คู่มือ
กฎหมายควบคุมอาคาร



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง
กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

หนังสือ "คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร" ฉบับประชาชนเล่มนี้ สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ให้แก่ประชาชนทั่วไปให้มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารมากยิ่งขึ้น และใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นที่จะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างถูกต้อง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคารหวังเป็นอย่างยิ่งว่า หนังสือ "คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร" ฉบับประชาชนเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อประชาชนในการนำข้อมูลจากหนังสือเล่มนี้ไปปรับใช้ในการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารต่อไป

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย
โทร. 0-2299-4360-3
เมษายน 2552

สารบัญ

บทที่ 1

ข้อกำหนดทั่วไปของกฎหมายควบคุมอาคาร 1 - 9

บทที่ 2

การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต 10 - 17

บทที่ 3

การตรวจสอบอาคาร 18 - 21

บทที่ 4

เขตเพลิงไหม้ 22 - 25

บทที่ 5

บทกำหนดโทษกรณีการฝ่าฝืนกฎหมาย 26 - 29

บทที่ 6

กฎกระทรวง 30 - 35

บทที่ 7

การอุทธรณ์ 36 - 43



บทที่ 1
ข้อกำหนดทั่วไปของกฎหมายควบคุมอาคาร

บทที่ 1 ข้อกำหนดทั่วไปของกฎหมายควบคุมอาคาร

1.1 เริ่มต้นรู้จักกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัด น้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ ฯลฯ

1.2 ทำไมต้องควบคุมอาคาร ควบคุมทำไม ?

"ที่อยู่อาศัย" เป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมาก ๆ มีความเจริญขยายตัว เกิดเป็นเมืองมีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน

ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่หรือมหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว เกิดอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้น ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร จึงเป็นเรื่องที่สำคัญ



ถ้าไม่มีการควบคุมอาคารอะไรจะเกิดขึ้น

ย่อมแน่นอนว่าความไม่ปลอดภัย ความไม่เป็นระเบียบสวยงามของบ้านเมือง ความไม่ถูกสุขลักษณะ อุบัติภัย เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น เป็นสิ่งที่คนในเมืองต้องประสบ กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

1.3 กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 พระราชบัญญัติควบควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท
- กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น
- ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็น ผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

กฎหมายควบคุมอาคารไม่ได้ใช้บังคับทั่วประเทศ

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงาม เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่นั้นๆ หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

1.4 กฎหมายควบคุมอาคารบังคับอย่างไร

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตรงที่ใดก็ตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือ นอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี

1.5 ใครคือ "*เจ้าพนักงานท้องถิ่น*"

เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

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

1.6 ความหมายของคำว่า "*อาคาร*" ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า "อาคาร" ไว้ดังนี้

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

(1) อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่ชุมนุมของประชาชน

(2) เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อู่เรือ คานเรือ ท่าน้ำ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพงหรือประตู ที่สร้างติดต่อหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอย



(3) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้

☞ ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม หรือ

☞ ที่ติดหรือตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาด พื้นที่ หรือน้ำหนัก 4 ลักษณะ คือ

- ขนาดความกว้างของป้ายเกิน 50 เซนติเมตร หรือ
- ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ
- เนื้อที่ของป้ายเกิน 5,000 ตารางเซนติเมตร หรือ
- มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

(4) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารดังต่อไปนี้

☞ 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)

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

1.7 การดัดแปลงอาคาร

"ดัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม

ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาคลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคาร หรือการติดตั้งเสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ก็ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น

อย่างไรก็ตามการดัดแปลงในบางกรณีก็ไม่ต้องขออนุญาต



1.8 "ดัดแปลง" กรณีไหนจึงไม่ต้องขออนุญาต

(1) การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรงหรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

(2) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(3) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(4) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน



1.9 การรื้อถอนอาคาร

"รื้อถอน" หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตงของอาคาร หรือส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

- อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร
- อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

- กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- ผนังหรือฝาที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝาคอนกรีตเสริมเหล็ก
- บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก
- พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

1.10 การใช้ / เปลี่ยนการใช้อาคาร

"การใช้" หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

"การเปลี่ยนการใช้" หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต ยกตัวอย่างเช่น อาคารเดิมได้รับอนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า "อาคารควบคุมการใช้"

อาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

ประเภทที่ 1 ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ได้แก่ อาคารดังต่อไป

(1) คลังสินค้า

(2) โรงแรม

(3) อาคารชุด

(4) สถานพยาบาล

ประเภทที่ 2 กำหนดพื้นที่ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจมีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป

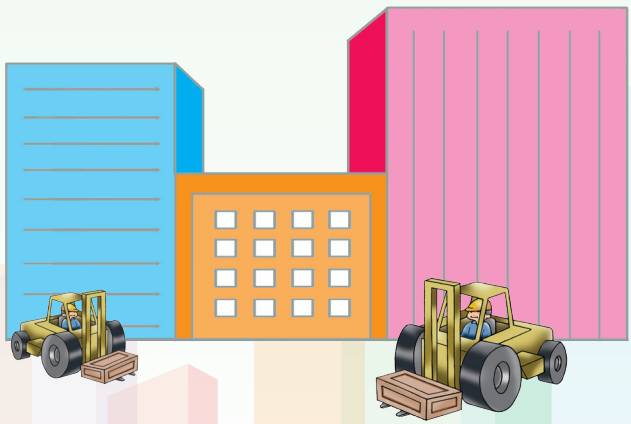
(2) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรตั้งแต่ 5 แรงม้าขึ้นไป

(3) สถานศึกษามีพื้นที่ตั้งแต่ 80 ตารางเมตรขึ้นไป

(4) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

(5) สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

เมื่อได้รับ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือ ใบ อ. 6 แล้ว จะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น





บทที่ 2
การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

บทที่ 2 การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

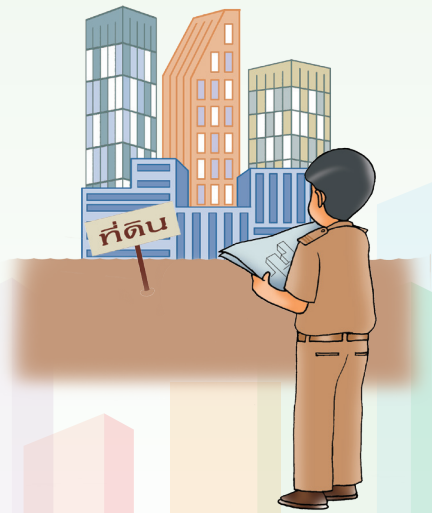
2.1 ขออนุญาตอย่างไร

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 หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัตถุถาวรและวัตถุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
4. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)



5. สำเนาโฉนดที่ดิน / น.ส. 3 / ส.ค. 1

6. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)

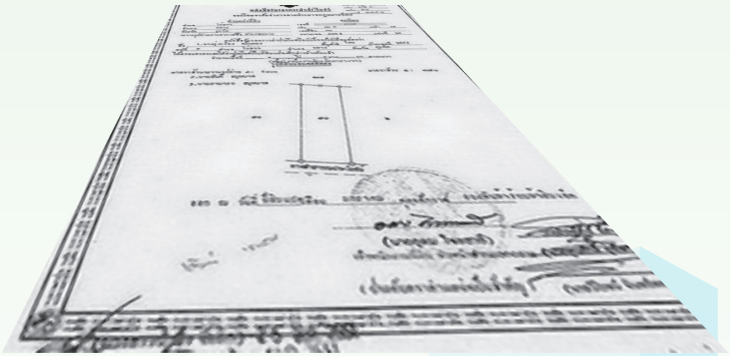
7. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า 50 เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน

8. หนังสือแสดงความเป็นตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)

9. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกินหกเดือน

10. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็น ผู้ขออนุญาต)

11. เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

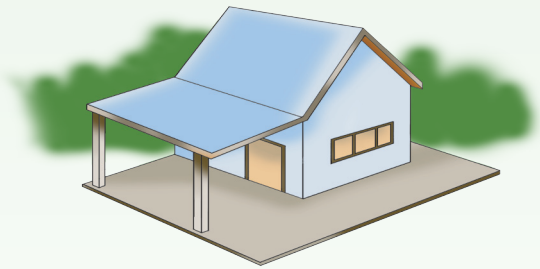


2.2 ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ในกรณีที่อาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารอยู่อาศัยไม่เกินสองชั้นและมีพื้นที่อาคารไม่เกิน 150 ตารางเมตร
2. อาคารเก็บผลิตผลทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 100 ตารางเมตร
3. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน 100 ตารางเมตร
4. รั้ว กำแพง ประตู เพิงหรือแผงลอย
5. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในการขออนุญาต เพียงแต่ยื่น "แผนผังบริเวณ" แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นชั้นล่าง และที่ตั้งของอาคาร โดยสังเขปและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน



2.3 การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน 45 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาตภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถือว่าการกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

2.4 เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ต้องทำอะไรอีก

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อน ย้าย หรือเปลี่ยนการใช้อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนดว่า ต้องมีวิศวกรงาน ผู้ควบคุมงานก็จะต้องเป็นวิศวกร

ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้นายช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบได้

2.5 การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

1.แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิสถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

2. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้ใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้

ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น



2.6 ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(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

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

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



ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

(1) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน 12 เมตร ตารางเมตรละ 0.50 บาท

(2) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน 12 เมตรแต่ไม่เกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 2 บาท

(3) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน 15 เมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

(4) อาคารซึ่งมีพื้นรับน้ำหนักบรรทุกเกิน 500 กิโลกรัมต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ 4 บาท

(5) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ 0.50 บาท

(6) ป้าย ตารางเมตรละ 4 บาท

(7) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เขื่อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว เมตรละ 1 บาท

การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

ใบอนุญาตหายหรือชำรุด ทำอย่างไร

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญ ให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น



บทที่ 3

การตรวจสอบอาคาร

บทที่ 3 การตรวจสอบอาคาร

1. ความนำ

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมากฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการในการควบคุม 4 ขั้นตอน คือ

1.1 ขั้นตอนการออกแบบ

1.2 ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง

1.3 ขั้นตอนการก่อสร้าง

1.4 ขั้นตอนการใช้

แต่เมื่อมีการใช้งานในระยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบ ดูแลและบำรุงรักษา เพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และถูกต้องปลอดภัย แม้จะยังไม่มีกฎหมายบังคับให้ตรวจสอบสภาพ และบำรุงรักษา

2. เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบ

ถึงแม้กฎหมายควบคุมอาคารจะมีมาตรการควบคุมถึง 4 ขั้นตอน แต่ในขั้นตอนการใช้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักจะปล่อยปละละเลย ไม่ให้ความสำคัญในการดูแลบำรุงรักษาภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร เช่น มีการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือระบบป้องกันอัคคีภัยไม่ทำงาน จึงเป็นเหตุให้เกิดอันตรายและความเสียหายต่อร่างกายและทรัพย์สินของประชาชน เช่น เหตุการณ์ โรงแรมรอยัลพลาซ่า จังหวัดนครราชสีมาถล่ม และเพลิงไหม้โรงแรมรอยัลจอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรีกระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมืองจึงได้มีการออกมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการ

ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ขึ้นมาใช้บังคับสำหรับอาคารที่มีการเปิดใช้งานแล้ว

3. ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ

มาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กำหนดให้เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ

3.1 อาคารสูง

3.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

3.3 อาคารชุมนุมคน

3.4 โรงมหรสพ

3.5 โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป

3.6 สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตร ขึ้นไป

3.7 อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป

3.8 อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป

3.9 ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
10 กุมภาพันธ์ 2552

4. กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารมีผลบังคับใช้เมื่อใด

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่าหนึ่งปีต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนวันที่ 29 ธันวาคม 2550 ทั้งนี้ ยกเว้นอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

1) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ได้รับยกเว้นเป็นเวลา 7 ปี ส่งรายงานก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2555

2) ที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ได้รับยกเว้นเป็นเวลา 5 ปี ส่งรายงานก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2553



5. บทกำหนดโทษ

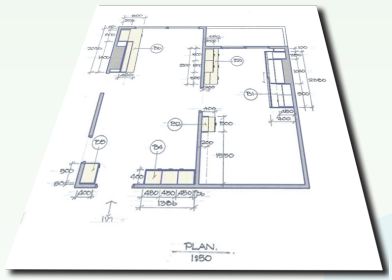
ในกรณีที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารให้แล้วเสร็จตามเวลาดังกล่าวจะมีโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

6. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีใบประกอบวิชาชีพ หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพ และได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร และต้องผ่านอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

7. การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนของอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารเพราะเป็นเอกสารข้อมูลสำคัญสำหรับการตรวจสอบอาคาร ในส่วนข้อมูลและรายชื่อของผู้ตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียดได้ในเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง *www.dpt.go.th*



กรมโยธาธิการและผังเมือง
สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร
10 กุมภาพันธ์ 2552



บทที่ 4
เขตเพลิงไหม้

บทที่ 4 เขตเพลิงไหม้

4.1 เขตเพลิงไหม้

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนมากหรือมีพื้นที่กว้าง กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไปมีบทบาทในการให้อำนาจท้องถิ่นเพื่อปรับปรุงพื้นที่บริเวณนั้น เช่น ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน (ขยายพื้นผิวถนน ตัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ) เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่า ถ้ามีจำนวนอาคารที่ถูกเพลิงไหม้มากกว่า 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป ไม่ว่าท้องที่นั้นจะได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้และบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ในระยะ 30 เมตรได้

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ที่มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อภายในระยะ 30 เมตรโดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ เรียกว่า "เขตเพลิงไหม้"

4.2 เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

ท้องถิ่นจะพิจารณาว่าเหตุเพลิงไหม้นั้น เข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามที่กล่าวมาแล้ว คือ

(ก) มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือ

(ข) บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป

ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ก็สามารถก่อสร้างซ่อมแซมบ้านเรือนได้

ถ้าเข้าหลักเกณฑ์เป็นเขตเพลิงไหม้

ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะที่จะต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (ไม่ว่าท้องที่นั้นได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แล้วหรือไม่ก็ตาม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิด เพลิงไหม้ และจะระบุการกระทำอันต้องห้ามไว้ในประกาศดังกล่าว คือ

- ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ ในการบรรเทาทุกข์ ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยราชการ หรือการดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคารเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัย หรือใช้สอยชั่วคราวเท่านั้น



ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือผู้ที่ได้ใบ รับแจ้งในเขตเพลิงไหม้ ต้องระงับการกระทำตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้เป็นเวลา 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าสมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมืองการสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และเสนอความเห็นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้พร้อมทั้งยกเลิกประกาศการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร และแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ให้ประชาชนทราบ

กรณีที่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

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

เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้นและบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่ประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายใน 2 ปี นับแต่วันใช้ประกาศดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ทั้งหมด เช่น การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของท้องถิ่น

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้ มีความเห็นว่าสมควรจะปรับปรุงในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้มีความสะดวกต่อการจราจร และรถดับเพลิงเข้าไประงับอัคคีภัยได้นั้น ก็สามารถอุทิศที่ดินให้ทางราชการโดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างใด แต่ถ้ามีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด เพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ต้องมีการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์



บทที่ 5
บทกำหนดโทษกรณีการฝ่าฝืนกฎหมาย

บทที่ 5 บทกำหนดโทษกรณีการฝ่าฝืนกฎหมาย

5.1 ถ้าฝ่าฝืนกฎหมายจะเกิดอะไร ?

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการ ดังนี้

1. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว

2. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม 1. และ 2. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

☆ ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง

☆ ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย

5.2 โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

โทษอะไรบ้าง ?

กฎหมายได้กำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนอะไร เช่น

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
❋ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	❋ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับและปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
❋ ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	❋ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ
❋ ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	❋ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
❁ ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารที่ควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต	❁ จำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
❁ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	❁ ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
❁ การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมิได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว	❁ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
❁ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว หรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น	❁ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
❋ การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุมการใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองใบอนุญาต หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	❋ จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายหรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ เช่นเดียวกัน





บทที่ 6

กฎกระทรวง

บทที่ 6 กฎกระทรวง

กฎกระทรวงเป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดในเรื่องต่างๆ ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจไว้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องนำไปปฏิบัติ โดยครอบคลุมเนื้อหาที่พอแบ่งได้เป็น 3 หมวดโดยสรุป คือ

1. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องขั้นตอน รายละเอียดต่างๆ ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่น การขอรับใบอนุญาต ค่าธรรมเนียมในการตรวจพิจารณาอนุญาต แบบฟอร์มหนังสือคำสั่ง ใบอนุญาต ฯลฯ ที่ใช้ปฏิบัติ

2. กฎกระทรวงกำหนดในเรื่องวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เช่น กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้ ลักษณะ รูปทรง และแนวของอาคาร เป็นต้น

3. กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่ต่างๆ เช่น กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ฯลฯ บริเวณโดยรอบพุทธมณฑล เป็นต้น

ตัวอย่างของกฎกระทรวงฉบับต่างๆ ได้แสดงไว้ตามตารางดังต่อไปนี้

กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอาคารเพื่อ การพาณิชยกรรม การศึกษา การสาธารณสุขฯ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ	ว่าด้วยการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของวัสดุที่ใช้และพื้นดินที่รองรับอาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ และกฎกระทรวง ฉบับที่ 60 (พ.ศ. 2549)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต การต่อใบอนุญาต	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
	การตรวจแบบแปลน การยกเว้นค่าธรรมเนียม	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยการขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การกระทำที่ไม่เข้าข่ายเป็นการดัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2528)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตได้	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2530)ฯ	ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ฯลฯ อาคาร ในกรณีที่มีการติดตั้งลูกกรง เหล็กดัด	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533)ฯ	กำหนดลักษณะของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ใกล้ที่สาธารณะให้เป็นอาคาร	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535)ฯ	ว่าด้วยอาคารสูง และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ	แก้ไขเพิ่มเติมด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 42 (พ.ศ.2537)ฯ และ กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)
กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537)ฯ	กำหนดเรื่อง ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบสุขาภิบาล ระบบการจัดแสงสว่าง และการระบายอากาศ สำหรับอาคารทั่วไป	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 44 (พ.ศ. 2538)ฯ	กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร	แก้ไขเพิ่มเติมด้วยกฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ.2541)ฯ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540)ฯ	ยกเลิกกฎกระทรวง ฉบับที่ 38 (พ.ศ. 2536)ฯ และกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการปรับปรุงแก้ไขอาคารที่อาจก่อให้เกิดภยันตราย	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
	ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ขึ้นใหม่	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2540)ฯ	เพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2527)ฯ เรื่องการกำหนดอัตราการทนไฟของวัสดุ และการสะท้อนแสงของกระจก	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535)ฯ เรื่อง อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 51 (พ.ศ. 2541)ฯ	แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 44 (พ.ศ.2538)ฯ เรื่อง กำหนดคุณภาพน้ำทิ้งจากอาคาร	

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2542)ฯ	เรื่อง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้ง ของอาคาร เนื้อที่ว่างภาย นอกอาคารหรือแนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่าง อาคารกับอาคาร หรือเขตที่ ดินของผู้อื่น หรือระหว่าง อาคารกับถนน ทางเท้าหรือ ที่สาธารณะ	
กฎกระทรวง ฉบับที่ 56 (พ.ศ. 2542)ฯ	เรื่อง การผ่อนผันเกี่ยวกับ การยื่นเอกสารในการขอรับ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในเขต อบต. และ อบจ.	

กฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช 2479

กฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....)	เรื่อง	หมายเหตุ
กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517)ฯ	กำหนดทางเข้าออก จำนวน และขนาดที่จอดรถยนต์ ของอาคารบางชนิด บางประเภท	ขนาดที่จอดรถยนต์ได้แก้ไขโดยกฎ กระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522



บทที่ 7
อุทธรณ์

บทที่ 7 การอุทธรณ์

การอุทธรณ์คืออะไร

การอุทธรณ์ คือการจัดให้มีการทบทวนความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งทางปกครองว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายที่ให้อำนาจไว้หรือไม่ การพิจารณาอุทธรณ์ก็จะพิจารณาตรวจสอบ ความถูกต้องของข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเหมาะสมของคำสั่งทางปกครอง

เหตุที่ต้องอุทธรณ์

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

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 656/2539 โจทก์ฟ้องขอเพิกถอนคำสั่งของจำเลยที่ไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารและให้จำเลยออกใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารให้ เป็นกรณีที่โจทก์ ผู้ขอรับใบอนุญาตไม่พอใจคำสั่งของ เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่มีคำสั่งไม่อนุญาตให้โจทก์ปลูกสร้างอาคาร ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 บัญญัติให้ผู้ขอรับใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยแล้ว ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยก็เสนอคดีต่อศาลได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยแล้ว การที่โจทก์ฟ้องจำเลยทันทีแทนที่จะอุทธรณ์และนำคดีขึ้นสู่ศาลตามบทบัญญัติดังกล่าวเป็นการดำเนินกระบวนพิจารณาข้ามขั้นตอนของกฎหมาย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 9608/2539 โจทก์มีคำสั่งให้จำเลยรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างผิดจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 52 บัญญัติให้จำเลยมีสิทธิ์ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง เมื่อได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารต่อโจทก์ภายในกำหนดแล้ว จึงเป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องจัดส่งอุทธรณ์ของจำเลยไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์และถือได้ว่าจำเลยยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยชอบแล้ว การที่โจทก์นำคดีมาฟ้องโดยมิได้นำอุทธรณ์ของจำเลยเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เสียก่อน เป็นการไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายในการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 52 โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

การอุทธรณ์คำสั่งตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งทางปกครอง เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร หากผู้รับคำสั่งทางปกครองไม่เห็นด้วยหรือมีข้อโต้แย้งคัดค้านก็ชอบที่จะโต้แย้งคัดค้านตามขั้นตอนของกฎหมายต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายใน 30 วัน เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตรวจสอบและกลั่นกรองความชอบด้วยกฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ว่าบรรดาคำสั่งต่าง ๆ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้กระทำไปนั้นมีกฎหมายให้อำนาจไว้หรือไม่ กล่าวคือ "หากไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ย่อมไม่มีอำนาจกระทำได้"

การนับระยะเวลาอุทธรณ์

ระยะเวลาในการอุทธรณ์แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีแจ้งสิทธิการอุทธรณ์ในคำสั่ง กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติให้ผู้รับคำสั่งมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง การนับระยะเวลาในการอุทธรณ์ให้นับตั้งแต่วันที่ทราบคำสั่งจนถึงวันที่ผู้รับคำสั่งยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อหน่วยงานราชการ แม้ว่าหน่วยงานที่รับหนังสืออุทธรณ์นั้นมิใช่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ออกคำสั่งก็ตาม ให้ถือว่าวันที่หน่วยงานราชการรับหนังสืออุทธรณ์ครั้งแรกเป็นวันที่ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ถ้าหากวันที่ครบกำหนด 30 วัน ตรงกับวันหยุดราชการ ก็ให้เลื่อนไปนับวันแรกที่ทำการ

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

การปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

กฎหมายควบคุมอาคารให้โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ สำนักโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด จึงต้องทำหน้าที่ฝ่ายเลขานุการ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดส่งหนังสืออุทธรณ์พร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายใน 10 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องส่งเอกสารดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อยส่งให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

1. คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ดำเนินการแก่อาคารมูลกรณีทั้งหมด
2. หนังสืออุทธรณ์ต้องเป็นฉบับจริง
   2.1 หากผู้อุทธรณ์เป็นนิติบุคคล ต้องมีหนังสือรับรองการจดทะเบียนบริษัทฯ
   2.2 กรณีผู้อุทธรณ์มิได้อุทธรณ์เองต้องมีใบมอบอำนาจ สำเนาบัตรผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
3. สำเนาโฉนดที่ดิน ถ่ายเอกสารด้านหน้าและด้านหลัง ตลอดจนหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน
4. รายงานการตรวจพบของเจ้าหน้าที่
5. ใบอนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารพร้อมแบบแปลน
6. แผนผังบริเวณอาคารมูลกรณี และแผนที่ที่ตั้งอาคาร
7. ภาพถ่ายขณะที่ตรวจพบ
8. หลักฐานการส่งคำสั่งและการปิดคำสั่ง

สรุปสำนวนอุทธรณ์

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งเอกสารหลักฐานมาให้ทั้งหมดแล้ว ควรจะมีการจัดตั้งแฟ้มเรื่องอุทธรณ์เพื่อจะไม่ยุ่งยากในการค้นหาในภายหลัง แฟ้มควรแยกเป็นเรื่องๆ ไปอะไรที่เกี่ยวกับเรื่องนั้นทั้งหมดเก็บ เข้าแฟ้ม 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. ส่วนที่เป็นข้อกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งนั้นโดยอาศัยกฎหมายใดและในเรื่องอุทธรณ์นี้มีกฎหมายใดให้ระบุชื่อและมาตราของกฎหมายนั้นๆ ที่เกี่ยวข้องพอที่เข้าใจได้

6. ส่วนความเห็นของฝ่ายเลขานุการในส่วนนี้เป็นส่วนที่ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอความเห็นว่าเรื่องนี้ควรเป็นอย่างไร เห็นควรเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกอุทธรณ์โดยกฎหมายใด สนับสนุนความเห็นนั้นเสนอคณะกรรมการว่าควรเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือยกอุทธรณ์ความเห็นนี้ไม่ผูกพันกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะเห็นเป็นอย่างอื่น เมื่อจัดทำสรุปสำนวนอุทธรณ์เสร็จแล้ว ให้นำเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดแนบเข้ากับสรุปสำนวนเพื่อส่งให้คณะกรรมการฯ ก่อนเข้าไประชุมอย่างน้อย 3 วัน

การจัดระเบียบวาระการประชุม

เหมือนการประชุมทั่ว ๆ ไปจะต้องมีการจัดระเบียบวาระการประชุมในแต่ละครั้งว่ามีเรื่องใดที่จัดเข้าระเบียบวาระนั้น

การเชิญประชุม

ในการทำหนังสือเชิญประชุมจะต้องมีระเบียบในหนังสือเชิญประชุมด้วย ซึ่งหนังสือเชิญประชุมจะประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการจังหวัด ประธานกรรมการ
2. อัยการจังหวัด
3. กรรมการซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งอีก 6 คน
4. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

การประชุมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

รายงานการประชุม

รายงานการประชุมประกอบด้วย

- วัน เวลา สถานที่
- รายชื่อกรรมการผู้มาประชุม ผู้ไม่มาประชุม ผู้เข้าร่วมประชุม (เจ้าหน้าที่ของฝ่ายเลขานุการฯ) ผู้เข้าชี้แจง (เจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้อุทธรณ์หรือผู้ที่เกี่ยวข้องหากมี)
- 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. การแจ้งสิทธิ์ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ

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 ไม่มีกฎหมายกำหนดเรื่องแบบการแจ้งไว้ จึงแจ้งโดยทำเป็นหนังสือราชการทั่วไป

คำวินิจฉัยอุทธรณ์มี 2 ฉบับ หนึ่งให้เก็บใส่แฟ้มคำวินิจฉัย ส่วนอีกฉบับให้นำเข้าแฟ้มเรื่องสรุปสำนวนอุทธรณ์

หมายเหตุ คำวินิจฉัยที่กรรมการฯ ลงนามครบถ้วนและได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์และเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว ถือเป็นที่สุดไม่สามารถที่จะแก้ไขคำวินิจฉัยนั้นได้ เว้นแต่เสนอคดีฟ้องต่อศาลปกครองและศาลพิพากษาให้เพิกถอนคำวินิจฉัย

การปิดคำวินิจฉัยอุทธรณ์

กรณีส่งคำวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้วไม่มีผู้รับคำวินิจฉัยนั้น เจ้าหน้าที่ฝ่ายเลขานุการต้องทำการปิดคำวินิจฉัยอุทธรณ์ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคาร (มาตรา 47 วรรคสอง) ในกรณีนี้ต้องถ่ายรูปการปิดคำวินิจฉัยดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน