



วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น
สถาบันพระปกเกล้า
กันยายน 2550

กฎหมาย ควบคุมอาคาร

สินีร์ บุญสิทธิ์



กฎหมายควบคุมอาคาร

นายสิทธิ์ บุญสิทธิ์

สถาบันพระปกเกล้า
กันยายน 2550

กฎหมายควบคุมอาคาร

สินีทธิ์ บุญสิทธิ์

สถาบันพระปกเกล้า

พิมพ์ครั้งที่ 1 กันยายน 2550

จำนวน 1,000 เล่ม

ISBN : 978-974-449-330-9

จัดพิมพ์โดย

สถาบันพระปกเกล้า

อาคารศูนย์สัมมนา ชั้น 5 ในบริเวณสถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน
ถนนติวานนท์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์ : 0 2527 7830 โทรสาร : 0 2527 7828

<http://www.kpi.ac.th>

บรรณาธิการ

1. ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อรรถัย กักพล
2. นางสาวธีรพรณ ใจมั่น

พิมพ์ที่

บริษัท ศูนย์การพิมพ์ แก่นจันทร์ จำกัด

88/3 วัฒนานิเวศน์ ซอย 5 สุทธิสาร สามเสนนอก ห้วยขวาง กทม.

โทรศัพท์: 0-2276-6713 และ 0-2276-6721

โทรสาร: 0-2277-8137

นายสันติ แก่นจันทร์ ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา



คำนำ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 1) พ.ศ. 2535 และ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติมครั้งที่ 2) พ.ศ. 2543 หรือ ที่เราเรียกกันโดยทั่วไปว่า “กฎหมายควบคุมอาคาร” นั้น เป็นกฎหมายที่ได้ให้อำนาจแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยได้กำหนดให้ผู้บริหารท้องถิ่นมีฐานะเป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีอำนาจและหน้าที่ในการควบคุม ดูแลให้มีการปฏิบัติงานตามกฎหมาย (ซึ่งก็หมายถึงกฎหมายควบคุมอาคาร)

ดังนั้น เพื่อให้ผู้บริหารท้องถิ่นในฐานะเป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น จึงได้มอบหมายให้นายสินธิ์ บุญสิทธิ์ หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย หัวหน้างานด้านอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ได้รวบรวม เรียบเรียง และ ชี้ให้เห็นถึงหลักการ ขั้นตอน



วิธีการ ระเบียบปฏิบัติต่าง ๆ เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร พร้อมทั้งวิเคราะห์และสังเคราะห์กรณีคำพิพากษาศาลฎีกาและคำวินิจฉัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านการควบคุมอาคาร เพื่อเป็นบทเรียนให้แก่ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในการปฏิบัติงาน

วิทยาลัย ฯ ในฐานะพันธมิตรในการพัฒนาท้องถิ่น หวังเป็นอย่างยิ่งว่า ท่านผู้อ่าน ท่านผู้บริหาร หรือ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ทุกท่าน จะปฏิบัติงานด้านการควบคุมอาคารได้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลต่อไป

วิทยาลัยพัฒนาการปกครองท้องถิ่น
สถาบันพระปกเกล้า



บทที่ 1	ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร	1
1.1	กฎหมายควบคุมอาคารมีความสำคัญและจำเป็นอย่างไร ?	1
	แล้วทำไมต้องควบคุมอาคาร ?	1
	ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารแล้ว อะไรจะเกิดขึ้น ?	2
1.2	องค์ประกอบของกฎหมายควบคุมอาคาร	2
1.3	กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ใช้บังคับทั่วประเทศ	4
1.4	เจ้าพนักงานท้องถิ่น	6
1.5	ความหมายของคำว่า “อาคาร”	6
1.6	การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร	9
1.7	“ดัดแปลง” กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต	9
1.8	การรื้อถอนอาคาร	10
1.9	การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร	11
บทที่ 2	การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต	13
2.1	ขออนุญาตอย่างไร ?	13
2.2	ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ	15
2.3	การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น	15
2.4	เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ต้องทำอะไรอีก	16
2.5	การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	17
2.6	ค่าธรรมเนียม	18
บทที่ 3	การตรวจสอบสภาพอาคาร	21
3.1	อาคารที่ต้องมีการตรวจสอบ ได้แก่	21





3.2	คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ	22
3.3	หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน	24
3.4	การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน	26
3.5	การตรวจสอบ	27
บทที่ 4	เขตเพลิงไหม้	29
4.1	เขตเพลิงไหม้	29
4.2	เมื่อเกิดเหตุ “เพลิงไหม้”	30
บทที่ 5	บทกำหนดโทษกรณีการฝ่าฝืนกฎหมาย	33
5.1	ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร ?	33
5.2	โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร	34
บทที่ 6	กฎกระทรวง	37
บทที่ 7	การอุทธรณ์	43
	การอุทธรณ์คืออะไร	43
	เหตุที่ต้องอุทธรณ์	43
	การอุทธรณ์คำสั่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร	45
	การนับระยะเวลาอุทธรณ์	45
	เวลาการพิจารณาคำวินิจฉัยอุทธรณ์	46
	การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายเลขานุการ	47
	ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์	47
	สรุปสำนวนอุทธรณ์	48
	การจัดระเบียบวาระการประชุม	49
	การเชิญประชุม	49
	รายงานการประชุม	49
	การร่างคำวินิจฉัยอุทธรณ์	50
	การจัดทำคำวินิจฉัย	50
	การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์	50
	การปิดคำวินิจฉัยอุทธรณ์	51
	เกี่ยวกับผู้เขียน	52



1

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับ กฎหมายควบคุมอาคาร



1.1

กฎหมายควบคุมอาคาร มีความสำคัญและจำเป็นอย่างไร ?

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

แล้วทำไมต้องควบคุมอาคาร ?

เมื่อมีคนมาอยู่รวมกันเกิดเป็นหมู่บ้าน หลายๆ หมู่บ้านเมื่อรวมกันและมีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นเมือง มีการก่อสร้างบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในแต่ละชุมชนในเมืองนั้นๆ



ในชุมชนเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียน ฯลฯ เมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร กิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์ก็มากขึ้น อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้น เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ

ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารแล้ว อะไรจะเกิดขึ้น ?

ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความแออัดและไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่จะเกิดขึ้นอย่างแน่นอน ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้ ดังจะเห็นได้จากประเทศต่างๆ ที่มีความเจริญจะมีกฎหมายควบคุมอาคารแล้วทั้งนั้น และได้มีใช้กฎหมายควบคุมอาคารมาเป็นเวลานานแล้ว

1.2 องค์ประกอบของกฎหมายควบคุมอาคาร

สำหรับคนที่ไม่คุ้นเคยกับกฎหมายควบคุมอาคาร เมื่อเริ่มต้นศึกษาไม่ว่าด้วยวิธีใดก็ตาม เช่น ค้นคว้าทางอินเทอร์เน็ต เราจะไม่พบข้อมูลรายละเอียดของตัวบทกฎหมาย ที่เป็นเช่นนั้นก็เป็นเพราะว่ากฎหมายควบคุมอาคารเป็นชื่อที่ใช้เรียกกฎหมายฉบับนี้ในภาพรวม หากวิเคราะห์กฎหมายควบคุมอาคารก็จะพบว่าประกอบด้วย 3 ส่วน





ส่วนที่ 1 เป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

ได้แก่ กฎหมายในระดับพระราชบัญญัติ ซึ่งขณะนี้ มี 3 ฉบับด้วยกัน ได้แก่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ต่อมาได้มีการออกพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมอีก 2 ครั้ง คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

ในหลักการของกฎหมาย พระราชบัญญัติถือเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ก็มีลักษณะดังกล่าวเช่นเดียวกัน กล่าวคือเป็นข้อกำหนดหลักการในการปฏิบัติ จะไม่มีข้อกำหนดในรายละเอียด

ส่วนที่ 2 เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด

คือ กฎกระทรวง ซึ่งในพระราชบัญญัติจะกำหนดให้การออกรายละเอียดในทางปฏิบัติให้ออกเป็นกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่น เช่น กฎกระทรวงกำหนดรายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาตรายละเอียดข้อกำหนดมาตรฐานงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

ส่วนที่ 3 เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเช่นกัน

คือ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดมาตรฐานงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่น ดังกล่าวนี้อเอง แต่ทั้งนี้ต้องไม่ขัดแย้งกับกฎกระทรวงหากไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเฉพาะท้องถิ่น





1.3 กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ใช้บังคับทั่วประเทศ

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ได้ต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ เสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้ เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตาม หรือเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตของท้องที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น **“เขตควบคุมอาคาร”** การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นนี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับ “อาคาร 4 ประเภท” ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ในท้องที่ใดก็ตาม หรือพื้นที่ “นอกเขตควบคุมอาคาร” ต้องนำกฎหมายควบคุมอาคารไปบังคับใช้ทุกกรณี ทั้งนี้ ได้มีการกำหนดนิยามคำว่า อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมรสพ ไว้ดังนี้

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด





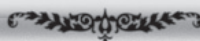
“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม



สำหรับ “อาคาร 4 ประเภท” ได้แก่
อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และ
โรงมหรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รัื้อถอน เคลื่อนย้าย
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ในท้องที่ใดก็ตาม
หรือพื้นที่ “นอกเขตควบคุมอาคาร”
ต้องนำกฎหมายควบคุมอาคารไปบังคับใช้ทุกกรณี





1.4 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดให้ **“เจ้าพนักงานท้องถิ่น”** มีอำนาจและหน้าที่ในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยกำหนดให้ **“เจ้าพนักงานท้องถิ่น”** คือ

1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
2. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
3. นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
4. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
5. นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
6. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

1.5 ความหมายของคำว่า “อาคาร”

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า **“อาคาร”** ไว้ดังนี้

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





- (1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
- (2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย
- (3) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้
 - ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม หรือ
 - ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะ น้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาด พื้นที่ หรือน้ำหนัก 4 ลักษณะ คือ
 - ขนาดความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือ
 - ยาวเกิน 1 เมตร หรือ
 - เนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือ
 - มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกิน 10 กิโลกรัม
- (4) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังต่อไปนี้
 - โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ 500 ที่ขึ้นไป
 - โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป
 - อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ 60 ตารางเมตรขึ้นไป
 - ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ 150 ตารางเมตรขึ้นไป
 - ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป
 - อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน 2,000 ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน 1,000 ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป)
- (5) สิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กฎกระทรวงกำหนด ได้แก่

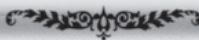




- ก. ถังเก็บของ เช่น ถังน้ำ ถังเก็บน้ำมัน โซโล เป็นต้น ที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- ข. สระว่ายน้ำภายนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
- ค. กำแพงกันดินหรือกำแพงกันน้ำที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำที่มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป
- ง. โครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ที่มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้นตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวมตั้งแต่ 40 กิโลกรัมขึ้นไป
- จ. สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นที่มีความสูงจากระดับฐานตั้งแต่ 10 เมตรขึ้นไป



“กฎหมายควบคุมอาคาร คือ
กฎหมายที่ต้องการควบคุม
การก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง
มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร
ความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม
และมีการจัดการด้านการรักษา
คุณภาพสิ่งแวดล้อม”





1.6

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ทุกชนิดทุกชนิดในเขตควบคุมอาคารหรืออาคาร 4 ประเภทที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคาร ต้องได้รับอนุญาตหรือต้องแจ้งก่อนดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

"ก่อสร้าง" หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่

"ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่มรูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูงซึ่งเป็นโครงสร้างหลักเพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต

1.7

“ดัดแปลง” กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต

- การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ
- การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละ 10





- การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง ลัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละ 10
- การลด หรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน 50 ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

1.8 การรื้อถอนอาคาร

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- อาคารที่มีส่วนสูงเกิน 15 เมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่า 2 เมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

- กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป





1.9 การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

“การใช้” หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

“การเปลี่ยนการใช้” หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต ตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า **“อาคารควบคุมการใช้”**

อาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

- (1) คลังสินค้า
- (2) โรงแรม
- (3) อาคารชุด
- (4) สถานพยาบาล

ประเภทที่ 2 กำหนดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขาย หรือประกอบธุรกิจ มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (2) โรงงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (3) สถานศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตร
- (4) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุม หรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร
- (5) สำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร





เมื่อก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารควบคุมการใช้เสร็จแล้ว ก่อนจะเปิดใช้อาคาร เจ้าของอาคารต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารภายใน 30 วัน ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่าการก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้แล้ว ก็จะออกไปรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือที่มักเรียกกันทั่วไปว่า ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบ อ.6 แล้วจึงใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ได้ และต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลา 30 วัน ก็สามารถใช้อาคารนั้นได้ทันที



2

การปฏิบัติตามกฎหมาย ในการขออนุญาต



2.1 ขออนุญาตอย่างไร ?

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

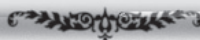
1. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
2. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน 5 ชุด
3. รายการคำนวณ 1 ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)



4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ
(กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1
6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่ดินเจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่ดินอาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน
8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจกรณีที่ดินตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาตที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน
10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล (กรณีที่ดินนิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)
11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)



“ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน
เคลื่อนย้าย ใช้อาคารเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
ต้องยื่นขออนุญาตต่อ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น”
โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด
พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต”





2.2

ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน

รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ในกรณีที่อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกิน 2 ชั้น และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตร ที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้ว กำแพง ประตู เฝิง หรือแผงลอย
5. หอถังน้ำ ที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล หรือเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ไม่ต้องยื่นแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่น “แผนผังบริเวณ” แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคารโดยสังเขป และเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน

2.3

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีการสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลา พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยาลิ้นสุดลง





เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่น พบว่าแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

2.4 เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ต้องทำอะไรอีก

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า “การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา” ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิชาชีพวิศวกรรมกำหนดว่าต้องมีวิศวกรงาน ผู้ควบคุมงานก็ต้องเป็นวิศวกร

ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงาน ต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้นายช่างนายตรวจสามารถตรวจสอบได้





2.5 การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณาบางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการขออนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

- **แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ** โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

■ **ชำระค่าธรรมเนียม**

เมื่อดำเนินการทั้ง 2 อย่างเรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกไปรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้ใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทั้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น





2.6 คำธรรมเนียม

คำธรรมเนียมในการอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

คำธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20 บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10 บาท
(5) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ	20 บาท
(6) ใบรับรอง	ฉบับละ	10 บาท
(7) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ	5 บาท

คำธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(1) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ	20 บาท
(2) ใบอนุญาตดัดแปลง	ฉบับละ	10 บาท
(3) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ	10 บาท
(4) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ	10 บาท

คำธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (1) อาคารซึ่งสูงไม่เกิน 2 ชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท
- (2) อาคารซึ่งสูงเกิน 2 ชั้นแต่ไม่เกิน 3 ชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท
- (3) อาคารซึ่งสูงเกิน 3 ชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (4) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท
- (5) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกของรต ตารางเมตรละ 0.50 บาท



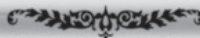


- (6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท
- (7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ
รั้ว กำแพง คัดตามความยาว เมตรละ 1 บาท



กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า
**“การก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วกอน เคลื่อนย้าย
 หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมี
 ผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา”**

ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว
 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน
 กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ
 ตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ
 พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอม
 ของผู้ควบคุมงานมาด้วย





การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ



ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร ?

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำไปรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น



การตรวจและรายงานผลตรวจสอบอาคาร

เข้าไปใช้สอยอาคารเป็นจำนวนมากในแต่ละวัน ความปลอดภัยและสุขลักษณะจึงเป็นเรื่องที่สำคัญในอาคารเหล่านี้จะมีระบบต่าง ๆ ที่อำนวยความสะดวกและเพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร เช่น ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน วนวย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น

ระบบต่าง ๆ ที่กล่าวมาแล้ว รวมทั้งโครงสร้างของตัวอาคารจำเป็นต้องมีการตรวจสอบและบำรุงรักษาให้สามารถใช้งานได้ตลอดเวลา โดยเจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบที่มีความชำนาญและภาครัฐรับรอง ทำการตรวจสอบและซ่อมบำรุงรักษาระบบ แล้วรายงานผลให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบด้วย



3

การตรวจสอบ สภาพอาคาร



3.1 อาคารที่ต้องมีการตรวจสอบ ได้แก่

- (1) อาคารสูง
- (2) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (3) อาคารชุมนุมคน
- (4) โรงมหรสพ
- (5) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
- (6) สถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
- (7) อาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- (8) อาคารโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป
- (9) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป



3.2 คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของพัตรตรวจสอบ

บุคคลธรรมดา

- (ก) มีสัญชาติไทย
- (ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี
- (ค) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง
- (ง) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลา 2 ปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

นิติบุคคล

- (ก) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด
- (ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี
- (ค) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่คณะกรรมการที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง



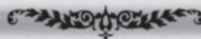


- (ง) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตาม (ค) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลา 2 ปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หัวหน้าผู้จัดการ กรรมการกรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบอาคาร



“การขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง
คือ สะดวก รวดเร็ว
แต่ก็มีข้อเสีย คือ
หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว
และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลน
แล้วพบว่าไม่ถูกต้อง
เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่ง
ให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจ
ต้องรื้อถอนอาคาร
ส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้ง”





3.3 หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน

(1) ยื่นคำขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามแบบ ต.1 ทำยกรกฎกระทรวง พร้อมเอกสารที่ใช้ประกอบการพิจารณา ดังนี้

- สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรของผู้ขอขึ้นทะเบียน และสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกของผู้ขอขึ้นทะเบียน และสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ หรือสำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- สำเนาบัตรประชาชนของผู้ขอขึ้นทะเบียน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของตัวแทนผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล
- สำเนาประกาศนียบัตรหรือหนังสือรับรองว่าผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารของผู้ขอขึ้นทะเบียนหรือสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล
- งบการเงินฉบับล่าสุด (ถ้ามี)
- หนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น
- เอกสารอื่น ๆ





- (2) เจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติและเอกสารประกอบคำขอ พร้อมเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร (ภายใน 30 วัน)
- (3) คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาภายใน 30 วัน แล้วเห็นควรรับขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนทราบเพื่อจะได้จัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร (โดยยื่นผ่านกรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ภายใน 30 วัน)
 - ถ้าไม่จัดส่งสัญญาประกันภัยและไม่แจ้งเหตุผล ให้ถือว่าไม่ประสงค์ที่จะยื่นคำขอขึ้นทะเบียน
 - สัญญาประกันภัยเป็นการประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ขอขึ้นทะเบียนโดยไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมาย โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่า 2 ล้านบาทต่อปี และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่า 3 ปี
 - หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้มีอายุ 2 ปี และเป็นไปตามแบบ รต. 1 ทำยกฏกระทรวง
- (4) ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต. 2 ทำยกฏกระทรวงก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุพร้อมเอกสารตามที่กำหนดไว้เช่นเดียวกับเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาต (โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด)
 - หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนที่ขอต่ออายุให้มีอายุ 2 ปี นับจากวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมสิ้นอายุ





3.4 การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน เมื่อปรากฏว่า

- (1) ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ของกฎกระทรวงฯ
- (2) ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความ หรือหลักฐานในคำขอขึ้นทะเบียนหรือคำขอต่ออายุการขึ้นทะเบียนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่เป็นเท็จ
- (3) สัญญาประกันภัยสิ้นอายุความคุ้มครองไม่ว่าด้วยเหตุใด
- (4) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืนข้อ 15 ของกฎกระทรวงฯ
- (5) ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอันเป็นเท็จ หรือทำการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารโดยไม่ได้พิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ 18 ของกฎกระทรวงฯ
- (6) ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต หรือหย่อนความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้ตรวจสอบ
- (7) ผู้ตรวจสอบกระทำการการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้และคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีมติให้เพิกถอนบุคคลใดออกจากทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบแล้ว ให้แจ้งผู้นั้นทราบเพื่อส่งหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนคืนให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนโดยส่งคืนผ่านผู้อำนวยการ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้





3.5 การตรวจสอบ

การตรวจสอบมี 2 ประเภท คือ

5.1 การตรวจสอบใหญ่ทุกระยะ 5 ปี จะทำการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ดังนี้

- (1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้
 - (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
 - (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
 - (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
 - (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
 - (จ) การชำรุดหรือสึกหรอของอาคาร
 - (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
 - (ช) การหลุดตัวของฐานรากอาคาร
- (2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร
 - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
 - (1) ระบบลิฟต์
 - (2) ระบบบันไดเลื่อน
 - (3) ระบบไฟฟ้า
 - (4) ระบบปรับอากาศ
 - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
 - (1) ระบบประปา
 - (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
 - (3) ระบบระบายน้ำฝน
 - (4) ระบบจัดการมูลฝอย
 - (5) ระบบระบายอากาศ
 - (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง



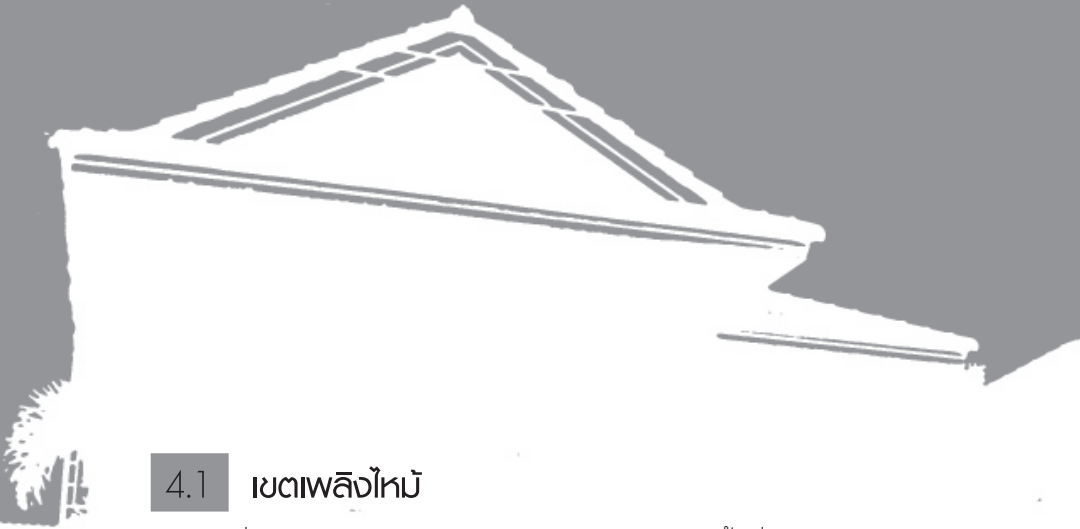


- (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
 - (1) บันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ
 - (2) เครื่องหมาย และไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (3) ระบบระบายควัน และควบคุมการแพร่กระจายควัน
 - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
 - (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
 - (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
 - (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
 - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
 - (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟ และทางหนีไฟ
 - (ข) สมรรถนะเครื่องหมาย และไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
 - (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้
- (4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
 - (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
 - (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
 - (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
 - (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้งผู้ตรวจสอบต้องจัดทำแผนการบำรุงรักษา
แผนการตรวจสอบและแนวทางการตรวจสอบประจำปีให้แก่เจ้าของอาคาร

5.2 การตรวจสอบประจำปี จะทำการตรวจสอบตามแผนของผู้ตรวจสอบ
ที่ทำการตรวจสอบใหญ่ทุก 5 ปี ได้จัดทำไว้ โดยจะทำการตรวจเป็น
ประจำปี





4.1 เขตเพลิงไหม้

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนมากหรือมีพื้นที่กว้าง กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไปมีบทบาทในการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อปรับปรุงพื้นที่บริเวณนั้น เช่น ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน (ขยายพื้นที่ผิวถนน ตัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ) เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่า “ถ้ามีจำนวนอาคารที่ถูกเพลิงไหม้มากกว่า 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป ไม่ว่าท้องที่นั้นจะได้รับการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้และบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ในระยะ 30 เมตรได้

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ที่มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกายในระยะ 30 เมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ เรียกว่า ‘เขตเพลิงไหม้’ ”



4.2 เมื่อเกิดเหตุ “เพลิงไหม้”

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะพิจารณาว่าเหตุเพลิงไหม้นั้น เข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้หรือไม่ มีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามที่กล่าวมาแล้ว คือ

- มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ
- บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป

ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ก็สามารถก่อสร้าง ซ่อมแซมบ้านเรือนได้



ถ้าเข้าหลักเกณฑ์เป็นเขตเพลิงไหม้

ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะที่จะต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (ไม่ว่าท้องถิ่นได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปไว้ ณ สำนักงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะระบุงการกระทำอัน**ต้องห้าม**ไว้ในประกาศดังกล่าว คือ



ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์ ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยราชการ หรือการดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคารเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัย หรือใช้สอยชั่วคราวเท่านั้น



ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารหรือผู้ที่ได้ไปรับแจ้งในเขตเพลิงไหม้ ต้องระบุงการกระทำตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้เป็นเวลา 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้





หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าสมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และเสนอความเห็นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้



กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้ว มีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้พร้อมทั้งยกเลิกประกาศการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ให้ประชาชนทราบ



กรณีที่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติให้ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ การประกาศห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลา 60 วัน นับแต่วันที่มิได้ประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะมีการพิจารณาจัดทำแผนผังการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้นและบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่ประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก



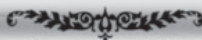


เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายใน 2 ปี นับแต่วันใช้ประกาศดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ทั้งหมด เช่น การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของท้องถิ่น

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นและประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้มีความเห็นว่าสมควรจะปรับปรุงในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้มีความสะดวกต่อการจราจร และระดับเพลิงเข้าไประงับอัคคีภัยได้นั้น ก็ไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืนที่ดินหรือสั่งห้ามทรัพย์แต่อย่างใด แต่ถ้ามีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดิน หรือสั่งห้ามทรัพย์ใดเพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ต้องมีการเวนคืนที่ดินหรือสั่งห้ามทรัพย์นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



“เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนมาก
หรือมีพื้นที่กว้าง กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไป
มีบทบาทในการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
เพื่อปรับปรุงพื้นที่บริเวณนั้น เช่น
ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน
(ขยายพื้นที่ผิวถนน ตัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ)
เป็นต้น”





5.1 ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร ?

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว
2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง
- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย



5.2 โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

โทษอะไรบ้าง ?

กฎหมายได้กำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนอะไร เช่น

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
■ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	■ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน หกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
■ ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	■ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
■ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลน แผนผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	■ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
■ ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารที่ควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต	■ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
■ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	■ ปรับไม่เกิน 10,000 บาท

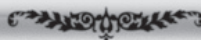




ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
■ การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมี การกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมีได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง ดังกล่าว	■ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับ อีกวันละไม่เกิน 30,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่า จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
■ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้าม ใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น	■ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับ อีกวันละไม่เกิน 30,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่า จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
■ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคาร ควบคุมการใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ได้รับรอง ใบอนุญาต หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น	■ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับ อีกวันละไม่เกิน 30,000 บาทตลอดเวลา ที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่า จะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง



“กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ
กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น
การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น
ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก”





นอกจากนี้หากผู้ดำเนินการ ซึ่งได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่ง
กระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่ง
ตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง
เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืน จะต้องระวางโทษเป็น 2 เท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับ
ความผิดนั้นๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม
การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่า
ซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำความผิดจะต้องระวางโทษเป็น 2 เท่าของ
โทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ เช่นเดียวกัน





กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำไปปฏิบัติ โดยครอบคลุมเนื้อหา 3 หมวด โดยสรุป คือ

1. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องขั้นตอน รายละเอียดต่างๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การขอรับใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมในการตรวจพิจารณาอนุญาต แบบฟอร์มหนังสือ คำสั่ง ใบอนุญาต ฯลฯ ที่ใช้ปฏิบัติ
2. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เช่น กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้ ลักษณะ รูปทรง และแนวของอาคาร เป็นต้น
3. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่ต่างๆ เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 16 (พ.ศ. 2530) กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ โดยรอบพุทธมณฑล เป็นต้น



ตัวอย่างของกฎกระทรวงฉบับต่างๆ

กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2526)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ.2530)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยอาคารประเภท ควบคุมการใช้สำหรับอาคาร เพื่อการพาณิชย์กรรม การศึกษา การสาธารณสุขฯ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยการรับน้ำหนัก ความ ต้านทาน ความคงทนของวัสดุ ที่ใช้และพื้นดินที่รองรับอาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ.2540)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยค่าธรรมเนียมการออก ใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต การตรวจแบบแปลน การยกเว้นค่าธรรมเนียม	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยการขอรับใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การกระทำที่ ไม่เข้าข่ายเป็นการดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร	





กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อน ย้ายอาคารให้ผิดไปจาก แผนผังบริเวณ และรายการ ประกอบแบบแปลนที่ได้รับ อนุญาตได้	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขในการก่อสร้าง ฯลฯ อาคาร ในกรณีที่มีการติดตั้ง ลูกกรง เหล็กดัด	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533)ฯ	กำหนดลักษณะของป้ายหรือ สิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือ ตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ใกล้ที่ สาธารณะให้เป็นอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ	ว่าด้วยอาคารสูง และอาคาร ขนาดใหญ่พิเศษ	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ. 2537)ฯ และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)
กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ	กำหนดเรื่อง ระบบการป้องกัน อัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบการจัดแสงสว่าง และ การระบายอากาศ สำหรับ อาคารทั่วไป	





กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ	กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจาก อาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วย กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ.2541)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)ฯ	ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 38 (พ.ศ. 2536)ฯ และกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขในการปรับปรุงแก้ไข อาคารที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตราย ตามมาตรา 46 แห่งพระราช- บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ขึ้นใหม่	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ	เพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ เรื่องการกำหนด อัตราการทนไฟของวัสดุ และ การสะท้อนแสงของกระจก	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2540)ฯ	กำหนดการออกแบบอาคารให้ สามารถต้านแรงสั่นสะเทือน จากแผ่นดินไหว ในเขตจังหวัด ทางภาคเหนือและภาคตะวันตก รวม 10 จังหวัด	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ เรื่อง อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	





กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ.2538)ฯ เรื่อง กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจาก อาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2542)ฯ	เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง ลัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้ง ของอาคาร เนื้อที่ว่างภายนอก อาคารหรือแนวอาคาร และ ระยะหรือระดับระหว่างอาคาร กับอาคาร หรือเขตที่ดินของ ผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับ ถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2542)ฯ	เรื่อง การผ่อนผันเกี่ยวกับการ ยื่นเอกสารในการขอรับ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารใน เขต อบต. และ อบจ. .	





**กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
ก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479**

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ	กำหนดทางเข้าออก จำนวน และขนาดที่จอดรถยนต์ของ อาคารบางชนิด บางประเภท	ขนาดที่จอดรถยนต์ได้แก้ไข โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522





การอุทธรณ์คืออะไร

การอุทธรณ์ คือการจัดให้มีการทบทวนความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งทางปกครองว่า **“เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายที่ให้อำนาจไว้หรือไม่”** การพิจารณาอุทธรณ์ก็จะพิจารณาตรวจสอบ ความถูกต้องของข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเหมาะสมของคำสั่งทางปกครอง

เหตุที่ต้องอุทธรณ์

การอุทธรณ์ตามกฎหมายควบคุมอาคาร เป็นการอุทธรณ์บังคับ กล่าวคือ เป็นเงื่อนไขให้ผู้ที่จะฟ้องคดีต่อศาลปกครอง จะต้องอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เสียก่อนแล้วจึงจะมีสิทธิ์ฟ้องคดีต่อศาลปกครอง หากไม่อุทธรณ์ก่อนศาลย่อมไม่อาจรับฟ้องไว้ได้ ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 656/2539 และที่ 9608/2539

**กรณีตัวอย่างที่หนึ่ง**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 656/2539 โจทก์ฟ้องขอเพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารและให้จำเลยออกไปอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารให้เป็นกรณีที่โจทก์ ผู้ขอรับใบอนุญาตไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีคำสั่งไม่อนุญาตให้โจทก์ปลูกสร้างอาคาร ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 บัญญัติให้ผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยแล้ว ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยก็เสนอคดีต่อศาลได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยแล้ว การที่โจทก์ฟ้องจำเลยทันทีแทนที่จะอุทธรณ์และนำคดีขึ้นสู่ศาลตามบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการดำเนินกระบวนพิจารณาข้ามขั้นตอนของกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

**กรณีตัวอย่างที่สอง**

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9608/2539 โจทก์มีคำสั่งให้จำเลยรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 บัญญัติให้จำเลยมีสิทธิยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน 30 วันนับแต่วันทราบคำสั่ง เมื่อได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารต่อโจทก์ภายในกำหนดแล้ว จึงเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องจัดส่งอุทธรณ์ของจำเลยไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และถือได้ว่าจำเลยยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยชอบแล้ว การที่โจทก์นำคดีมาฟ้องโดยมิได้นำอุทธรณ์ของจำเลยเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เสียก่อน เป็นการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายในการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 52 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง





การอุทธรณ์คำสั่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งทางปกครอง เพื่อให้บรรลู่วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร หากผู้รับคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยหรือมีข้อโต้แย้งคัดค้านก็ชอบที่จะโต้แย้งคัดค้านตามขั้นตอนของกฎหมายต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายใน 30 วัน เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตรวจสอบและกลั่นกรองความชอบด้วยกฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ว่าบรรดาคำสั่งต่าง ๆ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กระทำไปนั้นมิกฎหมายให้อำนาจไว้หรือไม่ กล่าวคือ **“หากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ย่อมไม่มีอำนาจกระทำได้”**

การนับระยะเวลาอุทธรณ์

ระยะเวลาในการอุทธรณ์แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

■ **กรณีแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ในคำสั่ง** กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติให้ผู้รับคำสั่งมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง การนับระยะเวลาในการอุทธรณ์ให้นับตั้งแต่วันที่ทราบคำสั่งจนถึงวันที่ผู้รับคำสั่งยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อหน่วยงานราชการ แม้ว่าหน่วยงานที่รับหนังสืออุทธรณ์นั้นมิใช่เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งก็ตาม ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานราชการรับหนังสืออุทธรณ์ครั้งแรกเป็นวันที่ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ถ้าหากวันที่ครบกำหนด 30 วัน ตรงกับวันหยุดราชการ ก็ให้เลื่อนไปนับวันแรกทำการของราชการนั้นเป็นที่สุด เช่น ระยะเวลาอุทธรณ์ครบ 30 วัน เป็นวันเสาร์ต้องเลื่อนเป็นวันจันทร์ซึ่งเป็นวันทำการของราชการวันแรก

■ **กรณีไม่ได้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์ในคำสั่ง** ระยะเวลาจะขยายเป็น 1 ปี นับแต่วันที่ทราบคำสั่งตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาตรา 40





เวลาการพิจารณาคำวินิจฉัยอุทธรณ์

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดระยะเวลาในการพิจารณาคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่าจะต้องมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ไม่แล้วเสร็จภายใน 60 วัน ก็ไม่ทำให้อำนาจการพิจารณาของคณะกรรมการหมดสิ้นไป มีผลเพียงให้ผู้อุทธรณ์มีอำนาจเสนอคดีต่อศาลได้ทันทีเมื่อพ้นกำหนด 60 วัน โดยไม่ต้องรอคำวินิจฉัยตามขั้นตอน ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2860/2537

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2860/2537 การที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยอุทธรณ์ไม่เสร็จภายใน 60 วัน กฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติไว้ว่ามีผลเป็นประการใด แสดงว่าไม่มีบทบังคับ จึงไม่ทำให้อำนาจวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในการที่จะวินิจฉัยหมดไป เพียงแต่ผู้อุทธรณ์สามารถเสนอคดีต่อศาลได้ทันทีเมื่อพ้นกำหนดเวลา 60 วัน โดยไม่ต้องรอคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามขั้นตอน



“กฎหมายควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น
มีอำนาจออกคำสั่งทางปกครอง
เพื่อให้บรรลุลักษณะประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร
หากผู้รับคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วย
หรือมีข้อโต้แย้งคัดค้านก็ชอบที่จะโต้แย้งคัดค้าน
ตามขั้นตอนของกฎหมายต่อ
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายใน 30 วัน”





การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายเลขานุการ ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กฎหมายควบคุมอาคารให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด จึงต้องทำหน้าที่ฝ่ายเลขานุการ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งหนังสืออุทธรณ์พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งเอกสารดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อยส่งให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

1. คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ ให้ดำเนินการแก่อาคารมูลกรณีสั่งทั้งหมด
2. หนังสืออุทธรณ์ ต้องเป็นฉบับจริง
 - 2.1 หากผู้อุทธรณ์เป็นนิติบุคคล ต้องมีหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัท
 - 2.2 กรณีผู้อุทธรณ์มิได้ผู้อุทธรณ์เองต้องมีใบมอบอำนาจ สำเนาบัตรผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ
3. สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารด้านหน้าและด้านหลัง ตลอดจนหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
4. รายงานการตรวจพบของเจ้าหน้าที่
5. ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพร้อมแบบแปลน
6. แผนผังบริเวณอาคารมูลกรณีสั่ง และแผนที่ที่ตั้งอาคาร
7. ภาพถ่ายขณะที่ตรวจพบ
8. หลักฐานการส่งคำสั่งและการปิดคำสั่ง





สรุปสำนวนอุทธรณ์

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งเอกสารหลักฐานมาให้ทั้งหมดแล้ว ควรจะมีการจัดตั้งแฟ้มเรื่องอุทธรณ์เพื่อจะไม่ยุ่งยากในการค้นหาในภายหลัง แฟ้มควรแยกเป็นเรื่อง ๆ ไปอะไรที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนั้นทั้งหมดเก็บเข้าแฟ้ม นำเอกสารที่ได้ทั้งหมดมาจัดทำสรุปสำนวนอุทธรณ์ ซึ่งแบ่งออกเป็นส่วน ๆ ได้ ดังนี้

1. ส่วนที่เป็นชื่อ ประกอบด้วยชื่อผู้อุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่น และเรื่องนั้นจะเข้าประชุมเมื่อใด
2. ส่วนที่เป็นคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เฉพาะคำสั่งที่เป็นมูลเหตุแห่งการอุทธรณ์เท่านั้น
3. ส่วนที่เป็นหนังสืออุทธรณ์
4. ส่วนที่เป็นข้อเท็จจริง
 - 4.1 ข้อเท็จจริงซึ่งประมวลได้จากหลักฐาน เอกสารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งให้การเสนอข้อเท็จจริงต้องลำดับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนเรียงมาจนถึงปัจจุบัน
 - 4.2 ข้อเท็จจริง ซึ่งเจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ออกไปตรวจสอบสภาพและพื้นที่ของอาคารมูลกรณี
5. ส่วนที่เป็นข้อกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งนั้นโดยอาศัยกฎหมายใด และในเรื่องอุทธรณ์นี้มีกฎหมายใดให้ระบุชื่อและมาตราของกฎหมายนั้นๆ ที่เกี่ยวข้องพอที่เข้าใจได้
6. ส่วนความเห็นของฝ่ายเลขานุการในส่วนนี้เป็นส่วนที่ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอความเห็นว่าเป็นอย่างไร เห็นควรเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกอุทธรณ์โดยกฎหมายใด สนับสนุนความเห็นนั้นเสนอคณะกรรมการว่าควรเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกอุทธรณ์ความเห็นนี้ไม่ผูกพันกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะเห็นเป็นอย่างอื่น





เมื่อจัดทำสรุปสำนวนอุทธรณ์เสร็จแล้ว ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแนบเข้ากับสรุปสำนวนเพื่อส่งให้คณะกรรมการฯ ก่อนเข้าไปประชุมอย่างน้อย 3 วัน

การจัดระเบียบวาระการประชุม

เหมือนการประชุมทั่ว ๆ ไปจะต้องมีการจัดระเบียบวาระการประชุมในแต่ละครั้งว่ามีเรื่องใดที่จัดเข้าระเบียบวาระนั้น

การใช้ญประชุม

ในการทำหนังสือเชิญประชุมจะต้องมีระเบียบในหนังสือเชิญประชุมด้วย ซึ่งหนังสือเชิญประชุมจะประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการจังหวัด ประธานกรรมการ
2. อัยการจังหวัด
3. กรรมการซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง จำนวน 6 คน
4. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

การประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

รายงานการประชุม

รายงานการประชุมประกอบด้วย

- วัน เวลา สถานที่
- รายชื่อกรรมการผู้มาประชุม ผู้ไม่มาประชุม ผู้เข้าร่วมประชุม (เจ้าหน้าที่ของฝ่ายเลขานุการฯ) ผู้เข้าชี้แจง (เจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหากมี)





- ข้อพิจารณา
- มติที่ประชุม

การร่างคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการมีมติในที่ประชุมและมีการรับรองรายงานการประชุมเรียบร้อยแล้ว ก็จะนำข้อพิจารณาและมติที่ประชุมนั้นมาจัดทำร่างคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งในร่างคำวินิจฉัยอุทธรณ์จะต้องประกอบด้วยข้อความของแต่ละส่วน ดังนี้

1. คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่/ พ.ศ. วันที่
2. ชื่อผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นเหตุแห่งการอุทธรณ์ในครั้งนี้
4. หนังสืออุทธรณ์
5. ข้อเท็จจริง
6. ข้อพิจารณาของคณะกรรมการฯ
7. มติของคณะกรรมการฯ
8. การแจ้งสิทธิให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

การจัดทำคำวินิจฉัย

เมื่อที่ประชุมรับรองร่างคำวินิจฉัยแล้วให้นำร่างดังกล่าวมาใส่ชื่อกรรมการที่วินิจฉัยในเรื่องนั้นให้ครบถ้วน ให้ทำคำวินิจฉัยเป็น 2 ฉบับ แล้วเสนอให้กรรมการลงนามในคำวินิจฉัยให้ครบ

การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

เมื่อคณะกรรมการลงนามคำวินิจฉัยเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ออกเลขที่คำวินิจฉัยอุทธรณ์/พ.ศ. ลงวันที่





ให้นำคำวินิจฉัยต้นฉบับถ่ายเอกสาร 2 ชุด รับรองสำเนาทั้ง 2 ชุด ส่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น 1 ชุด และผู้อุทธรณ์ 1 ชุด การแจ้งแบ่งออกเป็น

1. การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ใช้แบบ น. 10 (กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528) โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ (มาตรา 47) หรือผู้อุทธรณ์มารับด้วยตนเอง
2. การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้แบบ น. 11 (กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2528))
3. กรณีที่คณะกรรมการฯ ไม่รับพิจารณาอุทธรณ์ ไม่มีกฎหมายกำหนดรูปแบบการแจ้งไว้ จึงแจ้งโดยทำเป็นหนังสือราชการทั่วไป

คำวินิจฉัยอุทธรณ์มี 2 ฉบับ หนึ่งให้เก็บใส่แฟ้มคำวินิจฉัย ส่วนอีกฉบับให้นำเข้าแฟ้มเรื่องสรุปสำนวนอุทธรณ์

หมายเหตุ คำวินิจฉัยที่กรรมการฯ ลงนามครบถ้วนและได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว ถือเป็นที่สุดไม่สามารถที่จะแก้ไขคำวินิจฉัยนั้นได้ เว้นแต่เสนอคดีฟ้องต่อศาลปกครองและศาลพิพากษาให้เพิกถอนคำวินิจฉัย

การปิดคำวินิจฉัยอุทธรณ์

กรณีส่งคำวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้วไม่ได้รับคำวินิจฉัยนั้น เจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการต้องทำการปิดคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคาร (มาตรา 47 วรรคสอง) ในกรณีนี้ต้องถ่ายรูปการปิดคำวินิจฉัยดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน





เกี่ยวกับผู้เขียน

นายสินีร์ บุณสิทธิ์

ตำแหน่ง

- วิศวกรวิชาชีพ ๘ วช (วิศวกรรมโยธา)
- หัวหน้ากลุ่มงานตรวจสอบและพัฒนามาตรฐานความปลอดภัย
- หัวหน้างานด้านอาคาร

ที่ทำงาน

- สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
โทรศัพท์ ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๒ โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๖ - ๖๗

การศึกษา

- พ.ศ. ๒๕๓๐ - ๒๕๓๒ วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต
(วิศวกรรมโยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- พ.ศ. ๒๕๒๔ - ๒๕๒๗ วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต
(วิศวกรรมโยธา) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประสบการณ์การทำงาน

- งานตรวจพิจารณาอนุญาตการก่อสร้างอาคาร
- งานตรวจพิจารณาอนุญาตการใช้โรงแรมหรสพ
- กฎหมายควบคุมอาคาร ตั้งแต่ ๒๕๒๘ - ปัจจุบัน





งานที่รับผิดชอบในปัจจุบัน

- งานยกร่างกฎหมายควบคุมอาคาร
- งานกำกับดูแลการตรวจสอบสภาพอาคาร
- เลขานุการคณะกรรมการควบคุมอาคาร
- เลขานุการและผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการต่างๆ
ที่คณะกรรมการควบคุมอาคารแต่งตั้ง





บันทึก

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

กฎหมายควบคุมอาคาร

ISBN : 978-974-449-330-9



9 789744 493309

ราคา 90 บาท

“ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของ
บ้านเมือง ความแออัดและไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ดึกถล่ม ไฟ
ไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่จะเกิดขึ้นอย่างแน่นอน ดังนั้น กฎหมาย
ควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้ ดังจะเห็นได้จาก
ประเทศต่างๆ ที่มีความเจริญจะมีกฎหมายควบคุมอาคารแล้วทั้งนั้น
และได้มีใช้กฎหมายควบคุมอาคารมาเป็นเวลานานแล้ว”

สินิทธิ์ บุญสิทธิ์



สถาบันพระปกเกล้า

อาคารศูนย์สัมมนา 3 ชั้น 5 ในบริเวณสถาบันพัฒนาข้าราชการพลเรือน (ก.พ.)

ถนนติวานนท์ ตำบลตลาดขวัญ อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์ 02-527-7830-9 ต่อ 1602 1505 โทรสาร 02-968-9144

<http://www.kpi.ac.th>