓๑		๖๗
มาตรา ๑๐		๗๑

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
มาตรา ๑๐ ทวิ		๗๓
มาตรา ๑๑		๗๔
มาตรา ๑๒		๗๔
มาตรา ๑๓		๗๕
มาตรา ๑๓ ทวิ		๗๖
มาตรา ๑๓ ตี		๗๗
หมวด ๒ คณะกรรมการควบคุมอาคาร	๑๔ - ๒๐	๗๘ - ๘๑
มาตรา ๑๔		๗๘
มาตรา ๑๕		๗๘
มาตรา ๑๖		๗๙
มาตรา ๑๗		๗๙
มาตรา ๑๘		๗๙
มาตรา ๑๙		๘๐
มาตรา ๒๐		๘๑
หมวด ๓ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน	๒๑ - ๓๙ ตี	๘๒ - ๒๓๐
เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร		
มาตรา ๒๑		๘๒
- ฎ.๑๒๔๐/๒๕๔๙ *ก่อสร้าง หรือดัดแปลง		๘๓
- ฎ.๒๓๗๗/๒๕๔๕		๘๘
- ฎ.๔๖๘/๒๕๔๓		๙๑
- ฎ.๕๖๑๖/๒๕๓๙		๑๐๐
- ฎ.๑๕๖๓/๒๕๓๗		๑๐๕
มาตรา ๒๑ ทวิ		๑๑๐
มาตรา ๒๒		๑๑๐
- ฎ.๒๘๓๐/๒๕๓๗		๑๑๑
มาตรา ๒๓ และ มาตรา ๒๔ (ยกเลิก)		๑๑๕

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
มาตรา ๒๕		๑๑๕
- ฎ.๒๕๕๖/๒๕๓๗		๑๑๗
มาตรา ๒๖		๑๒๑
- ฎ.๕๓๙๙/๒๕๓๖		๑๒๒
มาตรา ๒๗		๑๒๓
มาตรา ๒๘		๑๒๕
- ฎ.๓๗๙๓/๒๕๔๓		๑๒๖
มาตรา ๒๘ ทวิ		๑๔๒
มาตรา ๒๙		๑๔๒
มาตรา ๓๐		๑๔๓
มาตรา ๓๑		๑๔๔
- ฎ.๕๖๙๓/๒๕๔๙		๑๔๖
- ฎ.๗๖๖๕/๒๕๔๓		๑๔๙
- ฎ.๖๖๖๘/๒๕๔๒		๑๕๓
- ฎ.๗๗๙ - ๗๘๐/๒๕๔๐		๑๕๘
- ฎ.๒๔๑๔/๒๕๓๕		๑๖๕
- ฎ.๓๗๓/๒๕๓๖		๑๖๙
- ฎ.๓๙๑๗/๒๕๓๓		๑๗๕
- ฎ.๒๔๙๒/๒๕๓๓		๑๘๐
มาตรา ๓๒		๑๘๖
- ฎ.๘๗๗/๒๕๓๕		๑๙๑
- ฎ.๓๑๘๕/๒๕๓๓		๑๙๗
มาตรา ๓๒ ทวิ		๒๐๐
มาตรา ๓๒ ตี		๒๐๒
มาตรา ๓๓		๒๐๓
- ฎ.๓๖๑๖/๒๕๔๖		๒๐๔

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
มาตรา ๓๔		๒๑๕
มาตรา ๓๕		๒๑๖
มาตรา ๓๖		๒๑๙
มาตรา ๓๗		๒๑๙
มาตรา ๓๘		๒๒๐
มาตรา ๓๙		๒๒๑
มาตรา ๓๙ ทวิ		๒๒๒
มาตรา ๓๙ ตี		๒๓๐
หมวด ๓ ทวิ การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อ	๓๙ จัตุวา - ๓๙ ฉ	๒๓๘ - ๒๔๐
ประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงมหรสพ		
มาตรา ๓๙ จัตุวา		๒๓๘
มาตรา ๓๙ เบญจ		๒๓๙
มาตรา ๓๙ ฉ		๒๔๐
หมวด ๔ อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๔๐ - ๔๙ ทวิ	๒๔๑ - ๔๑๐
มาตรา ๔๐		๒๔๑
- ฎ.๕๘๐๕/๒๕๔๔		๒๔๓
- ฎ.๒๑๑๗/๒๕๔๒		๒๕๐
- ฎ.๕๘๔๘/๒๕๓๔		๒๕๓
มาตรา ๔๑		๒๕๗
- ฎ.๘๘๔๗/๒๕๔๓		๒๕๙
มาตรา ๔๒		๒๖๔
- ฎ.๕๙๑๔/๒๕๔๕		๒๖๗
- ฎ.๕๕๗/๒๕๔๔		๒๗๓
- ฎ.๔๗๓๓/๒๕๔๑		๒๘๐
- ฎ.๒๕๑๔/๒๕๔๑		๒๘๗
- ฎ.๖๔๐๘/๒๕๓๙		๒๙๒

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
- ฎ.๕๓๙๐/๒๕๓๘		๒๙๖
- ฎ.๓๓๐๓/๒๕๓๗		๒๙๙
- ฎ.๓๐๔๗/๒๕๓๗		๓๐๑
- ฎ.๒๖๖๘/๒๕๓๗		๓๐๕
- ฎ.๑๐๔๑/๒๕๓๗ แนวถนน (ผิวจราจร + ทางเท้า)		๓๐๗
- ฎ.๒๕๓๗/๒๕๓๖		๓๑๕
- ฎ.๔๘๔/๒๕๓๕		๓๒๑
- ฎ.๓๕๖/๒๕๓๕		๓๒๓
- ฎ.๓๔๒๕/๒๕๓๔		๓๒๗
- ฎ.๑๕๒๖/๒๕๓๔		๓๓๒
- ฎ.๗๔๑/๒๕๓๔		๓๓๖
- ฎ.๓๙๙๔/๒๕๓๓ กฎหมายมิได้บัญญัติให้อำนาจศาลใช้ดุลพินิจ ในการสั่ง “ไม่รื้อถอน”		๓๔๑
- ฎ.๓๙๙๒/๒๕๓๓		๓๔๔
- ฎ.๓๓๔๒/๒๕๓๓		๓๔๘
- ฎ.๒๙๙๒/๒๕๓๓ รับโอนมา (ต้องรับผิดชอบปกครอง)		๓๕๑
- ฎ.๒๔๘๐/๒๕๓๓		๓๕๖
- ฎ.๔๔๖๘/๒๕๓๑ ฝ่าฝืนคำสั่ง เมื่อก่อสร้างเสร็จแล้ว (ไม่มีกฎหมายบัญญัติ เป็นความผิด)		๓๕๙
- ฎ.๑๓๙๕/๒๕๓๑		๓๖๓
- ฎ.๕๙๘/๒๕๓๑		๓๖๕
- ฎ.๒๔๒/๒๕๓๐		๓๖๘
- ฎ.๕๐๓/๒๕๓๐		๓๗๑
- ฎ.๖๙๔/๒๕๓๐ จพท.ไม่มีอำนาจสั่ง “เจ้าของเดิม” ให้รื้อ		๓๗๕
มาตรา ๔๓		๓๗๙
- ฎ.๖๐๖๑/๒๕๔๑ ผิดกฎหมายเดิม สั่งกฎหมายปัจจุบันได้		๓๘๒
- ฎ.๒๕๑๗/๒๕๓๐		๓๘๖

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
มาตรา ๔๔		๓๙๐
- ฎ.๒๔๖๑/๒๕๓๘		๓๙๑
มาตรา ๔๕		๓๙๓
มาตรา ๔๖		๓๙๔
- ฎ.๒๕๖๖/๒๕๔๓		๓๙๖
มาตรา ๔๖ ทวิ		๔๐๑
มาตรา ๔๗		๔๐๒
- ฎ.๒๕๓๖/๒๕๓๗		๔๐๔
มาตรา ๔๗ ทวิ		๔๐๗
มาตรา ๔๘		๔๐๘
มาตรา ๔๙		๔๐๙
มาตรา ๔๙ ทวิ		๔๑๐
หมวด ๕ การอุทธรณ์	๕๐ - ๕๒	๔๑๒ - ๔๑๕
มาตรา ๕๐		๔๑๒
มาตรา ๕๑		๔๑๔
มาตรา ๕๑ ทวิ		๔๑๔
มาตรา ๕๒		๔๑๘
- ฎ.๒๕๓๗/๒๕๕๐		๔๑๘
- ฎ.๒๕๓๕/๒๕๔๘		๔๒๒
- ฎ.๙๖๐๘/๒๕๓๙		๔๒๕
- ฎ.๖๕๖/๒๕๓๙		๔๒๙
- ฎ.๒๕๖๐/๒๕๓๗		๔๓๔
- ฎ.๓๖๗๘/๒๕๓๕		๔๔๐
- ฎ.๒๓๔๔/๒๕๓๑		๔๔๖
- ฎ.๓๒๓๙/๒๕๓๒		๔๔๙
หมวด ๖ นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ	๕๓ - ๕๕ ตี	๔๕๑ - ๔๕๓

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
<u>หมวด ๗ เขตเพลิงไหม้</u>	๕๖ - ๖๒	๔๕๔
<u>หมวด ๘ บทเบ็ดเตล็ด</u>	๖๓ - ๖๔ ทวิ	๔๖๐ - ๔๖๓
<u>หมวด ๙ บทกำหนดโทษ</u>	๖๕ - ๗๔	๔๖๔ - ๕๕๒
มาตรา ๖๕		๔๖๔
- ฎ.๕๐๐๓/๒๕๔๕		๔๖๔
- ฎ.๒๕๐/๒๕๔๒		๔๗๑
- ฎ.๖๓๖๖/๒๕๔๑		๔๗๖
- ฎ.๓๐๑๕/๒๕๓๙		๔๘๐
- ฎ.๒๔๖๙/๒๕๓๘		๔๘๒
- ฎ.๔๕๒๕/๒๕๓๓		๔๘๖
- ฎ.๒๕๔๓/๒๕๓๓		๔๙๒
- ฎ.๕๖๐๑/๒๕๓๐		๔๙๕
มาตรา ๖๕ ทวิ		๔๙๙
มาตรา ๖๕ ตริ		๔๙๙
มาตรา ๖๕ จัตวา		๕๐๐
มาตรา ๖๖		๕๐๐
มาตรา ๖๖ ทวิ		๕๐๑
- ฎ.๗๓๓๐/๒๕๔๐		๕๐๑
- ฎ.๓๘๘๒/๒๕๔๐		๕๑๐
มาตรา ๖๗		๕๑๕
- ฎ.๘๒๔๓/๒๕๔๔		๕๑๖
- ฎ.๔๖๖๓/๒๕๔๓		๕๒๐
มาตรา ๖๘		๕๒๓
มาตรา ๖๙		๕๒๓
- ฎ.๓๕๒๔/๒๕๓๕		๕๒๓
- ฎ.๖๕๖๙ - ๖๕๗๑/๒๕๓๑		๕๒๙

คำอธิบายเรียงมาตรา	มาตรา	หน้า
มาตรา ๗๐		๕๓๓
- ฎ.๗๘๙๔/๒๕๔๔		๕๓๔
- ฎ.๑๐๔๗/๒๕๓๗		๕๓๗
- ฎ.๒๐๕๐/๒๕๓๓		๕๔๑
มาตรา ๗๑		๕๔๓
มาตรา ๗๒		๕๔๔
- ฎ.๕๐๐๒/๒๕๔๕		๕๔๔
มาตรา ๗๓		๕๕๑
มาตรา ๗๔		๕๕๒
บทเฉพาะกาล	๗๕ - ๘๐	๕๕๗
มาตรา ๗๕		๕๕๗
มาตรา ๗๖		๕๕๙
มาตรา ๗๗		๕๕๙
- ฎ.๔๗๘๕/๒๕๕๐		๕๖๓
มาตรา ๗๘		๕๖๙
มาตรา ๗๙		๕๖๙
- ฎ.๙๓๙๙/๒๕๓๖		๕๖๙
มาตรา ๘๐		๕๗๔
อัตราค่าธรรมเนียม		๕๗๕
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕		๕๗๗
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓		๕๗๗
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐		๕๗๘
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘		๕๗๘

บทนำ

ผู้รวบรวมเคยรวบรวมคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารมาแล้ว แต่เมื่อมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้นมีผลใช้บังคับ คดีเกี่ยวกับมาตรการบังคับทางปกครองเกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ก็ต้องมาฟ้องต่อศาลปกครอง ส่วนคดีที่มีโทษทางอาญาก็คงฟ้องต่อศาลยุติธรรมตามเดิม

ดังนั้น ผู้รวบรวมจึงได้แยกคำพิพากษาของศาลที่เกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารออกเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนที่เป็นโทษทางอาญา กับส่วนที่ใช้มาตรการทางปกครอง

เนื่องจากมาตรการทางปกครอง มีผลกระทบต่อประชาชนผู้เป็นเจ้าของอาคารที่ต้องถูกบังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นจำนวนมาก ซึ่งสามารถแยกได้เป็น ๒ ประเภทใหญ่ ๆ ได้แก่

(๑.) ผู้ที่ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสุจริต

(๒.) ผู้ที่ได้รับคำสั่งฯ ที่เกิดจากการดำเนินการของตนโดยไม่สุจริต

แต่มาตรการบังคับทางปกครอง ไม่มีบทกฎหมายยกเว้นการกระทำโดยสุจริตไว้ ดังนั้น ผู้ที่เป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครอง ฯลฯ ที่ได้รับคำสั่ง ไม่ว่าจะเป็นประเภท (๑) หรือ (๒) คงต้องรับสภาพบังคับทางปกครองอย่างเดียวกัน (แต่ผลลัพธ์ในคดีอาญาแตกต่างกัน)

ผู้รวบรวมหวังว่า หนังสือนี้คงจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องบ้างพอสมควร หากเลือกใช้ให้ถูกต้องเหมาะสม ไม่ถือมานะทิฐิ (ความเชื่อถือตนเอง) จนลืมหินพลาด

ข้อควรจำ และปฏิบัติ (เพื่อจัดการฝ่าฝืนกฎหมาย)

ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ ควรต้องกระทำไม่ว่า “ฝ่ายเอกชน” หรือฝ่ายเจ้าหน้าที่ของรัฐ” คือ

๑.) ก่อนดำเนินการ

๑.๑ ฝ่ายเอกชน : ตามกฎหมายได้แก่ “ผู้ประสงค์จะขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ ตามที่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารบัญญัติไว้ เช่น ผู้ขอรับใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน





เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรืออื่น ๆ (ดู หมวด ๓ ตั้งแต่มาตรา ๒๑ ถึง มาตรา ๓๙ ฉ. หรืออื่น ๆ)

โดยเฉพาะ “ผู้ดำเนินการ” (เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง) “จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด” เพราะถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง ฝ่าฝืนกฎหมาย จะต้องถูกดำเนินคดีอาญาและถูกบังคับทางปกครองแก่ “ตัวอาคาร” ด้วย ซึ่งถ้าไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและขอรับใบอนุญาตได้ เช่น ก่อสร้างฯ ในบริเวณห้ามก่อสร้าง หรือ กระทำในสิ่งที่กฎหมายห้ามเด็ดขาดก็ต้องรื้อถอนเพียงอย่างเดียว (มาตรา ๔๒) จะทำให้ต้องเสียเงินอย่างมากมาย

๑.๒ หน้าที่ของเจ้าของ จะต้องเตรียมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้พร้อม ถ้าจะต้องเป็นเรื่องที่กฎหมายบัญญัติให้ได้รับคำยินยอมเป็นหนังสือจากบุคคลอื่น เช่น การปลูกสร้างอาคารในที่ดินของผู้อื่น หรือ ขีดแนวเขตที่ดินของผู้อื่น หรือในที่ดินสาธารณะ ฯลฯ ก็จะต้องจัดเตรียมเอกสารเหล่านั้นมาให้พร้อม

(ก). เมื่อเตรียมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ พร้อมแล้ว ก็ไปยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือแจ้งฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

(ข). ถ้าเป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต แล้วจึงจะดำเนินการตามที่ขอฯ ได้

(ค). ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งให้แก้ไขฯ หรือส่งเอกสารฯ ก็จะต้องปฏิบัติตามภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ถ้าทำไม่ทันก็ต้องยื่นคำขอขยายระยะเวลาต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

*เว้นแต่ :- ถ้าไม่เห็นด้วยกับคำสั่งนั้น ๆ ก็จะต้องทำเป็น “อุทธรณ์” ยื่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ต่อไปจะใช้คำว่า “กก.พ.” ภายใน ๓๐ วันฯ (ดูมาตรา ๕๒)

๒). หน้าที่ระหว่างดำเนินการ แยกพิจารณา ดังนี้

๑.) ฝ่ายเอกชน : จะต้องดำเนินการ ดังนี้



๑.๑ ดำเนินการให้ถูกต้องตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ถูกต้องตามที่ได้แจ้งไว้ตาม มาตรา ๓๙ ทวิ (ดู มาตรา ๓๑)

๑.๒ หากประสงค์จะดำเนินการให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งไว้ จะต้องยื่นคำขอรับอนุญาตหรือแจ้งฯ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน มิฉะนั้นจะถูกดำเนินคดี โดยเฉพาะ “ผู้ควบคุมงาน” (จะต้อง ดู มาตรา ๓๑ วรรคท้ายด้วย) จะต้องรับผิดชอบอาญาด้วย

๒.) ฝ่ายเจ้าพนักงานท้องถิ่น : เริ่มตั้งแต่ นายช่าง นายตรวจ – เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจนถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้มีอำนาจมีคำสั่งต่างๆ จะต้องปฏิบัติ คือ

๒.๑ เมื่ออนุญาต หรือออกใบรับแจ้งให้แก่ผู้ที่ยื่นคำขอ หรือแจ้งแล้ว จะต้อง “ตรวจสอบ” ว่า ผู้ดำเนินการได้ดำเนินการถูกต้องหรือไม่ อย่างไร

ในทางปฏิบัติ นายตรวจ จะต้องทำหน้าที่ “ตรวจบริเวณ” ที่ตนได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อพบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

(ก) นายตรวจ “จะต้องทำรายงาน” เสนอผู้บังคับบัญชา เพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป รายงานนั้นจะต้องมีข้อเท็จจริงให้เพียงพอ เช่น วันเวลาที่พบการกระทำ รายละเอียดของอาคารมูลกรณีย์ รายงานนั้นควรให้ผู้ดำเนินการลงลายมือชื่อด้วย ถ้าเขาไม่ยอมลงลายมือชื่อ ก็ต้องบันทึกไว้

(ข) เจ้าพนักงานท้องถิ่น : ก่อนลงลายมือชื่อในคำสั่งต่าง ๆ ควรตรวจสอบความถูกต้องของกฎหมาย ข้อเท็จจริงให้ชัดเจนก่อน เพราะ คำสั่งต่างๆ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้แก่บุคคลใดตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ถือว่า “เป็นคำสั่งทางปกครอง” ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตาม มาตรา ๓๗ แห่ง พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครองฯ (ต่อไป จะใช้คำว่า “พ.ร.บ.วิ.ปกครองฯ”) คือ

๑. “คำสั่งทางปกครอง” ต้องทำเป็นหนังสือ ซึ่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ได้กำหนด “แบบของคำสั่งต่าง ๆ” ไว้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๘ (พ.ศ.๒๕๒๘) ฯลฯ จะใช้ “แบบ” อย่างอื่นไม่ได้ และจะต้องใช้ “แบบ” ให้ถูกต้องแก่ “กรณีนั้น ๆ” ด้วย





*๒. การกรอกรายการใน “แบบพิมพ์” เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องขีดฆ่า “ถ้อยคำ” ที่ไม่ใช่กรณีที่จะออกคำสั่ง เพราะแบบคำสั่ง เขียนไว้กว้าง ๆ เช่น “แบบคำขอรับใบอนุญาต” (ข.๑) จะระบุว่า “คำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร” และในรายการ “ข้าพเจ้า... เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร” ฯลฯ จะต้องขีดฆ่า ถ้อยคำที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริงออกเสีย หรือกรณีที่แบบคำสั่งอ้างกฎหมายที่ยกเลิกแล้วก็ต้องขีดฆ่า หรือหมายเหตุว่า “คือ มาตรา... ตามกฎหมายปัจจุบัน” ด้วย

*๓. คำสั่งทางปกครอง ต้อง**จัดให้มีเหตุผล** และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย

(๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ :- เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องกรอกข้อความให้ชัดเจน พอที่ผู้รับคำสั่งเข้าใจได้

(๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง

(๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ

หมายเหตุ : ในทางปฏิบัติ นายตรวจ ฝ่ายโยธา จะทำรายงานสั้น ๆ ไม่มีรายละเอียดชัดเจนพอ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ลงนามในคำสั่งโดยไม่ตรวจเลย ทำให้คณะกก.พ. เพิกถอนคำสั่งเสมอ ๆ มีข้อบกพร่อง ดังนี้

ในการทำรายงานก่อนออกคำสั่ง มีข้อบกพร่อง ดังนี้

(๑). ไม่มีข้อเท็จจริง และพยานหลักฐานเพียงพอ

(๒). ไม่ให้โอกาสผู้รับคำสั่งได้แสดงพยานหลักฐาน (พ.ร.บ.วิ.ปกครองฯ มาตรา ๒๙, ๓๐) ในกรณีนี้ จะถูกผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างในคำฟ้องเสมอ ๆ เห็นว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ควรกำชับนายตรวจ และให้ปฏิบัติด้วย

(๓). การออกคำสั่ง ต้อง

๓.๑ ใช้แบบคำสั่ง อย่างถูกต้อง คือ แบบพิมพ์ถูกต้อง ระบุชื่อผู้รับคำสั่งถูกต้อง อ้างกฎหมายถูกต้อง

๓.๒ การแจ้งคำสั่ง : ต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ คือ มาตรา ๔๗, ๔๗ ทวิ หรือ พ.ร.บ.วิ.ปกครองฯ มาตรา ๗๑

๓.๓ **ต้องแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์แก่ผู้รับคำสั่ง** (อย่างเคร่งครัด)





*๓.๔ ต้องรวบรวมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ไว้ในแฟ้มเอกสารทุกฉบับ :
ถ้ามีการอุทธรณ์ต้องจัดส่งคำอุทธรณ์พร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ไปยังคณะ กก.พ.
ภายใน ๑๐ วัน นับแต่วันรับหนังสืออุทธรณ์ (ม. ๕๒)

ปัญหาที่พบบ่อย ๆ คือ จัดส่งเอกสารไม่ครบ อ้างเอกสารหาไม่พบ
โดยเฉพาะ “หลักฐานการรับคำสั่ง การปิดคำสั่ง” ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญที่จะพิจารณาว่า
เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปฏิบัติในเรื่องแจ้งคำสั่งถูกต้อง หรือไม่ และผู้รับคำสั่งได้รับคำสั่ง
เมื่อใด สิทธิอุทธรณ์เกิดเมื่อไร ฯลฯ

๓.) หน้าที่หลังดำเนินการแล้วเสร็จ : กรณีนี้เป็นเรื่องของอาคารประเภทควบคุม
การใช้ (มาตรา ๓๒) หรือ กรณีอื่น ๆ ที่กฎหมายบัญญัติให้ต้องกระทำ (ม. ๓๒ ทวิ)
การเปลี่ยนการใช้อาคาร (ม.๓๓, ๓๔) ฯลฯ บุคคลที่เกี่ยวข้องและเจ้าพนักงานท้องถิ่น
จะต้องปฏิบัติด้วย

หมายเหตุ : ในเรื่องการต่ออายุใบอนุญาต (ม.๓๕) หรืออื่น ๆ ก็ต้องปฏิบัติด้วย





ข้อความทั่วไป

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีทั้งหมด ๘๐ มาตราแบ่งเป็น ๙ หมวด และบทเฉพาะกาล

หนังสือชุดนี้ มีเจตนารมณ์เขียนเกี่ยวกับคดีที่ขึ้นต่อศาลปกครอง ระหว่างเอกชน กับรัฐ/เจ้าหน้าที่ของรัฐ ดังนั้น จึงจะอธิบายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ระหว่างรัฐกับเอกชน เป็นหลัก ถ้าเป็นเรื่องของรัฐกับหน่วยงานของรัฐ ก็จะไม่ลงรายละเอียด (ผู้สนใจ สามารถ หาอ่านได้จากหนังสือของผู้เขียน เกี่ยวกับคำพิพากษาศาลฎีกา (ยุติธรรม) ที่เขียนไว้แล้ว)

หมวด ๑ บททั่วไป เป็นบทบัญญัติที่สามารถนำไปใช้กับหมวดต่างๆ ได้ (มาตรา ๑ - ๕)

มาตรา ๖ เป็นบทยกเว้นไม่นำ พ.ร.บ.นี้ใช้บังคับแก่พระที่นั่ง หรือพระราชวัง

มาตรา ๗ เป็นบทบัญญัติให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออก กฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้

ข้อควรจำ : ตามหลักการใช้บังคับกฎหมาย ถ้าเป็นบทยกเว้น ผู้ใช้จะต้องตีความ โดยเคร่งครัด จะตีความแบบขยายความไม่ได้ ดังนั้น บทบัญญัติในมาตรา ๖ หรือ มาตรา ๗ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้อง “ตีความโดยเคร่งครัด”

ปัญหา : อาคารต่าง ๆ ตาม มาตรา ๗ ในทางปฏิบัติจะไม่มีการปฏิบัติตาม กฎหมาย และบางองค์การก็พยายามหลีกเลี่ยงกฎหมาย ความจริง มาตรา ๗ นี้ ไม่ใช่ บทยกเว้นเด็ดขาด เพราะรัฐมนตรีฯ ได้ออกกฎกระทรวงว่าด้วยการยกเว้น ผ่อนผัน หรือ กำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกี่ยวกับ มาตรา ๗ นี้ มาแล้วคือ กฎกระทรวงฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๔) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ.๒๕๒๙) และได้ยกเลิกโดยกฎกระทรวงฯ พ.ศ.๒๕๕๐ ซึ่งเป็นฉบับปัจจุบัน กฎกระทรวงดังกล่าว มีเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมาย กำหนดข้อยกเว้นผ่อนผัน หรือ เงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสำหรับอาคารของราชการ องค์การของรัฐ ฯลฯ เพื่อให้ครอบคลุมถึงการได้รับยกเว้นไม่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบตาม มาตรา ๓๒ ทวิ, และไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเหล่านั้น แต่จะต้องส่ง





แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนดำเนินการ (ดู กฎกระทรวง ข้อ ๒ วรรคสอง) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่า ถูกต้องหรือไม่ตามข้อ ๓ ฯลฯ

แต่ในทางปฏิบัติ ผู้ดำเนินการไม่เคารพกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็เกรงใจ ทำให้นึกถึงประโยคที่ว่า “ถ้าผู้รักษากฎหมาย ยังไม่ปฏิบัติตามกฎหมายเสียเอง แล้วจะให้ผู้ถูกบังคับโดยกฎหมายนั้นจะปฏิบัติตามกฎหมายได้ “อย่างไร”.





ข้อควรรู้

“รู้ก่อนสร้าง ไม่ต้องรู้ในภายหลัง”

“บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร” ได้แก่

“เจ้าของ” คือ ผู้ที่มีความประสงค์จะเป็น “เจ้าของ ผู้มีกรรมสิทธิ์” ใน “อาคาร” เป็นของตนเอง ซึ่งอาจทำการก่อสร้างขึ้นใหม่ หรือซื้อต่อจากผู้เป็นเจ้าของเดิม

สำหรับผู้ประสงค์จะ “ก่อสร้างใหม่” จะต้อง “รู้กฎหมายที่เกี่ยวข้องก่อนที่จะ” ลงมือก่อสร้าง” หรือ “จ้างคนอื่นก่อสร้างให้” ตามหัวข้อที่ว่า “รู้ (กฎหมาย) ก่อนสร้าง ไม่ต้องรู้ (ถอน) ในภายหลัง”

ส่วนผู้ที่จะ ซื้อมาน (อาคาร) ต่อจากผู้อื่นก็ต้อง “ตรวจก่อนซื้อ” ไม่ต้องรู้ในภายหลัง” คือ ต้องสอบถามจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่า อาคารนั้น ๆ ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือไม่ และการก่อสร้างถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง รายการละเอียดที่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ หรืออยู่ระหว่างถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งใด ๆ หรือไม่ อย่างไร ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นบอกว่า ไม่ได้รับอนุญาต หรือกำลังถูกดำเนินคดีอยู่ ก็อย่าเสี่ยง

บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ

ขอแยกบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ เป็น ๓ กลุ่ม ดังนี้

๑. **ผู้รับคำสั่ง :** ได้แก่ ผู้ประสงค์จะก่อสร้าง, ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ หรือ ๓๙ ทวิ

- ผู้ที่จะรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๒๒

- ผู้ที่มีสิทธิอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒

(ผู้ควบคุมงาน, ผู้ดำเนินการ (ดูมาตรา ๔)

***นอกจากนี้ อาจเป็น**

(ก) ผู้เสียหาย คือ ในกรณีที่มีการกระทำความผิด ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ให้ถือว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน หรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดหรือติดต่อกับอาคารที่มีการกระทำความผิดหรือบุคคลซึ่งความเป็นอยู่หรือการใช้สอยดินหรืออาคารถูกกระทบ -





กระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิด เป็นผู้เสียหายตามกฎหมายว่าด้วยพิจารณาความอาญา (มาตรา ๗๓)

(ข) “คู่กรณี” ตาม พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง (มาตรา ๔) ได้แก่ ผู้ยื่นคำขอหรือผู้คัดค้านคำขอ ผู้อยู่ในบังคับหรือจะอยู่ในบังคับของคำสั่งทางปกครอง และผู้ซึ่งได้เข้ามาในกระบวนการพิจารณาทางปกครอง เนื่องจากสิทธิของผู้นั้นจะถูกกระทบกระเทือนจากผลของคำสั่งทางปกครอง

บุคคลต่าง ๆ ดังกล่าว อาจเป็นบุคคลธรรมดา คณะบุคคลหรือนิติบุคคล อาจเป็นคู่กรณีในการพิจารณาทางปกครองได้ตามขอบเขตที่สิทธิของตนถูกกระทบกระเทือนหรืออาจถูกกระทบกระเทือนโดยมีอาจหลีกเลี่ยงได้ (มาตรา ๒๒)

๒. “ผู้ออกคำสั่ง” ได้แก่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา ๔) ได้แก่

๒.๑) นายกเทศมนตรี ในเขตเทศบาล

๒.๒) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๒.๓) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

๒.๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

๒.๕) นายกเมืองพัทยา ในเขตเมืองพัทยา

๒.๖) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

ในกลุ่มนี้ยังมีบุคคลที่ทำหน้าที่เป็น “เครื่องมือ” ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอีก ๒ ตำแหน่ง ได้แก่

(๑) นายตรวจ คือ ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

(๒) นายช่าง คือ ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

บุคคลตาม (๑) และ (๒) มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๕๓, ๕๔





๓. เจ้าหน้าที่ของรัฐ : ได้แก่

- (๑) คณะกรรมการควบคุมอาคาร (มาตรา ๑๔, ๑๘)
- (๒) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (มาตรา ๕๐) แบ่งเป็น ๒ กลุ่ม ได้แก่
 - ๒.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด (มาตรา ๕๐ (๑))
 - ๒.๒ ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น (มาตรา ๕๐ (๒))
- (๓) คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี (มาตรา ๗๔)

หน้าที่ที่ต้องกระทำหรืองดเว้นการกระทำ

ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใต้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ก่อนดำเนินการก่อสร้าง ฯลฯ ผู้ประสงค์จะดำเนินการจะต้องมีความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยการไป “หารือ” กับเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ที่ “จ้าง” เขาออกแบบและควบคุมการก่อสร้าง เพื่อจะได้รู้ว่า “ตนมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติอย่างไร”

“การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร”

ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ หรือดำเนินการใด ๆ ดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตาม มาตรา ๒๑ – ๓๙ จัตุวา

(๑) “**การก่อสร้าง** (มาตรา ๒๑, ๓๙ ทวิ) ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้างอาคารสามารถกระทำได้ อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้

๑.๑) ขอรับใบอนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม มาตรา ๒๑ โดยจะต้องยื่นคำขอตามแบบ ข.๑ และมีหน้าที่ต้องจัดหาเอกสารต่างๆ ตามที่กำหนดในแบบ ข. ๑ ยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผล : จะต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนจึงจะลงมือก่อสร้างได้ และการก่อสร้างจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตาม แผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต (มาตรา ๓๑)





๑.๒) ถ้าเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ (มาตรา ๓๒) เมื่อได้กระทำการเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบ ฯลฯ (มาตรา ๓๒ วรรคสอง)

หมายเหตุ : การดัดแปลง, รื้อถอน ก็ใช้แบบ ข.๑ ด้วย

(๒) การแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ : กรณีนี้ผู้ที่ประสงค์จะดำเนินการต่างๆ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ อาจกระทำโดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ

หมายเหตุ : ต่อไปคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” จะใช้คำว่า “จพท” แทน

ผล : เมื่อยื่นแจ้งและชำระค่าธรรมเนียมแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งฯ ให้แล้วก็สามารถดำเนินการตามที่แจ้งได้ทันที แต่จะต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามที่แจ้งไว้ (มาตรา ๓๙ ตริ)

ขั้นตอนการดำเนินการ

๑.) ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ฯลฯ

๑.๑ ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๒๑ โดยต้องใช้แบบพิมพ์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒ (ขอที่สำนักงานเขต หรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง)

*๑.๒ การเตรียมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ : ผู้ที่ยื่นคำขอฯ เป็นผู้มีหน้าที่ต้องจัดเตรียม แล้วนำยื่นพร้อมกับคำขอฯ โดยตามแบบคำขอต่าง ๆ จะระบุไว้ว่าต้องใช้อะไรบ้าง ก็ชุด ถ้ายื่นไม่ครบเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้จัดหาให้ครบ ถ้าไม่ครบ ก็จะไม่ได้รับใบอนุญาต (ดูตัวอย่าง ข.๑ และอื่น ๆ)

๑.๓ ถ้าเป็นกรณีแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ : จะต้องปฏิบัติและจัดเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (๑) ให้ครบ

*๑.๔ ผู้ออกแบบ : จะต้องออกแบบให้ถูกต้องโดยต้องตรวจดู มาตรา ๔ (๑) - (๑๖), กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ เช่น กฎกระทรวง





ฉบับที่ ๓๓, ฉบับที่ ๕๕ ฯ ข้อบัญญัติท้องถิ่นของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ตั้งของอาคาร ฯ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (ดู มาตรา ๔๐) เช่น กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎกระทรวง (ผังเมืองรวม), กฎหมายเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม ฯลฯ บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ คือ ดูข้อจำกัดต่าง ๆ ให้ถูกต้อง

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา ๔๐ – ๔๙ ทวิ)

ขั้นตอนต่อไปนี้เป็นเรื่องของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ยื่นคำขอ/แจ้ง ก็ควรรู้) ดังต่อไปนี้

๑). ระยะเวลาการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หรือ การรับแจ้ง

๑.๑ การพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต : (มาตรา ๒๕) เจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องพิจารณาแล้วมีคำสั่งอนุญาต หรือไม่อนุญาต ภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่รับคำขอ

๑.๒ ถ้าพิจารณาไม่ทัน : ให้ขยายเวลาได้อีก ๒ ครั้ง ๆ ละไม่เกิน ๔๕ วัน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อนสิ้นกำหนดเวลาของแต่ละคราว แล้วแต่กรณี (แม้ไม่มีสภาพบังคับว่า ถ้าไม่แจ้งมีผลอย่างไรก็ตาม)

๑.๓ ถ้าพ้นกำหนดระยะเวลาการพิจารณาไม่แล้วเสร็จ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่แจ้งการขยายเวลา ผู้ขอรับใบอนุญาตอาจใช้สิทธิฟ้องศาลปกครอง กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติล่าช้า ฯลฯ ได้ (พ.ร.บ.จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ มาตรา ๙ (๒))

ข้อสังเกต : ปัจจุบันจะต้องปฏิบัติตาม “กฎหมายว่าด้วยการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ” [ปัจจุบัน คือ ฉบับที่ ๕ พ.ศ.๒๕๕๘]

๒). การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ฯลฯ แยกพิจารณา ดังนี้

ระหว่างการตรวจคำขอของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๕ : เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาต แก้ไขฯ ได้ (มาตรา ๒๗)





๓). การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ตามมาตรา ๓๙ ทวิ :- มีการยกเลิกและใช้ มาตรา ๓๙ ทวิ, มาตรา ๓๙ ตริ การปฏิบัติจะอยู่ในมาตรา ๓๙ ตริ เป็นส่วนใหญ่ รายละเอียดโปรดดูคำอธิบายในมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๙ ตริ

ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบรับแจ้ง

ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้ง มีหน้าที่ดังนี้

๑). ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้แก้ไข หรือหักทวง ต้องปฏิบัติตามภายใน กำหนดเวลา ถ้าไม่เห็นด้วยก็ “ต้องอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์” ภายใน กำหนดเวลาตาม มาตรา ๕๒ ระหว่างนั้น ก็ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วย เช่น คำสั่งระงับ คำสั่งห้ามเข้าไปหรือใช้ ฯลฯ

๒). ถ้าได้รับใบอนุญาตหรือใบแจ้ง : ระหว่างดำเนินการจะต้องก่อสร้าง ฯลฯ ให้ถูกต้องตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนฯ ตลอดจน วิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ (มาตรา ๓๑)

ถ้าจะการดำเนินการผิดไปจากที่กล่าวข้างต้น จะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

ถ้ากระทำผิดจะถูกดำเนินคดีอาญา ทั้งเจ้าของและผู้ควบคุมงาน (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตาม มาตรา ๔๐, ๔๑ หรือ ๔๒ แล้วแต่กรณีด้วย

การดำเนินการหลังจากก่อสร้างฯ แล้วเสร็จ (มาตรา ๓๒)

ถ้าอาคารที่ดำเนินการเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตาม มาตรา ๓๒ เมื่อการ ดำเนินการแล้วเสร็จ

๑). ผู้ดำเนินการมีหน้าที่ต้องแจ้งโดยทำเป็นหนังสือ (ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น กำหนด) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

๒). เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำการตรวจสอบอาคารนั้น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ วันที่ได้รับแจ้ง

*๓). ผลของการแจ้ง และการตรวจ





๓.๑ เมื่อแจ้งแล้ว “ผู้ดำเนินการต้องห้ามมิให้ใช้อาคารนั้น” จนกว่าจะได้รับ **ใบรับรอง** จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น

๓.๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจและออกใบรับรอง ถ้าเห็นว่าอาคารนั้น ถูกต้อง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ถ้าเห็นว่า “ไม่ถูกต้อง” ต้องแจ้งให้เขา **แก้ไข** ถ้าผู้ดำเนินการไม่เห็นด้วย ก็ต้อง “อุทธรณ์” ตามมาตรา ๕๒

๓.๓ ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่แจ้งผลการตรวจภายในเวลาที่กำหนด ให้ใช้ต่อไปได้

*๓.๔ อาคารประเภทควบคุมการใช้ : ห้ามมิให้เปลี่ยนการใช้เพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้ง (มาตรา ๓๒ วรรคท้าย)

อำนาจและหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อพบการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมาย

๑). **อำนาจ** : เจ้าพนักงานท้องถิ่น (รวมถึงนายช่าง, นายตรวจ)

๑.๑ **อาคารที่มีหน้าที่ต้องตรวจ** : ได้แก่

(ก) อาคารที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างฯ หรือรับแจ้งตาม มาตรา ๓๙ ทวิ : เจ้าพนักงานท้องถิ่นและนายช่าง นายตรวจมีหน้าที่ตรวจว่า อาคารนั้น ๆ ได้ดำเนินการก่อสร้าง ฯลฯ ถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง ฯลฯ ที่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งหรือไม่

(ข) อาคารที่ก่อสร้าง ฯลฯ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้ง ฯ

๑.๒ **หน้าที่ขั้นต้น** : ในทางปฏิบัติ นายช่างหรือนายตรวจ จะมีหน้าที่ออกตรวจอาคารตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ ภายในเขตและเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด บางกรณีมีผู้ร้องเรียนก็ออกตรวจ พบการดำเนินการฯ ได้

(ก) เมื่อตรวจอาคาร : จะต้องตรวจว่า ได้รับใบอนุญาตหรือไม่อย่างไร (ปกติ ผู้ได้รับใบอนุญาตจะต้องนำเอาใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ก่อสร้างฯ) ตรวจดูแบบแปลน แผนผัง รายละเอียดว่า มีการดำเนินการถูกต้องหรือไม่อย่างไร ถ้าดำเนินการผิดจากที่ได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งไว้ฯ ต้องบันทึกรายละเอียดว่าตามแบบแปลน แผนผัง ฯลฯ เป็นอย่างไร ดำเนินการจริงเป็นอย่างไร ผิดอย่างไร





ถ้าเป็นอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตหรือแจ้งฯ ก็ต้องบันทึกลักษณะของอาคารประเภทๆ ไว้

(ข) ทำรายงานการตรวจพบการฝ่าฝืน ควรให้ผู้ดำเนินการหรือผู้ทำการแทนลงลายมือชื่อไว้ในรายงานนั้นด้วย ถ้าเขาไม่ยอมลงลายมือชื่อ ต้องบันทึกเหตุผลไว้ด้วย

หากมีผู้ร้องเรียน ควรให้ผู้ร้องเรียนลงลายมือชื่อไว้ด้วย

(ค) ทำรายงานเสนอผู้บังคับบัญชา เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตามมาตรา ๔๐ ต่อไป

๒). อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น (มาตรา ๔๐, ๔๑, ๔๒, ๔๓)

๒.๑ เมื่อได้รับรายงานของนายช่าง, นายตรวจ, ซึ่งเสนอขึ้นตามลำดับชั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตาม มาตรา ๔๐ คือ โดยต้องพิจารณาว่า การดำเนินการของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารนั้น เป็นการฝ่าฝืน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวงฯ ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือไม่ อย่างไร ถ้าพบว่าการดำเนินการไม่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ฯลฯ ตามมาตรา ๔๐ ก็ไม่ต้องมีคำสั่งโดยให้นายช่าง, นายตรวจแจ้งให้ผู้ดำเนินการทราบ เพื่อเขาจะได้ดำเนินการต่อไป หรือ ถ้าพบว่าเป็นการดำเนินการที่ฝ่าฝืนกฎหมายฯ ก็มีอำนาจมีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และ (๓) ต่อไป คือ

(ก) มีคำสั่งระงับการดำเนินการนั้น ๆ โดยมีคำสั่งแก่.....

(ข) มีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ใดเข้าไปหรือใช้อาคารฯ นั้น และมีเครื่องหมาย.....

(ค) ต้องพิจารณาว่า “กรณีของอาคาร” เข้าหลักเกณฑ์ที่จะต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือ ๔๒ แล้วต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือ ๔๒ ภายในระยะเวลา..... วัน

ปัญหา : เกี่ยวกับมาตรา ๔๐ (๑) (๒) นั้น มีประเด็นที่ได้แย้งกันอยู่ จะได้วิเคราะห์ในคำพิพากษาของศาล ในเรื่องดังกล่าวต่อไป

หมายเหตุ : การฝ่าฝืน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ มีสภาพบังคับทั้งทางอาญา และทางปกครอง **หนังสือชุดนี้จะกล่าวเฉพาะมาตรการทางปกครอง เท่านั้น**

สภาพบังคับทางอาญาได้นำคำพิพากษาศาลฎีกามาเขียนไว้ก่อนแล้วต่างหาก





*๓. หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการแจ้งคำสั่ง : พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ เป็นกฎหมายเฉพาะ ได้บัญญัติขั้นตอนในการแจ้งคำสั่งที่ออกตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ ไว้โดยเฉพาะในมาตรา ๔๗ และ ๔๘ ทวิ แล้ว ถ้าเป็นกรณีที่ไม่เข้าองค์ประกอบตาม มาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๔๘ ทวิ ก็ต้องใช้กฎหมายกลาง คือ พ.ร.บ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ฯ มาตรา ๗๑ ด้วย

“คำสั่งระงับการกระทำ” ตามมาตรา ๔๐ (๑) : เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่ง แก่บุคคลตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ คือ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมอาคาร ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว

ปัญหา : จะต้องออกคำสั่งแก่ “บุคคลเหล่านั้นทุกคนหรือไม่ และจะออกคำสั่งแก่ กรณีที่อาคารกำลังดำเนินการอยู่ หรือมีการดำเนินการเสร็จแล้ว”

๑) ออกคำสั่งแก่บุคคลใดบ้าง : เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาว่า การดำเนินการที่ฝ่าฝืน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ นั้น มีสภาพบังคับทั้งทางอาญาและ ทางปกครอง การบังคับทางอาญานั้นใช้แก่ “ผู้กระทำผิด” (ป.อาญา มาตรา ๕๙, ๘๓, ๘๔, ๘๖) และพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ในหมวด ๙ บทกำหนดโทษได้บัญญัติเกี่ยวกับตัว บุคคลว่า “ผู้ใด” ซึ่งไม่จำกัดว่า ต้องเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง ดังนั้น ใครก็ตามที่ “เกี่ยวข้องกับกระทำความผิดนั้น ๆ” ก็ต้องได้รับโทษด้วย และพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ยังมี บทลงโทษแก่ “นิติบุคคล” และ “ผู้ดำเนินการ” อีก ในกรณี “นิติบุคคล” นั้น มาตรา ๗๒ ให้ถือว่า “กรรมการหรือผู้จัดการทุกคน” ของนิติบุคคลนั้น ๆ เป็น “ผู้ร่วมกระทำผิดกับ นิติบุคคลนั้น” ดังนั้น ในกรณี “นิติบุคคล” เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งแก่ “นิติบุคคล และกรรมการหรือผู้จัดการทุก ๆ คน” ด้วย

ในคดีอาญาเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องดำเนินคดีอาญา ทั้งนิติบุคคลและกรรมการ ผู้จัดการทุก ๆ คน

อีกทั้งมาตรา ๖๙ ได้บัญญัติบทลงโทษแก่ “ผู้ดำเนินการ” เป็น “สองเท่า” ของโทษ ที่บัญญัติไว้ในมาตรานั้น ๆ อีกด้วย

๒) กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามมาตรา ๔๐ หมายความว่าอย่างไร พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ ไม่มี “นิยาม” หรือ “ให้ความหมาย” ไว้ว่า “ได้แก่กฎหมายอะไรบ้าง”





ดังนั้น แม้จะมีมาตรา ๑๓ ทวิ บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนซึ่งจะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้

(๑) ให้ส่วนราชการและหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายอื่นแจ้ง ข้อห้าม ข้อจำกัด หรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการอย่างอื่นตาม พ.ร.บ.นี้ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องทราบเพื่อดำเนินการตาม (๒)

ฯลฯ

กล่าวคือ **มาตรา ๑๓ ทวิ** เป็นบทบัญญัติที่บัญญัติขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ซึ่งจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ที่มีข้อห้าม ข้อจำกัดฯ ได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง โดยให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายนั้น ๆ แจ้งข้อห้ามฯ แก่ราชการส่วนท้องถิ่น เพื่อที่ราชการส่วนท้องถิ่นจัดให้มีเอกสารต่าง ๆ จำหน่ายหรือให้ แก่ประชาชน ตาม (๒) ฯลฯ ก็ตาม ศาลปกครองสูงสุดก็วินิจฉัยว่า “เป็นหน้าที่ของ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะต้อง “รู้กฎหมาย” นั้น ๆ ด้วย (ผู้รวบรวมเห็นว่า : น่าจะต้อง พิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป จะไปเกณฑ์ให้ราชการส่วนท้องถิ่นต้องรู้กฎหมายหมดทุกฉบับ คงเป็นไปได้ แม้แต่ผู้มีอาชีพเป็นนักกฎหมาย ก็คงไม่มีใครได้รู้ว่า ประเทศไทยมีกฎหมาย อะไรบ้าง การที่จะนำหลักที่ว่า “บุคคลจะอ้างว่าไม่รู้กฎหมาย มาเป็นข้อแก้ตัวไม่ได้” นั้น เห็นว่า “ใช้กับกฎหมายอาญา” และควรจะเป็นกรณีที่ “เป็นความผิดเพราะสภาพแห่ง ความผิดในตัวเอง (ไม่ใช่เป็นความผิดเพราะกฎหมายห้าม)

ปัญหา : คำสั่งระงับการกระทำตาม มาตรา ๔๐ (๑)

๑) จะออกเมื่อใด : ผู้รับคำสั่งต่อสู้เสมอว่า เมื่อการกระทำเสร็จแล้ว เช่น อาคาร มูลกรณีที่มีการดำเนินการฝ่าฝืนนั้น ดำเนินการเสร็จแล้ว จะออกคำสั่งระงับการกระทำ ไม่ได้

กรณีนี้มีความเห็น ๒ ฝ่าย คือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นว่า : เมื่อการดำเนินการแล้วเสร็จ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจ มีคำสั่งให้ระงับการดำเนินการในเรื่องนั้น เพราะการดำเนินการเสร็จไปแล้ว มาตรา ๔๐ (๑) จะต้องมีการคำสั่งในขณะที่การดำเนินการยังคงมีอยู่ และถ้ามีการฝ่าฝืนก็มีมาตรา ๖๗ วรรคท้าย เป็นบทกำหนดโทษปรับรายวันจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง





ฝ่ายที่สอง เห็นว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) ได้ แม้การดำเนินการฝ่าฝืนนั้น ๆ แล้วเสร็จ โดยให้เหตุผลว่า คำสั่งจะปฏิบัติตาม มาตรา ๔๐ (๑) เป็นมาตรการบังคับทางปกครอง เพื่อให้ผู้ดำเนินการกระทำการต่อไปอีก ซึ่งจะยากแก่ การพิสูจน์ และเห็นว่า หากผู้ดำเนินการไม่ฝ่าฝืนคำสั่ง คำสั่งจะบังคับนั้นก็ไม่มีผลอย่างไร หากมีการฝ่าฝืนนอกจากจะมีโทษตาม มาตรา ๖๗ วรรคท้ายแล้ว ยังเป็นการกระทำความผิดใหม่อีก

กรณีมาตรา ๔๐ (๑) นี้ คณะ กก.พ. (กทผ.) และคณะ กก.กฤษฎีกา เห็นตรงกับฝ่ายที่สอง ซึ่งศาลปกครองสูงสุดก็มีคำวินิจฉัยในทำนองเดียวกับความเห็นฝ่ายที่สอง (ดู คำพิพากษาหมายเลขดำที่ ๒๕๙/๒๕๔๖ หมายเลขแดงที่ ๑๕๑/๒๕๔๗ ซึ่งศาลปกครองกลางบางคณะก็ยังไม่เห็นด้วยอีก)

๒) คำสั่งระงับ, คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไป ฯ ตามมาตรา ๔๐ (๑), (๒) จะต้องสั่งทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วนที่ฝ่าฝืน

ในทางปฏิบัติ (ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นบางเขตใน กทผ.) เห็นว่า

๒.๑ กรณี มาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งระงับสามารถมีคำสั่งทั้งหลังของอาคารได้ แต่บางเขต ก็เห็นว่า ต้องมีคำสั่งเฉพาะส่วนที่ฝ่าฝืน (ผู้เขียนเห็นว่า ต้องสั่งเฉพาะส่วนที่ฝ่าฝืนเท่านั้น) เพราะส่วนอื่น ๆ ถูกต้องหมด เช่น อาคารมูลกรณี ตามแบบไม่มีกันสาด แต่ก่อสร้างจริงมีกันสาด ก็ต้องสั่งระงับแค่กันสาด (ดู มาตรา ๔๐ (๓) ต่อไป)

๒.๒ คำสั่งตาม มาตรา ๔๐ (๒) ต้องสั่งเฉพาะส่วนที่ฝ่าฝืนเช่นเดียวกัน เช่น อาคาร-มูลกรณีได้รับอนุญาตถูกต้อง ต่อมาได้ทำการดัดแปลงบางส่วนโดยไม่ได้รับอนุญาต ก็ต้องมีคำสั่งเฉพาะส่วนที่ดัดแปลง ไม่ใช่ทั้งหลัง

๓) คำสั่งตาม มาตรา ๔๐ (๓) : เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่จะต้องพิจารณาว่า

๓.๑ อาคารมูลกรณี เป็นอาคารที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและขออนุญาตได้หรือไม่ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มิคำสั่งตาม มาตรา ๔๐ (๑)

นี่คือเหตุผลประการหนึ่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งระงับตาม มาตรา ๔๐ (๑) เพราะถ้าไม่มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) แล้วจะเริ่มนับหนึ่งได้ เมื่อไร





ปัญหา ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่พิจารณาและมีคำสั่งตาม มาตรา ๔๐ (๓) ภายใน ๓๐ วัน จะมีผลอย่างไร

ผู้ดำเนินการจะดำเนินการต่อไปได้หรือไม่ บางท่านเห็นว่า เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สั่งตาม มาตรา ๔๐ (๓) ภายใน ๓๐ วัน ๆ ก็ทำให้ไม่สามารถมีคำสั่งตาม มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ได้ กรณีนี้เคยมีผู้ฟ้องคดีได้นำคดีสู่ศาลแล้ว และศาลได้วินิจฉัยว่า “การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่พิจารณาและมีคำสั่งตาม มาตรา ๔๐ (๓) ภายใน กำหนดเวลา (หรือไม่เคยมีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) มาก่อนเลย) ก็ไม่ทำให้คำสั่ง ะงับสิ้นผล”

ผู้เขียนเห็นว่า “ผู้ดำเนินการต้องรักษาสติของตน” กล่าวคือ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) แล้วผู้ดำเนินการจะต้อง “หยุดการกระทำนั้น ๆ ตลอดไปจนกว่าจะมีการเพิกถอนคำสั่งหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่ง” มิฉะนั้น จะมีโทษตาม มาตรา ๖๗ เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๐ (๓) ถ้ายังไม่มีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ ผู้ดำเนินการจะต้อง “นำคดีสู่ศาลปกครองในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่น ปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร” ทันที

๓.๒ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่า

๓.๒.๑ **อาคารมูลกรณิ** สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและสามารถ ออกใบอนุญาตได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องมีคำสั่งตาม มาตรา ๔๑ ให้ผู้ดำเนินการ

ก. ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ในกรณีที่ไม่ต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือ

ข. สั่งให้ผู้ดำเนินการ ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน และให้ไปยื่นคำขอรับใบอนุญาตตาม มาตรา ๒๑ หรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ

๓.๒.๒ ในกรณีที่เข้า มาตรา ๔๒ คือ

ก) อาคารนั้นไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง และขอรับ ใบอนุญาตได้ หรืออาคารนั้น เข้ากรณีตามมาตรา ๔๑ แต่ผู้ดำเนินการมิได้ปฏิบัติตาม คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายในกำหนดเวลา





เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้บุคคลต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๔๒ ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้น “ทั้งหมด หรือบางส่วนได้” ภายในเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตาม มาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

หมายเหตุ : การออกคำสั่งตาม มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ นั้น นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องใช้ “แบบคำสั่ง” ให้ถูกต้องแล้วต้องออกให้แก่ “บุคคล” ให้ถูกต้อง คือ

มาตรา ๔๑ ต้องมีคำสั่งแก่เจ้าของ เท่านั้น

ส่วนมาตรา ๔๒ สามารถมีคำสั่งแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการได้

ฝ่ายเอกชน : เมื่อได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๐, ๔๑ หรือ ๔๒ ถ้าไม่เห็นด้วยจะต้อง “อุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งนั้น ๆ” ต่อคณะ กก.พ. ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบอุทธรณ์ (มาตรา ๕๒ วรรคแรก)

การอุทธรณ์คำสั่ง ไม่เป็นเหตุทุเลาการบังคับทางปกครอง (พ.ร.บ. วิ.ปกครองฯ มาตรา ๔๔ วรรคท้าย) ดังนั้น ถ้ามีการอุทธรณ์และคณะ กก.พ. วินิจฉัยอย่างไร ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วย จะต้องนำคดีสู่ศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์และยื่นคำขอทุเลาการบังคับไปพร้อมกันด้วย (รายละเอียดจะกล่าวเมื่อถึงหมวด ๕ การอุทธรณ์)

มาตรา ๔๓ (๑) (๒) : เป็นมาตรการบังคับคดีทางปกครอง

ปัญหา : เดิมการบังคับให้ผู้ฝ่าฝืนทำการรื้อถอนอาคารนั้น ไม่ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการรื้อถอนเอง โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องร้องขอต่อศาลให้บังคับให้มีการรื้อถอน ตามมาตรา ๔๒ วรรคสาม (เดิม) ซึ่งศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ดำเนินการทำการรื้อถอนเอง หรือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการรื้อถอนโดยให้เจ้าของอาคารเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย ก็ได้ จนกระทั่ง พ.ศ.๒๕๓๕ ได้มีการตรา พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒





มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๕๕ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และใช้ความใหม่แทนโดยมีเจตนารมณ์ (ตามหมายเหตุท้าย พ.ร.บ.ดังกล่าว) ว่าโดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ว่าด้วยการออกอนุบัญญัติตาม พ.ร.บ.นี้ ให้เหมาะสมและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น เพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลงฯ แทนการขออนุญาต เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น **ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับการตาม พ.ร.บ.นี้ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น** ฯลฯ

มาตรา ๔๓ (๑) มีปัญหา เมื่อมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้น และศาลปกครองมีคำพิพากษาต่างกับคำพิพากษาศาลฎีกา และความมุ่งหมาย (เจตนารมณ์) ของกฎหมายซึ่งจะได้วิเคราะห์ เมื่อได้นำคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องมาย่อลงไว้ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขดำที่ อ.๔๒๖/๒๕๔๘ หมายเลขแดงที่ อ.๒๘๔/๒๕๔๙ และที่ อ.๑๕๑/๒๕๔๗

มาตรา ๔๔ : เป็นบทมาตราสภาพบังคับการฝ่าฝืนเกี่ยวกับการใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ฯ

(๑) ใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ระหว่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบเพื่อออกหนังสือรับรองฯ ตามมาตรา ๓๒ วรรคสาม

(๒) เปลี่ยนการใช้อาคารตาม มาตรา ๓๓

หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งแก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร มูลกรณี ฯ

หน้าที่ของผู้รับคำสั่ง

(๑) ต้องระงับการใช้อาคาร จนกว่าจะได้ใบรับรอง, ใบอนุญาตหรือได้แจ้งแล้ว

(๒) ถ้าไม่เห็นด้วย ต้องอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะ กก.พ. ภายในกำหนดระยะเวลาตาม มาตรา ๕๒ วรรคแรก

บทกำหนดโทษ : ผู้ฝ่าฝืนจะถูกดำเนินคดีอาญาอีกส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ : เป็นบทมาตราสภาพบังคับผู้ดำเนินการฝ่าฝืน มาตรา ๓๔ คือ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ฯ เพื่อการอื่น ฯ





หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ครอบครองพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว ระวังการกระทำนั้น และ

(๒) สั่งให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสู่สภาพเดิม ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๓) นำมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือ ถ้าผู้ดำเนินการไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ก็ใช้มาตรการตาม มาตรา ๔๓ ได้

(๔) แจ้งความดำเนินคดีอาญา ตามมาตรา ๖๕

(๕) ติดตามผลตาม (๔) ถ้ายังฝ่าฝืน แจ้งความดำเนินคดีอาญา ตามมาตรา ๖๗ อีกด้วย

หน้าที่ของผู้รับคำสั่ง

(๑) ระวังการกระทำตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง

(๒) แก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นตามคำสั่งให้กลับคืนสู่สภาพเดิม

(๓) ถ้าไม่เห็นด้วยกับคำสั่งต่าง ๆ ต้องอุทธรณ์คำสั่งนั้น ๆ ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง (มาตรา ๕๒ วรรคแรก)

มาตรา ๔๖ : เป็นบทบัญญัติบังคับแก่อาคารที่มีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) อาคารนั้นมี**สภาพ**ที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ฯลฯ กล่าวคือ ตัวอาคารมี**สภาพ**..... ฯลฯ หรือ

(๒) อาคารนั้น มีการ**ใช้**ที่อาจเป็นภัยอันตราย..... ฯลฯ กล่าวคือ ไม่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ฯลฯ แต่การใช้อาคารนั้นอาจเกิดเหตุต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้

“หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น” ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐)

(๑) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาว่า อาคารมูลกรณีเป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฯ ข้อ ๒ หรือไม่

(๒) ต้องสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า อาคารมูลกรณีมีการดำเนินการ ฯ เมื่อใด และอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายฉบับใด (ดู กฎกระทรวง ฯ ข้อ ๓, ๔)





(๓) ต้องดูว่า เป็นอาคารใด เข้าหลักเกณฑ์ในข้อ ๕ หรือไม่

* (๔) ก่อนมีคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องแต่งตั้งให้นายช่างตรวจสอบสภาพ หรือการใช้ ฯ ตามกฎกระทรวง ฯ ข้อ ๖

ข้อนี้ เป็นปัญหาในทางปฏิบัติเสมอ ๆ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ดำเนินการ ตามที่กฎหมายและกฎกระทรวง กำหนดไว้

นายช่างที่ได้รับการแต่งตั้งตามกฎกระทรวง ฯ ข้อ ๖ นี้จะต้อง

(ก) ตรวจสอบสภาพหรือการใช้อาคารมูลกรณี ว่ามีลักษณะเข้าองค์ประกอบตาม มาตรา ๔๖ หรือไม่

(ข) ต้องทำรายงานเป็นหนังสือ เสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น รายงานดังกล่าว อย่างน้อยต้องมีรายการผลการตรวจสอบอาคาร สภาพปัญหาของอาคารที่จำเป็นต้อง แก้ไข วิธีการแก้ไข ตลอดจนระยะเวลาในการแก้ไข (กฎกระทรวง ฯ ข้อ ๖ วรรคแรก)

(ค) ถ้าพบว่าอาคารมูลกรณีมีสภาพหรือการใช้ หรือระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับ อัคคีภัย ที่อาจจะก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต หรือร่างกาย และจำเป็นต้องดำเนินการ เพื่อบรรเทาเหตุโดยเร่งด่วน ต้องรับรายงานเหตุดังกล่าวและวิธีการเพื่อบรรเทาเหตุ นั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งโดยเร็ว (ข้อ ๖ วรรคท้าย)

(ง) กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าเป็นกรณีฉุกเฉินไม่อาจรอช้าไว้ได้ ให้เจ้า- พนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองดำเนินการเพื่อบรรเทาเหตุ นั้น ๆ ได้ทันที และหากมีความจำเป็นจะมีคำสั่งห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้ หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนไว้ก่อน จนกว่าจะมีการแก้ไขเพื่อบรรเทาเหตุอื่น ๆ (ข้อ ๗)

(จ) ในกรณีที่ผู้รับคำสั่งไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าอาคารมูลกรณี นั้นอาจเป็นภัยอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพชีวิต ฯลฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ สั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้โดยให้นำมาตรา ๔๒ มาใช้โดยอนุโลม (มาตรา ๔๖ วรรคท้าย)

มาตรา ๔๖ ทวิ : มาตรานี้เป็นเรื่องเช่นเดียวกับมาตรา ๔๖ เพียงแต่เปลี่ยนมา ควบคุม “อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ” ตามที่บัญญัติไว้ของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภัยอันตราย ฯลฯ





สิ่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องรู้และกระทำให้ถูกต้อง คือ

- ๑). อาคารที่จะต้องตรวจสอบตาม มาตรา ๔๖ ทวิ ต้องเป็นอาคารตาม มาตรา ๓๒ ทวิ (๑) (๒) (๓) เท่านั้น
- ๒). สิ่งที่จะถูกบังคับตามมาตรานี้ ได้แก่ “อุปกรณ์ต่าง ๆ” ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ (ไม่ใช่ “ตัวอาคาร” ถ้าเป็นตัวอาคารต้องปรับด้วย มาตรา ๔๖)
- ๓). ต้องมีคำสั่ง

๓.๑ ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ที่อุปกรณ์ หรือบริเวณที่เปิดเผย และเห็นได้ง่ายที่อยู่ใกล้อุปกรณ์นั้น ๆ (มาตรา ๔๖ ทวิ (๑))

๓.๒ มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ ฯ นั้น ๆ (มาตรา ๔๖ ทวิ (๒))

๓.๒ ถ้าผู้รับคำสั่งไม่ปฏิบัติตามคำสั่งตาม ๓.๑ หรือ ๓.๒ และหากอุปกรณ์นั้น ๆ มีผลทำให้อาคารนั้น มีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ฯลฯ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งห้ามใช้ “อาคาร” ทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนได้ ฯ (มาตรา ๔๖ ทวิ วรรคท้าย)

ผู้รับคำสั่ง :- แยกดังนี้

- (๑) คำสั่งตามมาตรา ๔๖ ทวิ (๑) ได้แก่ เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร
- (๒) คำสั่งตามมาตรา ๔๖ ทวิ (๒) ได้แก่ เจ้าของอาคารเท่านั้น
- (๓) กรณีตามมาตรา ๔๖ ทวิ วรรคท้าย : ต้องมีคำสั่งแก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง คือ (๑) หรือ (๒) และต้องจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ บริเวณอาคารหรือบริเวณดังกล่าว

หน้าที่ของผู้รับคำสั่ง : เมื่อผู้รับคำสั่งได้รับคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว มีหน้าที่ดังนี้

(๑) ถ้าเห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นถูกต้องไม่มีข้อโต้แย้ง ก็ต้องปฏิบัติตามภายในระยะเวลาที่กำหนดในคำสั่ง

ถ้าปฏิบัติตามไม่ทันภายในกำหนดระยะเวลา ก็ต้องยื่นคำขอขยายระยะเวลาต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เสียก่อนสิ้นระยะเวลาที่กำหนดในคำสั่ง





สภาพบังคับ : หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มีบทลงโทษตามมาตรา ๖๕ จัตวา

(๒) ถ้าไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็ต้องใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งนั้น ๆ ต่อคณะ กก.พ. ภายใน ๓๐ วัน ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๗ ทวิ : ทั้งสองมาตรานี้เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติในการสั่งหรือแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ ถ้าบางกรณีไม่มีบทบัญญัติใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ก็ต้องใช้ตาม พ.ร.บ.วิ.ปกครองฯ

ปัญหา : (๑) เจ้าพนักงานท้องถิ่นมักไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ให้ครบทุกขั้นตอน เป็นเหตุให้คำสั่งนั้นยังไม่เกิดผลบังคับ

(๒) ไม่มีหลักฐานการแจ้งและการปิด : ทำให้เกิดข้อต่อสู้บ่อย ๆ

“มาตรา ๔๗” มีข้อพิจารณา ดังนี้

(๑) การสั่งหรือแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ.นี้มีวิธีการ ดังนี้

หลัก ๑.๑ ต้องทำเป็นหนังสือ

๑.๒ ต้องส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

๑.๓ ต้องส่งให้แก่บุคคลตาม มาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติไว้

๑.๔ สถานที่ที่ต้องส่งถึง ได้แก่ ภูมิลำเนาของบุคคลนั้น ๆ

ข้อยกเว้น : ทำเป็น “บันทึก” แล้วให้บุคคล (ผู้ที่จะต้องรับคำสั่ง) ลงลายมือชื่อรับทราบ ก็ได้

(๒) ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการตาม (๑) ได้

๒.๑ ต้องปิดประกาศสำเนาคำสั่ง หรือหนังสือแจ้งแล้วแต่กรณี

๒.๒ สถานที่ที่ปิด ฯ : ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณี

๒.๓ **การรับทราบ :** ให้ถือว่า ผู้รับคำสั่งได้ทราบคำสั่งหรือหนังสือนั้น ๆ แล้วเมื่อพ้น ๗ วัน นับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว

กรณีที่ไม่ต้อง ปฏิบัติตามมาตรา ๔๗ คือ

(๑) กรณีตาม มาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ





(๒) กรณีอื่น ๆ ที่ไม่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๗, ๔๘ ทวิ

มาตรา ๔๗ ทวิ : มาตรานี้ มักเป็นปัญหาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติเสมอ ๆ

(๑) คำสั่งที่ต้องแจ้งตาม มาตรา ๔๗ ทวิ : ได้แก่

๑.๑ คำสั่งให้ระงับ (มาตรา ๔๐ (๑))

๑.๒ คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (มาตรา ๔๒)

(๒) ขั้นตอนการปฏิบัติตามกฎหมาย : มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องปฏิบัติให้ครบ ๒ อย่าง คือ

๒.๑ ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และ

๒.๒ ต้องปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร (มูลกรณี) หรือบริเวณที่มีการกระทำความผิด

กล่าวคือเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ฯ และจะต้องปิดประกาศ ฯ อีกด้วย

(๓) เวลาที่ถือว่าได้ทราบคำสั่ง : มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติให้ถือว่า ผู้ซึ่งจะต้องได้รับคำสั่งนั้น ๆ แล้ว เมื่อพ้นกำหนด ๓ วัน นับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศ ดังกล่าว

ดังนั้น จึงควรจำไว้เป็นหลักว่า “ถือเอาการปิดประกาศ “ไม่ใช่” การส่งทางไปรษณีย์ ทั้งนี้จะต้องมีการปฏิบัติทั้งสองอย่าง

หน้าที่ของผู้รับคำสั่ง : ถ้าการแจ้งคำสั่งชอบด้วยกฎหมาย

(๑) ถ้าเห็นด้วย ก็ปฏิบัติตาม

(๒) ถ้าไม่เห็นด้วย ต้องโต้แย้งคำสั่งด้วยการอุทธรณ์คำสั่งนั้น ๆ ภายในกำหนดระยะเวลาต่อคณะ กก.พ. ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง

รายละเอียดในการอุทธรณ์จะกล่าวในมาตรา ๕๒

หมายเหตุ : การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรณีที่ไม่อยุ่ภายใต้บังคับ มาตรา ๔๗ หรือมาตรา ๔๗ ทวิ ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องปฏิบัติตาม พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ฯ ที่ว่าด้วย การแจ้งและการว่าผู้จะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่ง ฯ กฎ ฯ ฯลฯ นั่นคือ มาตรา ๖๘ – มาตรา ๗๔





ต่อไปเป็นบทบัญญัติในมาตรา ๔๘ ถึงมาตรา ๕๙ ทวิ ซึ่งเป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน ฯลฯ ไม่เกี่ยวกับเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครอง จึงขอสรุปหลักเกณฑ์สั้น ๆ

มาตรา ๔๘ : เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะเข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคาร ดังนี้

๑. ต้องกระทำการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม พ.ร.บ.นี้
๒. เมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ.นี้
๓. เวลาที่มีอำนาจเข้าไป : คือในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น
๔. มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น

มาตรา ๕๙ ทวิ :- เป็นบทมาตราที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งให้บุคคลดังต่อไปนี้ เพื่อพิสูจน์ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำผิด ฯลฯ มีหลักเกณฑ์ ดังนี้

- (๑) มูลเหตุ : มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
- (๒) การดำเนินการตาม (๑) กระทำโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.นี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พ.ร.บ.นี้

*(๓) กรณีตาม (๑) และ (๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการมีคำสั่งตาม มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ หรือมาตรา ๕๒ แล้ว **แต่มิได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งนั้น** ฯ

*(๔) มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร หรือผู้ควบคุมงานอาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนในการกระทำความผิดกล่าว

(๕) เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งให้บุคคลตาม (๔) ทราบโดยให้มีหนังสือแสดงหลักฐานภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น

(๖) หน้าที่ของผู้รับแจ้ง : เมื่อได้รับหนังสือแจ้งตาม (๕) แล้วต้องทำหนังสือแสดงว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำเป็นการกระทำของผู้อื่นส่งไปยังเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง





(๗) ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น เห็นว่า บุคคลนั้น ๆ ไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแจ้งชื่อและการกระทำของบุคคลเช่นนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบ และให้แจ้งสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกทราบ เพื่อดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก.

ส่วนมาตรา ๔๙ เป็นเรื่อง การแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น เป็น นายช่าง หรือนายตรวจ

การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง

ได้กล่าวมาแต่ตอนต้นแล้วว่า “คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารเป็นคำสั่งทางปกครอง” อย่างหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับคำสั่งจึง “มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งนั้น ๆ ได้”

กฎหมายที่บัญญัติเรื่อง “การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง” กล่าวโดยหลักใหญ่ แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

๑. การอุทธรณ์ตามกฎหมายทั่วไป : (หรือเรียกว่ากฎหมายกลาง) ได้แก่ พ.ร.บ. วิ.ปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หมวด ๒ ส่วนที่ ๕ ตั้งแต่มาตรา ๔๔ ถึงมาตรา ๔๘

๑.๑ มาตรา ๔๔ : เป็นบทบัญญัติในเรื่อง “สิทธิของคู่กรณีในการอุทธรณ์คำสั่ง ฯ มีหลักเกณฑ์ดังนี้

(ก) ภายใต้บังคับมาตรา ๔๘ คือ คำสั่งทางปกครองของบรรดากรรมการต่าง ๆ ให้คู่กรณีมีสิทธิโต้แย้งต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ฯ ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำสั่งนั้น ฯลฯ แล้ว

(ข) ต้องไม่มีกฎหมายกำหนดขั้นตอนอุทธรณ์ภายในฝ่ายปกครองไว้ โดยเฉพาะ

(ค) คู่กรณีมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองได้ โดยยื่นอุทธรณ์ต่อเจ้าหน้าที่ ผู้ออกคำสั่งทางปกครอง ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

* (ง) คำอุทธรณ์ ต้อง

๑. ทำเป็นหนังสือ

๒. ต้องระบุโต้แย้ง และข้อเท็จจริง หรือข้อกฎหมายที่อ้างอิง

ประกอบด้วย





(จ) การอุทธรณ์ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับคดี เว้นแต่จะมีคำสั่งให้ทุเลา ๕ ตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง

หมายเหตุ : มาตรา ๔๕ – ๔๗ เป็นบทบัญญัติวิธีปฏิบัติเมื่อได้มีการอุทธรณ์แล้ว และที่สำคัญที่ควรรู้ไว้ คือ มาตรา ๔๕ วรรคท้าย “เจ้าหน้าที่ผู้ใดจะเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ออกคำสั่งยืนยัน คำสั่งของตนจะต้องรายงานส่งไปยังผู้มีอำนาจพิจารณาภายใน ๓๐ วัน ๕ คือต้องดูกฎกระทรวงที่ออกตาม พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ๕ ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๔๒)*

หมายเหตุ : ขอนำเรื่อง “รูปแบบและคำสั่งทางปกครองตาม พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ๕ มากล่าวไว้เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ๕ บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๖, ๓๗, ๔๐, ๔๑, ๔๒

(๑) มาตรา ๓๖ ต้องทำเป็นหนังสือ อย่างน้อยต้องระบุ วัน เดือน ปีที่ทำคำสั่ง ชื่อและตำแหน่งของเจ้าหน้าที่ของผู้ทำคำสั่ง พร้อมทั้งมีลายมือชื่อของผู้ทำคำสั่งนั้น

(๒) คำสั่งทางปกครองอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมายที่อ้างอิง ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ (มาตรา ๓๗)

(๓) คำสั่งที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้งได้ ต้องระบุกรณีที่อาจอุทธรณ์หรือโต้แย้ง การยื่นคำอุทธรณ์หรือโต้แย้ง และระยะเวลาในการยื่น (มาตรา ๔๐) ถ้าฝ่าฝืนให้ระยะเวลาเริ่มนับใหม่ นับแต่วันที่ได้รับแจ้งหลักเกณฑ์ ถ้าไม่มีการแจ้งใหม่และระยะเวลาสั้นกว่า ๑ ปี ให้ขยายเป็น ๑ ปี นับแต่วันที่รับคำสั่ง (มาตรา ๔๐ วรรคท้าย)

๒) กรณีอุทธรณ์ตามกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายพิเศษ ถ้าผู้รับคำสั่งจะใช้สิทธิอุทธรณ์ ต้องพิจารณาว่า คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งที่เจ้าหน้าที่ออกตามกฎหมายใด ก็ดูว่ากฎหมายนั้น ๆ บัญญัติเรื่อง อุทธรณ์ไว้หรือไม่ (ถ้าไม่ได้บัญญัติไว้ ก็ใช้กฎหมายวิ.ปกครอง) ถ้ากฎหมายเฉพาะบัญญัติไว้ ก็ต้องอุทธรณ์ตามกฎหมายเฉพาะ เช่น กรณีตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ๕ ที่บัญญัติไว้ในหมวด ๕ มาตรา ๕๒ ผู้รับคำสั่งก็ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๕๒

กรณีตามมาตรา ๓๐ แห่ง พ.ร.บ.วิ.ปกครองนี้ เห็นว่า เมื่อ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ๕ มาตรา ๕๒ ให้โอกาสผู้รับคำสั่งที่จะยื่นอุทธรณ์เป็นเวลา ๓๐ วันแล้ว ในระหว่างนั้น ผู้รับ





คำสั่งย่อมมีโอกาสที่จะไปขอทราบข้อเท็จจริง (ต้องยื่นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นหลักฐาน) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและแสดงพยานหลักฐานต่างๆ ทั้งพยานเอกสาร พยานบุคคล วัตถุพยาน แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ (แต่ในทางปฏิบัติ ผู้รับคำสั่งมักจะไม่ใช่สิทธิ แล้วมาอ้างในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ หรือชั้นศาลซึ่งมักจะไม่ได้ผล)

๓) สารสำคัญในคำอุทธรณ์ อย่างน้อยต้องมี

๓.๑ การกระทำทั้งหลายที่เป็นเหตุแห่งการอุทธรณ์ ที่ผู้อุทธรณ์ เห็นว่าการกระทำของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ถูกต้องว่าเป็นอย่างไร

๓.๒ ข้อโต้แย้ง

(ก) ข้อเท็จจริง : ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นฟังข้อเท็จจริงไม่ถูกต้องอย่างไร ความจริงเป็นอย่างไร มีพยานหลักฐานสนับสนุนอย่างไร

(ข) ข้อกฎหมาย : ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างไรที่ถูกต้องต้องทำอะไร โดยอ้างข้อกฎหมายสนับสนุน

ข้อกฎหมายที่ผู้อุทธรณ์ อาจอ้างได้ทั้งกฎหมายสารบัญญัติ (พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) และกฎหมายวิธีสบัญญัติ เช่น การแจ้งคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร การไม่ปฏิบัติตาม พ.ร.บ. วิ.ปกครอง ฯลฯ เป็นต้น

(ค) ถ้าผู้รับคำสั่งได้กระทำตามมาตรา ๓๐ แห่ง พ.ร.บ.วิ.ปกครองไว้แล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติผิดอย่างไร ก็ต้องกล่าวอ้างมาด้วย เพื่อจะได้มีประเด็นในการพิจารณาอุทธรณ์

หมายเหตุ : การเขียนอุทธรณ์ ควรแยกเป็นประเด็นและแต่ละประเด็น แยกเป็นข้อ ๆ เพื่อสะดวกแก่การเขียนอ้างอิง

วรรคสาม : เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับระยะเวลาที่ให้คณะ กก.พ. มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยพร้อมด้วยเหตุผลเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

ในทางปฏิบัติ : คณะ กก.พ.มักจะพิจารณาและวินิจฉัยไม่ทันภายใน ๖๐ วัน เพราะคดีมีมากประการหนึ่งและเมื่อรับเรื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว จะต้องนัดคู่กรณี





มาชี้แจงอีกด้วย บางครั้งคู่กรณีขอเลื่อนการพิจารณา ขาดนัดบ้าง ขอส่งพยานหลักฐานเพิ่มเติมบ้าง

กฎหมายมาตรานี้ ไม่มีสภาพบังคับว่า ถ้าคณะ กก.พ. วินิจฉัยไม่ทันตามที่กฎหมายบัญญัติ จะมีผลเป็นอย่างไร ในกรณีนี้ ศาลสูงสุด (ทั้งศาลฎีกา และศาลปกครองสูงสุด) พิพากษา/วินิจฉัย ในทำนองเดียวกันว่า คณะ กก.พ. มีอำนาจวินิจฉัยได้ และคำวินิจฉัยมีผลบังคับ โดยให้เหตุผลว่า เมื่อคณะ กก.พ. วินิจฉัยไม่ทัน ผู้อุทธรณ์มีสิทธินำคดีฟ้องศาลปกครองได้ โดยไม่ต้องรอผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์

วรรคสี่ : ถ้าผู้อุทธรณ์ได้รับคำวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว ถ้าไม่เห็นด้วย ก็มีสิทธินำคดีเสนอต่อศาลปกครองภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัย

หมายเหตุ : ในทางปฏิบัติมีหลายเรื่องที่ได้รับคำสั่งแล้ว ไม่ได้อุทธรณ์แต่นำคดีฟ้องศาลเลย ศาลไม่รับคำฟ้อง (ดู พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ฯ)

“การอุทธรณ์”

บทบัญญัติว่าด้วยการอุทธรณ์ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ตั้งแต่มাত্রา ๕๐ ถึงมาตรา ๕๒ เป็นเรื่องที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และผู้ที่เกี่ยวข้องควรทราบ เพื่อรักษาสิทธิของตน

หมายเหตุ : มีหลายเรื่องที่ ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้สิทธิของตนตามที่กฎหมายให้สิทธิ หรือบางครั้งก็เข้าใจผิด ใช้กฎหมายไม่ถูกต้องโดยไปอุทธรณ์ตาม พ.ร.บ.วิ.ปกครอง เป็นต้น

“คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์” แบ่งเป็น ๒ คณะใหญ่ ๆ ตามเขตอำนาจ ดังนี้ (มาตรา ๕๐)

๑. ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วยบุคคลที่มาตรา ๕๐ (๑) บัญญัติไว้

๒. ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา เขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วยบุคคลตามมาตรา ๕๐ (๒)

“อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์”

(๑) **หลัก :** ตามที่มาตรา ๕๑ บัญญัติไว้

(๒) นำ พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ฯ มาใช้ได้ด้วย (พ.ร.บ.วิ.ปกครอง มาตรา ๓ ฯลฯ)

(๓) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ ฯ (มาตรา ๕๑ ทวิ)





“การอุทธรณ์ และกระบวนการพิจารณา” (มาตรา ๕๒)

แยกพิจารณาตามวรรคต่าง ๆ ดังนี้

๑. วรรคหนึ่ง : บุคคลผู้มีสิทธิอุทธรณ์ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ได้แก่ ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ที่ได้รับคำสั่งตาม พ.ร.บ.นี้ ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยชอบด้วยกฎหมายอีกด้วย

๑.๑ ต้องเป็นบุคคลตามที่กฎหมายระบุไว้ และ

๑.๒ ต้องได้รับคำสั่ง (ที่ออกและแจ้งโดยชอบด้วยกฎหมาย)

๑.๓ ต้องอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่งนั้น ๆ (ดูมาตรา ๔๗ และ ๔๗ ทวิ)

๑.๔ ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะ กก.พ. (ผ่านทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีคำสั่งนั้น ๆ)

๒. รูปแบบของอุทธรณ์: บทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฯ บัญญัติไว้อย่างกว้าง ๆ ในมาตรา ๕๒ วรรคสอง ว่า

๒.๑ ต้องทำเป็นหนังสือ และ

๒.๒ ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว

๒.๓ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่ จัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะ กก.พ. ภายใน ๑๐ วัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์

ในทางปฏิบัติ

๑. “ผู้รับคำสั่ง” จะต้องทำคำอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์ใน พ.ร.บ.วิ.ปกครอง ฯ ด้วย

๒. เพื่อเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติ ขอนำเอาหลักกฎหมายว่าด้วย วิ.ปกครอง ฯ พ.ร.บ.จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครองฯ ที่เกี่ยวข้องมาสรุปไว้พอสังเขป ดังนี้

๒.๑ การอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง : พ.ร.บ.วิ.ปกครองฯ ได้บัญญัติไว้กว้าง ๆ ในมาตรา ๔๔ วรรคสองว่า “ต้องทำเป็นหนังสือโดยระบุข้อโต้แย้ง ข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายที่อ้างอิงประกอบด้วย

ดังนั้น ผู้อุทธรณ์สามารถนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาเขียนคำอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้





๒.๒ ก่อนเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง พ.ร.บ.วิ.ปกครอง มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอ และมีโอกาสได้โต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน (แต่ในมาตราดังกล่าวมีข้อยกเว้นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ต้องกระทำก็ได้)

วรรคหน้า : หน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องปฏิบัติตามคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษา แม้จะไม่เห็นด้วย ก็ไม่มีอำนาจคัดค้านศาล

วรรคหก : เป็นบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคาร ฯ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน หรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรื้อได้

วรรคท้าย : การนำมาตรา ๔๗ มาใช้แก่การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์โดยอนุโลม

หมายเหตุ : ในทางปฏิบัติ เมื่อมีคดีสู่ศาลปกครองฝ่ายรัฐอันมีเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง และคณะ กก.พ. เป็นผู้ถูกฟ้องคดี จะต้องทำคำให้การแก้ฟ้องคดีเสนอต่อศาล ฯลฯ และในชั้นพิจารณาของศาล จะมีการนำพยานบุคคลเข้าไปสู่ศาลด้วย ปรากฏว่า (ในเขตพระนคร) ฝ่ายผู้ฟ้องคดีอ้างเจ้าหน้าที่ของรัฐ (ไม่มีอาทหน้าที่เกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ และไม่เคยใช้เป็นพยานได้ซึ่งมีคำสั่งหรือพิจารณาอุทธรณ์) ไปให้ถ้อยคำต่อศาล ในลักษณะเป็นปฏิปักษ์ต่อส่วนราชการ ซึ่งไม่อาจกระทำได้ เพราะการที่ถูกอ้างเป็นพยานจะต้องรายงานต่อผู้บังคับบัญชาก่อนว่า จะไปให้การในประเด็นใดบ้าง การให้ถ้อยคำของเจ้าหน้าที่ผู้นั้น ขัดต่อระเบียบของส่วนราชการอย่างชัดแจ้ง และเป็นเหตุให้ศาลเพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และคำวินิจฉัยของคณะ กก.พ. (อยู่ระหว่างอุทธรณ์) และอีกคดีหนึ่ง (ในเขต กทม.) เกี่ยวกับผู้ฟ้องคดีขอทุเลาการบังคับคดี เจ้าหน้าที่ของรัฐไปให้ถ้อยคำต่อศาลว่าการอนุญาตให้ทุเลาการบังคับ ไม่ยากแก่การปฏิบัติหน้าที่ ฯลฯ ซึ่งกรณีต่าง ๆ ดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรจะต้องตรวจสอบ และกำชับเจ้าหน้าที่ของตนอย่างเคร่งครัด

ขอจบภาคหนึ่งเพียงเท่านี้ เพราะเคยเขียนไว้ในหนังสือก่อน ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินคดีในศาลยุติธรรมแล้ว เพื่อเป็นการประหยัด.





✍





พระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๒
เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ และรวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

อธิบาย : ๑. เป็นการปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร เจตนารมณ์ และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ รวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน (จากพระราชปรารภใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒)

๒. เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวใน ข้อ ๑ ได้ใช้มานานแล้ว สภาพบ้านเมืองเปลี่ยนแปลงไป สมควรยกเลิกกฎหมายดังกล่าว เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันและเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร (เหตุผลท้าย พ.ร.บ.ฯ)



๓. พ.ศ.๒๕๓๕ มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. ดังกล่าว ตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ โดยการออกอนุบัญญัติตาม พ.ร.บ.นี้ ให้เหมาะสมและคล่องตัวยิ่งขึ้น **เพิ่มเติมบทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ๖ แทนการขออนุญาตเพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น** (เช่น มาตรา ๓๙ ทวิ) **ปรับปรุงอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับตาม พ.ร.บ.นี้ ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น** (เช่น มาตรา ๔๓) **แก้ไขอัตราโทษ** (เหตุผลท้าย พ.ร.บ. ฉบับที่ ๒ พ.ศ.๒๕๓๕)

๔. พ.ศ.๒๕๔๓ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.ฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๔๓) กำหนดมาตรการใน **ด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร การป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ และสิ่งที่สร้างขึ้นใช้** ในการชนส่งบุคคลในลักษณะกระเช้าไฟฟ้าหรือสิ่งที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็น **เครื่องเล่นในสวนสนุก หรือสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกัน ให้ถือว่า** **สิ่งเหล่านั้นเป็นอาคารตามกฎหมายนี้** (เหตุผลท้าย พ.ร.บ. ฉบับที่ ๓ พ.ศ.๒๕๔๓)

๕. พ.ศ.๒๕๕๐ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๐

๖. พ.ศ.๒๕๕๘ ได้แก้ไขเพิ่มเติมโดย (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๕๘

ชื่อกฎหมาย

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒"

อธิบาย :- "ชื่อ" เป็นมาตราที่กำหนด "ชื่อของกฎหมาย" ซึ่งเป็นไปตามแบบ แต่ก็มีประโยชน์ สามารถนำไปใช้ในการตีความบทบัญญัตินี้ได้ว่า พ.ร.บ.นี้ **ควบคุมตัวอาคาร "ไม่ใช่ควบคุมบุคคล"** นั่นคือ เมื่อมีการกระทำแก่ตัวอาคารอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่ง พ.ร.บ.นี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พ.ร.บ.นี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นการกระทำของผู้ใด และอาคารจะเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ใด* ก็ตาม ตราบใดที่อาคารนั้นยังฝ่าฝืนกฎหมายอยู่ ก็สามารถนำ พ.ร.บ.บังคับแก่ตัวอาคารนั้นได้เสมอ

การบังคับใช้ กฎหมายทุกฉบับ เมื่อประกาศให้ประชาชนทราบตามพิธีการแล้ว (ราชกิจจานุเบกษา) ก็มีผลบังคับใช้แก่บุคคลทุกคนทั่วราชอาณาจักร



วันบังคับใช้

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงแรมสรรพ ให้ใช้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม

(บทบัญญัติในวรรคสองและวรรคสามบัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓)

อธิบาย : มาตรานี้ ผู้ใช้หรือผู้ถูกบังคับใช้ด้วยกฎหมายฉบับนี้ จะต้องตรวจสอบว่า มีการบังคับใช้ในท้องที่ใด เมื่อใด และมีการแก้ไขเพิ่มเติมเมื่อไร มีผลบังคับใช้เมื่อไร
วรรคหนึ่ง : แยกพิจารณา ดังนี้

"วันบังคับใช้" นับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๖ ตอนที่ ๘๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒ ดังนั้น จึงเริ่มบังคับใช้ เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวลา ๐๐:๐๐ น. เป็นต้นไป

"สถานที่" จะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด จะต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง ฯ จะต้องตรวจสอบว่าสถานที่ที่ตนประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ฯ นั้น กฎหมายควบคุมอาคารบังคับใช้หรือไม่ อย่างไร (ขอตรวจดูจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ๆ)

วรรคสอง : มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดย มาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ฉบับที่ ๓ (พ.ศ.๒๕๔๓) **มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๙๘ ตอนที่ ๑๒๒ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม) เริ่มบังคับ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

วรรคสองนี้ "ถือเอาการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองรวม" กล่าวคือ



(๑) ท้องที่ใด ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว หรือ

(๒) ท้องที่ใดได้เคยมีการประกาศดังกล่าวแล้ว

ท้องที่นั้น ๆ ก็บังคับใช้ พ.ร.บ. นี้ได้โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาก่อน

วรรคสาม : มีการแก้ไขเพิ่มเติมเช่นเดียวกัน **วรรคสอง** ดังนั้น วันบังคับใช้ก็คงเป็นไปเช่นเดียวกัน แตกต่างกันว่า "อาคารที่ถูกบังคับใช้" ตามวรรคสามนี้ใช้บังคับแก่อาคารตามประเภทที่ระบุไว้ ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงแรมสรรพ (ดู "นิยาม" ในมาตรา ๔) โดยไม่ต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ในวรรคหนึ่งหรือวรรคสองแต่อย่างใด

หมายเหตุ นอกจากนี้ ยังมีมาตรา ๖๒ (หมวด ๗ เขตเพลิงไหม้) บัญญัติว่า เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในท้องที่ใดอันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ ถ้าท้องที่นั้นไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้ พ.ร.บ. ควบคุมอาคารบังคับ ให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับในท้องที่นั้น ๆ แล้วตั้งแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ ฯลฯ ดังนั้น ถ้าสถานที่ที่จะก่อสร้างอาคารฯ เกี่ยวกับเขตเพลิงไหม้ก็ต้องตรวจสอบด้วยว่าถูกต้อง เพราะโดยหลัก "กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง" คือ จะใช้บังคับหลังจากประกาศแล้วเท่านั้น ถ้าจะใช้บังคับย้อนหลังจะต้องมีบัญญัติเป็นพิเศษ

หมายเหตุ : การใช้บังคับกฎหมาย ก็เช่นเดียวกับหลักใน ป.อาญา คือ (๑) เวลา (๒) สถานที่ และ (๓) บุคคล และ/หรือสิ่งที่ถูกบังคับใช้ พ.ร.บ. นี้ ได้แก่ บุคคลและอาคาร

การยกเลิกกฎหมายเก่า

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙

(๒) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๐๔

(๓) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๙๒ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

(๔) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเกิดเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖

(๕) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเกิดเพลิงไหม้ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๖

อธิบาย : เป็นการยกเลิกกฎหมายที่กล่าวถึงทั้งฉบับ แต่การบังคับใช้ต้องพิจารณาว่ากฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนี้ มีสภาพบังคับ ๒ อย่างคือ บังคับทางอาญากับบังคับ



ทางปกครอง การบังคับทางอาญานั้น บังคับแก่บุคคลผู้กระทำความผิด ส่วนบังคับทางปกครองบังคับแก่ตัวอาคาร ดังนั้น ผู้มีอำนาจบังคับใช้กฎหมายก็ดี ผู้ถูกบังคับใช้ก็ดี ต้องแยกให้ถูกต้องว่าเป็นการบังคับทางกฎหมายหรือบังคับทางปกครอง และจะใช้กฎหมายฉบับใดบังคับ

ทางอาญา มีหลักว่า บังคับแก่ผู้กระทำความผิด และ ไม่มีผลย้อนหลัง ดังนั้นจะตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่า มีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายเกิดขึ้นหรือไม่ กระทำเมื่อใด ใครเป็นผู้กระทำ ถ้าเป็นการกระทำที่เกิดก่อนวันที่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ร.บ. ๒๕๒๒ หรือ ที่แก้ไข... มีผลบังคับ ก็ต้องตรวจสอบว่ามีกฎหมายบัญญัติว่าเป็นความผิดและบัญญัติกำหนดโทษทางอาญาไว้หรือไม่ อย่างไร กฎหมายที่ควรตรวจสอบก็คือ กฎหมายที่บัญญัติยกเลิกตามมาตรา ๓ นี้ เช่น พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๓๙ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๑ ทวิ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๐๔ ซึ่งบัญญัติว่า "ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร..." ถ้าข้อเท็จจริงปรากฏว่า นาย ก. เจ้าของอาคารคนปัจจุบันได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากนาย ข. ซึ่งเป็นผู้ปลูกสร้างอาคารมูลกรณีก็น่าจะดำเนินคดีอาญาแก่นาย ข. จะดำเนินคดีอาญากับนาย ก. ไม่ได้

ทางปกครอง การบังคับกับตัวอาคารนั้น พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๓๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ พ.ศ.๒๕๐๔ ได้บัญญัติไว้ใน มาตรา ๑๑ ทวิ และมาตรา ๑๒ ดังนี้

"มาตรา ๑๑ ทวิ ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง และหรือรื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารนั้นได้

ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารผิดแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นระบุไว้ในหนังสืออนุญาต ให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลง และหรือรื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารที่ผิดแผนผังแบบก่อสร้างหรือรายการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นระบุไว้ในหนังสืออนุญาตนั้นเสียได้ภายในระยะเวลาอันสมควร โดยแจ้งระยะเวลาให้ผู้ปลูกสร้างอาคารทราบ**

ผู้ปลูกสร้างอาคารซึ่งได้รับคำสั่งจากเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นตามความในวรรคแรกหรือวรรคสอง มีสิทธิอุทธรณ์.....



ถ้าผู้ปลูกสร้างอาคารได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นที่สั่งตามความในวรรคแรกหรือวรรคสอง ให้ผู้ปลูกสร้างได้รับการยกเว้นโทษดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๑

หมายเหตุ : “ผู้ปลูกสร้าง” ตามมาตราดังกล่าว ก็คือ “เจ้าของอาคาร” ในขณะที่ก่อสร้าง ไม่ใช่ “ผู้รับจ้าง” ก่อสร้าง จะต้องรับผิดชอบทางอาญานั้นเอง

มาตรา ๑๒ นายช่างมีอำนาจเข้าตรวจอาคารใด ๆ ที่ปลูกสร้างขึ้นก่อนหรือหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เพื่อดูว่าอาคารนั้นอยู่ในภาวะอันสมควร ถ้านายช่างตรวจพบว่าอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้นไม่มั่นคงแข็งแรง หรือไม่ปลอดภัยซึ่งน่าจะเป็นอันตรายต่อร่างกาย ชีวิตหรือทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร** ให้เลิกใช้อาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดแห่งอาคารนั้น และหรือให้เจ้าของอาคารแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนเสียภายในเวลาอันสมควรที่จะได้กำหนดให้ และให้นำความในมาตรา ๑๑ ทวิ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การบังคับใช้กฎหมาย ต้องระลึกละเอียดว่า “กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง” เว้นแต่จะมีบทบัญญัติชัดแจ้ง การบังคับทางปกครอง จะต้องแยกจากการบังคับทางอาญา

หมายเหตุ :

(ก) การยกเลิก หรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย มักมีผลกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้ว หรือกำลังดำเนินการอยู่ ดังนั้น กฎหมายนั้นๆ มักจะมี **บทเฉพาะกาล** บัญญัติไว้** การใช้กฎหมาย จึงต้องตรวจดูเสมอว่า “กฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกฉบับ มีบทเฉพาะกาลไว้หรือไม่อย่างไร” เพราะเกี่ยวข้องกับการบังคับใช้**

(ข) การบังคับแก้ตัวอาคาร : พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๑๙ และแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๒ บัญญัติให้ “เจ้าของหรือผู้ครอบครอง” ต้องปฏิบัติ ซึ่ง พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ก็บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองต้องปฏิบัติเช่นเดียวกัน (ดูมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒) ดังนั้น แม้จะเป็นอาคารที่มีการปลูกสร้างมาก่อน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ใช้บังคับ ถ้ามีการฝ่าฝืน พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.๒๕๑๙ และที่แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๐๔) ผู้เขียนเห็นว่า ก็ต้องออกคำสั่งแก่ “เจ้าของ” คนปัจจุบันได้

บทนิยาม : ปกติ กฎหมายออกใช้บังคับแก่บุคคลทั่วไป จึงใช้ถ้อยคำที่มีความหมาย **ธรรมดา** เว้นแต่ กฎหมายฉบับใดต้องการให้ถ้อยคำนั้นมีความพิเศษ ก็จะมีบัญญัติความหมายนั้นไว้ เรียกว่า “นิยาม” ซึ่ง ผู้ใช้กฎหมายต้องเข้าใจว่า ถ้อยคำตามนิยามนั้น มีความหมาย



พิเศษและใช้เฉพาะในกฎหมายฉบับนั้นๆ ทั้งฉบับ จะนำไปใช้กับกฎหมายอื่นไม่ได้ และเมื่อมีนิยามแล้ว จะนำเอาความหมายธรรมดา หรือพจนานุกรมมาปรับใช้ไม่ได้ และการแปลความจะต้องตีความโดยเคร่งครัด จะขยายหรือตีความให้แคบกว่าไม่ได้

หมายเหตุ : ในการตีความจะต้องพิจารณา “บริบท” ปวงแต่ละหมวดแต่ละมาตรา ประกอบด้วย ถ้าตีความตาม “นิยาม” จะเกิดผลประหลาด ก็ไม่ใช่

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

(๑) อัฒจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

(๒) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๔ (๗)

(๕) สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย

"อาคารสูง" หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(บทนิยามคำว่า "อาคารสูง" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓)



"อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

(บทนิยามคำว่า "อาคารขนาดใหญ่พิเศษ" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)

"อาคารชุมนุมคน" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

(บทนิยามคำว่า "อาคารชุมนุมคน" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)

"โรงมหรสพ" หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

(บทนิยามคำว่า "โรงมหรสพ" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)

"ที่สาธารณะ" หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

"แผนผังบริเวณ" หมายความว่า แผนที่แสดงลักษณะ ที่ตั้ง และขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของที่สาธารณะและอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อด้านข้างด้วย

"แบบแปลน" หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุ และการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคาร อย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

"รายการประกอบแบบแปลน" หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

"รายการคำนวณ" หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และ ลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

"ก่อสร้าง" หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

"ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง

"ซ่อมแซม" หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

"รื้อถอน" หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้าง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

"เขตเพลิงไหม้" หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไปหรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

"ผู้ควบคุมงาน" หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวก หรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

"ผู้ดำเนินการ" หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึง ผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

"ผู้ครอบครองอาคาร" หมายความรวมถึง ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับทรัพย์สินกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

(บทนิยามคำว่า "ผู้ครอบครองอาคาร" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)



"ผู้ตรวจสอบ" หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยงานนั้น แล้วแต่กรณีที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

(บทนิยามคำว่า "ผู้ตรวจสอบ" บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)

"นายตรวจ" หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

"นายช่าง" หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกรหรือสถาปนิกซึ่ง **อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง** แต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

(บทนิยามคำว่า "นายช่าง" หมายความว่า วิศวกรหรือสถาปนิกของกรมโยธาธิการหรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง" ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๕๓)

(คำว่า "อธิบดีกรมโยธาธิการ" แก้ไขเป็น "อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง" โดยมาตรา ๔๗ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕ พ.ศ.๒๕๔๕)

"ราชการส่วนท้องถิ่น" หมายความว่า เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัดกรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์การปกครองท้องถิ่นอื่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้

(พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พ.ศ.๒๕๓๕ พระราชบัญญัติสุขาภิบาล (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๑๑ และพระราชบัญญัติสุขาภิบาล (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๒๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ.๒๕๔๒ โดยสุขาภิบาลตามกฎหมายว่าด้วยสุขาภิบาลได้เปลี่ยนแปลงฐานะเป็นเทศบาลตำบลตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ.๒๕๔๒)

"ข้อบัญญัติท้องถิ่น" หมายความว่า กฎซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่นเช่น เทศบัญญัติ ข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือข้อบัญญัติเมืองพัทยา เป็นต้น

(ข้อบังคับสุขาภิบาลให้ใช้บังคับได้ถึงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติเปลี่ยนแปลงฐานะของสุขาภิบาลเป็นเทศบาล พ.ศ.๒๕๔๒)

"เจ้าพนักงานท้องถิ่น" หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๒) ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล
- (๓) ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๕) ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองท้องถิ่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

(“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๗)

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

***แก้ไขคำว่า “กรมโยธาธิการ” เป็น “กรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” และคำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “โยธาธิการจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด” ทุกแห่งใน พ.ร.บ.นี้ โดยพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพ.ร.บ.ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕ นัย ม.๔๗

ส่วนคำบางคำ (ตัวหนา/เอียง) ได้แก้ไขให้เป็นปัจจุบันแล้วตามพระราชกฤษฎีกาพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตาม พ.ร.บ.ปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕ มาตรา ๔๗

ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารด้วย

อธิบาย : ใน พ.ร.บ.นี้ อาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภทใหญ่ๆ ได้แก่ (๑) อาคารโดยสภาพตามวรรคหนึ่ง กับ (๒) อาคารโดยที่กฎหมายให้ถือว่าเป็นอาคาร คือตาม (๑) ถึง (๕) “อาคาร” หมายความว่า

๑. หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน ตามความหมายของถ้อยคำธรรมดาที่คนธรรมดาทั่วไปเข้าใจกัน และ



๒. **สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น** ตามหลักการตีความ ที่ว่า "ข้อความทั่วไปที่ผู้ทำคำอื่น ต้องหมายความว่า เป็นข้อความที่มีความหมายในทำนองเดียวกันกับเรื่องที่ระบุไว้ก่อนนั้น เว้นแต่จะมีถ้อยคำให้เห็นเป็นอย่างอื่น" ดังนั้น "สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น" ก็คือ สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเดียวกับอาคารในข้อ ๑ (เทียบ ฎ.๑๒๗๑/๒๕๓๑)

๓. **สิ่งต่างๆ ตามข้อ ๑ และข้อ ๒ ต้องเป็นสิ่งที่ "ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้"** คำว่า "ซึ่งอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้" นั้น ไม่จำเป็นต้องมีบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยจริง ๆ เพียงแต่อาจ....

ควรจำ สิ่งใดจะเป็นอาคารหรือไม่ ต้องมีลักษณะตาม ข้อ ๑ และข้อ ๒ และจะต้องมีคุณสมบัติตามข้อ ๓ ด้วย จะขาดอย่างใดอย่างหนึ่งไม่ได้

๔. นอกจากสิ่งต่าง ๆ ตามข้อ ๑ และข้อ ๒ แล้ว กฎหมายให้อาคารนั้น หมายความว่ารวมถึงสิ่งที่กล่าวตาม (๑) ถึง (๕) และรวมถึงส่วนต่างๆ ของอาคารนั้น ๆ ด้วย กล่าวคือ สิ่งต่าง ๆ ตาม (๑) ถึง (๕) และส่วนต่าง ๆ ของอาคารนั้น โดยสภาพไม่เป็นอาคาร แต่ถ้าเข้าองค์ประกอบตามที่บัญญัติไว้ ก็ถือว่าเป็นอาคาร ได้แก่

(๑) อัมฉนทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น **เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยของประชาชน**

(๒) เชื้อนอน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ ฯลฯ หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย กล่าวคือ สิ่งต่าง ๆ เหล่านั้น จะถือว่าเป็นอาคารต่อเมื่อได้สร้างขึ้นติดต่อกับทางสาธารณะหรือติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย ถ้าไม่ใช่สร้างขึ้นเพื่อ..... ก็ไม่เป็นอาคาร

(๓) ปัจจุบันมี "กฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้าย ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๘ ประกาศมีผลใช้บังคับ ร.จ.เมื่อ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ (โปรดดูรายละเอียดใน ร.จ. เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๓๓ ก. หน้า ๑๙ ประกอบ)

(๔) **พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๙)**

(๕) **สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง** ซึ่งโดยสภาพไม่เป็นอาคาร แต่กฎหมายต้องการควบคุมอย่างอาคาร สิ่งที่จะสร้างนี้จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดไว้ ปัจจุบันได้แก่กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๕๔ (โปรดดูรายละเอียดในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว)



วรรคท้าย ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ให้เป็นอาคารตามความหมายในมาตรา ๔ นี้ด้วย

ควรจำ เมื่อสิ่งที่ก่อสร้าง ๗ เป็นอาคารตามความหมายในมาตรา ๔ นี้แล้ว การก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ๗ จะต้องได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสมอ***

****หมายเหตุ** เพื่อเป็นการลดความหนาของหนังสือ ถ้อยคำได้อ่านแล้วบุคคลทั่วไปเข้าใจได้ จะไม่อธิบาย****

"ที่สาธารณะ" หมายความว่า ที่ซึ่งเปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้..... กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายพิเศษย่อยกเว้นกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป ความหมายของที่สาธารณะตาม พ.ร.บ.นี้ เจ้าของที่ไม่จำต้องอุทิศให้เป็นที่สาธารณะ เพียงแต่ที่ดังกล่าวมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ แต่ที่สำคัญก็คือต้องเป็นกรณี "ประชาชนทั่วไป" ไม่ใช่คนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเท่านั้น

"ก่อสร้าง" องค์ประกอบสำคัญคือ **ต้องเป็นการสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด** โดยไม่ต้องคำนึงว่า จะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่** เช่น รื้ออาคารเดิมออกแล้วสร้างอาคารขึ้นใหม่ในที่เดิม ก็ถือว่าเป็นการก่อสร้างตามมาตรา ๔ นี้ ต้องได้รับอนุญาตหรือต้องตามมาตรา ๓๙ ทวิ

"ดัดแปลง" (ชอบเรียกกันว่า "ต่อเติม") องค์ประกอบที่สำคัญคือ **ต้องมีอาคารเดิมอยู่ก่อนแล้ว** และมีการกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กฎหมายระบุไว้กับอาคารเดิมนั้นให้ผิดไปจากเดิม โดยการกระทำนั้นมิใช่การซ่อมแซม หรือการดัดแปลงตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กล่าวคือ ถ้าเป็นการซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่เข้าหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ก็ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลง กฎกระทรวงที่เกี่ยวกับเรื่องนี้ ปัจจุบันได้แก่ กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๒๘) ว่าด้วยการกำหนดการกระทำซึ่งไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารฯ

กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ ๗ กล่าวคือ **"โครงสร้างของอาคาร"** แต่ไม่มี **"นิยาม"***** และในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ ๗ มี **"นิยาม"** คำว่า **"โครงสร้างหลัก"** แสดงว่า อาคารต้องมีโครงสร้างธรรมดาที่ไม่ใช่โครงสร้างหลัก ซึ่งตามพจนานุกรม **"โครงสร้าง (น.)** ส่วนประกอบสำคัญ ๆ ที่มาคุมเข้าด้วยกัน"

แนวคำพิพากษาศาลฎีกา วางหลักไว้ ดังนี้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร ๗ ไม่ได้ให้บทนิยามคำว่า "โครงสร้างอาคาร" ไว้ แต่เมื่อพิจารณาความหมายในทางวิศวกรรมก่อสร้างและเจตนารมณ์



ตาม พ.ร.บ.ฉบับนี้แล้ว น่าจะหมายความถึงส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร ซึ่งอาจได้แก่ รากฐาน เช่น คานคอดิน ตอม่อ เสา หรือส่วนกลางของอาคาร เช่น คาน หรือพื้น หรือส่วนบนของอาคาร เช่น โครงหลังคา หลังคา เป็นต้น ดังนั้น คานลอยของอาคารในคดีนี้ แม้ไม่ได้เชื่อมติดกับเสา แต่ก็มีไว้สำหรับรองรับน้ำหนักและกำลังต้านทานเช่นเดียวกับคาน โครงสร้าง นับได้ว่าเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร จึงเป็นโครงสร้างของอาคารด้วย

"ซ่อมแซม" หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม

(ซ่อม (ก) ตามพจนานุกรม ฯ หมายความว่า ทำสิ่งที่ชำรุดให้ดีขึ้น ซ่อมแซม (ก) แก้ไขเพิ่มเติมของที่ชำรุดให้ดีขึ้น)**

นิยาม ๓ คำ นี้ มีปัญหาในทางปฏิบัติเสมอ โดยฝ่ายเจ้าพนักงานท้องถิ่นวินิจฉัยข้อเท็จจริงที่เกิดว่า เป็นก่อสร้าง บางทีก็ว่าเป็นดัดแปลง บางทีก็ว่าเป็นซ่อมแซม ฝ่ายผู้รับคำสั่งก็ต่อสู้เป็นอีกอย่างหนึ่ง กล่าวคือ ถ้าเป็นก่อสร้างหรือดัดแปลง ก็ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือแจ้งการกระทำต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ก่อน ส่วนซ่อมแซม กระทำได้โดยไม่ต้องได้รับใบอนุญาตหรือแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แต่อย่างใด

ปัญหา อีกเรื่องหนึ่งก็คือ มีอาคารเดิมอยู่แล้ว และมีการขออนุญาตหรือแจ้งก่อสร้างอาคารใหม่อีก ๑ อาคาร ในที่ดินแปลงเดียวกัน แล้วมีการเชื่อมอาคารสองหลังนั้นติดต่อกัน*** เจ้าพนักงานท้องถิ่นบางท่านก็ถือว่า เป็นการดัดแปลง บางท่านก็ว่าเป็นการก่อสร้างผิดแบบ ที่ได้รับใบอนุญาตหรือรับแจ้ง ปัญหานี้ ก็ต้องยึดหลักว่า "การเชื่อมนั้นกระทำจากอาคารเดิม หรือจากอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง" ถ้าทำจากอาคารเดิมก็เป็นการดัดแปลง ถ้าทำจากอาคารที่กำลังก่อสร้างก็เป็นการก่อสร้างผิดแบบ (การเชื่อมอาคารติดกัน ถือว่า เป็นอาคารหลังเดียวกัน อาจขัดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง***)

"รื้อถอน" หมายความว่า รื้อถอนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การรื้อถอน ตามความหมายใน พ.ร.บ.นี้ ได้แก่การรื้อถอนอันเป็นโครงสร้าง มี ๒ กรณี คือ โครงสร้างของอาคาร เช่น เสา คาน ตง อย่างหนึ่ง กับส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ปัจจุบันได้แก่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๓๔) ข้อ ๒** ได้แก่ กั้นสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคาร หรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก บันได คอนกรีตเสริมเหล็ก และพื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่ชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป



"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตาม พ.ร.บ.นี้ ได้แก่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

มาตรา ๔

พ.ร.บ.๒๕๒๒/๒๕๕๐

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

มาตรา ๔

ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ คำว่า อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้ การที่จำเลยก่อสร้างอาคารไม้ชั่วคราว โดยต่อเติมพื้นไม้และหลังคาสังกะสี มีขนาด ๒.๕๐ เมตร x ๒๐ เมตร ออกไปทางด้านหลังของร้านอาหารซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือ เข้าใช้สอยได้ แม้ไม่มีลักษณะของโครงสร้างติดตึงตราวรก็มีสภาพเป็นอาคารตามความหมาย ที่กฎหมายได้บัญญัติไว้แล้ว

โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔, ๒๑, ๔๒, ๖๕, ๖๖ ทวิ ประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๑

จำเลยให้การรับสารภาพ

ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑, ๖๕ วรรคหนึ่ง, ๖๖ ทวิ วรรคหนึ่ง, วรรคสอง การกระทำของจำเลยเป็น ความผิดหลายกรรมเรียงกระทงลงโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๙๑ฐานก่อสร้าง อาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ปรับ ๕,๐๐๐ บาท ฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน ปรับ ๑๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท นับแต่วันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๖ ซึ่งเป็นวันครบกำหนดทราบ คำสั่งเจ้าพนักงาน รวมปรับ ๑๕,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๕๐๐ บาท (ที่ถูก ปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท) จำเลยให้การรับสารภาพเป็นประโยชน์แก่การพิจารณา มีเหตุบรรเทาโทษลดโทษ