

“ผนังอาคาร” มีช่องมองทะลุได้ ถือเป็นผนังทึบตามกฎหมายควบคุมอาคาร หรือไม่ ?

นางสาว นิตา บุญรัตน์ พนักงานคดีปกครองชำนาญการ

กลุ่มเผยแพร่ข้อมูลทางวิชาการและวารสาร

สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง

การก่อสร้างหรือต่อเติมบ้านหรืออาคาร นอกจากจะต้องมีผู้รับเหมาที่ดีและวัสดุก่อสร้างที่ได้มาตรฐานแล้ว ที่สำคัญการก่อสร้างจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งหากก่อสร้างไม่ถูกต้องตามกฎหมายดังกล่าวและเป็นกรณีที่ไม่อาจแก้ไขได้ ดีไม่ดี ... เจ้าของอาคารอาจถูกร้องเรียนและอาจต้องทุบหรือรื้อทิ้ง ทำให้ต้องเสียเวลาและเสียเงินโดยเปล่าประโยชน์ได้นะคะ

เช่น อุทาหรณ์คดีปกครองฉบับนี้... เป็นเรื่องราวของนายสมบุรณ์ที่ได้ร้องเรียนต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารของนายสมศักดิ์ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ได้ก่อสร้างอาคารชิดแนวเขตที่ดินของตนเองและก่อสร้างอาคารโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ไปตรวจสอบพบว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างในลักษณะอาคารที่พักอาศัยรวม ๔ ชั้น จำนวน ๑๕ ห้อง มีความสูง ๑๕.๖๕ เมตร แต่ละห้องมีระเบียงและมีผนังระบียงกันตึกสูง ๑ เมตร ส่วนบนเปิดเป็นช่องจนถึงเพดานห้อง และชั้นดาดฟ้าของอาคารได้ก่อสร้างเป็นห้องเก็บถังน้ำ และมีช่องเปิด ๔ ช่อง ผนังของดาดฟ้าสูงไม่ถึง ๑.๘๐ เมตร

โดยผนังของอาคารพิพาทมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินของนายสมบุรณ์น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ซึ่งตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และดาดฟ้าของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากดาดฟ้าไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีคำสั่งให้นายสมศักดิ์ดำเนินการแก้ไขผนังอาคารให้เป็นผนังทึบและให้ยื่นคำขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

นายสมศักดิ์ได้ดำเนินการแก้ไขผนังอาคารดังกล่าวโดยใช้แผ่นส്മาร์ทบอร์ดปิดกันช่องว่างบริเวณริมระเบียง แต่ยังมีช่องว่างบริเวณระหว่างขอบของแผ่นส്മาร์ทบอร์ดที่นำมาปิดทับกับผนังอาคารเดิมประมาณ ๓๐ เซนติเมตร ส่วนผนังอาคารบริเวณชานพักบันไดของอาคารชั้นหนึ่งที่มีช่องระบายอากาศได้นำแผ่นส്മาร์ทบอร์ดมาปิดกัน โดยจัดทำเป็นโครงเหล็กยึดกับแนวผนังอาคารเดิมยื่นออกมาระยะห่างจากแนวผนังอาคารประมาณ ๓๐ เซนติเมตร ทำให้มีช่องว่างระหว่างแผ่นส്മาร์ทบอร์ดกับตัวผนังอาคารเดิมกว้างประมาณ ๓๐ เซนติเมตร ซึ่งยังสามารถมองเห็นกันได้

นายสมบุรณ์ เห็นว่า นายสมศักดิ์ยังไม่ได้แก้ไขผนังอาคารให้เป็นผนังทึบ จึงยื่นฟ้องนายกเทศมนตรี (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) และนายสมศักดิ์ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ต่อศาลปกครองเพื่อให้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ปัญหาที่น่าสนใจมีว่า... การที่นายสมศักดิ์ได้ดำเนินการแก้ไขผนังของอาคารโดยนำแผ่นส്മาร์ทบอร์ดมาปิดกัน แต่ยังมีช่องว่างระหว่างแผ่นส്മาร์ทบอร์ดกับผนังอาคารประมาณ ๓๐ เซนติเมตร ถือว่าเป็นผนังทึบตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ ?

กรณีนี้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาว่า การแก้ไขให้เป็นผนังทึบต้องเป็นการดำเนินการที่มีผลทำให้ระเบียงของแต่ละห้องปิดทึบ ลมและแสงสว่างเข้าออกทางนั้นไม่ได้ บุคคลและผู้อยู่อาศัยในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารไม่สามารถมองเห็นช่องได้ และทำให้ผนังอาคารด้านดังกล่าวมีสภาพผนังทึบอย่างถาวร การที่ยังมีช่องว่างระหว่างแผ่นส്മาร์ทบอร์ดกับตัวผนังอาคารเดิมกว้างถึง ๓๐ เซนติเมตร ไม่อาจถือว่าเป็นผนังทึบตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๖

โดยกฎหมายดังกล่าวมุ่งคุ้มครองความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมืองและสถาปัตยกรรม และยังรวมถึงความปกติสุขของบุคคลที่อยู่อาศัยในที่ดินข้างเคียง

สำหรับตาดฟ้าอาคารซึ่งบริเวณดังกล่าวเป็นที่เก็บถังสแตนเลส มุงด้วยกระเบื้องลอนคู่ ครอบด้วยกระเบื้อง และทับหลังกระเบื้อง ค.ส.ล. ซึ่งไม่ตรงกับนิยามคำว่า ตาดฟ้า ตามข้อ ๑ ของกฎกระทรวง ฉบับดังกล่าว ซึ่งหมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุมและบุคคลสามารถขึ้นไป ใช้สอยได้ ดังนั้น จึงถือเป็นตัวอาคารซึ่งต้องทำเป็นผนังทึบเช่นเดียวกัน

กรณีดังกล่าวจึงถือว่าเจ้าของอาคารยังไม่ได้แก้ไขผนังอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมาย ศาลปกครองสูงสุดพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่เพื่อให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขปรับปรุงอาคารด้านที่ดินกับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีให้เป็นผนังทึบในลักษณะถาวร ทั้งสี่ชั้น ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่คดีถึงที่สุด (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๗๗๑/๒๕๖๑)

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีนี้ นอกจากจะเป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับผู้ที่ประสงค์ จะก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารว่าจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายควบคุมอาคาร อย่างเคร่งครัดแล้ว คดีดังกล่าวยังได้วางแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร ในการวินิจฉัยลักษณะของผนังทึบถาวร ตามข้อ ๕๐ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ที่ต้องเป็นผนังที่ทึบและแสงสว่างเข้าออกทางนั้นไม่ได้ รวมทั้งบุคคลและผู้อยู่อาศัย ในอาคารและบุคคลที่อยู่ภายนอกอาคารต้องไม่สามารถมองเห็นช่องได้ จึงจะถือเป็นลักษณะของผนังทึบ ที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร นั้นเองค่ะ

(ปรึกษาคดีปกครองได้ที่สายด่วนศาลปกครอง ๑๓๕๕ และสืบค้นเรื่องอื่น ๆ ได้จาก www.admindcourt.go.th เมนูวิชาการ เมนูย่อยอุทธรณ์จากคดีปกครอง)