

เพื่อนบ้านยินยอมให้ต่อเติมทาวนเฮ้าส์แล้ว ต้องขออนุญาต อบต. อีกหรือไม่ !?

นางสาวจิตาภา มุสิกชนเสฐฐ์ พนักงานคดีปกครองชำนาญการ
กลุ่มเผยแพร่ข้อมูลทางวิชาการและวารสาร
สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง

เรื่องการต่อเติมปรับปรุงบ้าน...เป็นเรื่องที่ทำกันแทบทุกบ้าน มากบ้าง น้อยบ้าง ทั้งนี้เพราะ “บ้านคือวิมานของเรา” เราก็คอยากที่จะปรับปรุงให้สามารถใช้ชีวิตได้อย่างสะดวกสบาย แต่อย่างไรก็ตาม ต้องไม่ลืมว่า... การก่อสร้างและการต่อเติมตัดแปลงบ้านนั้น ต้องอยู่ภายใต้กฎหมายควบคุมอาคาร ที่จะต้องดำเนินการให้ถูกต้องเสียก่อน

สำหรับปัญหาเกี่ยวกับการต่อเติมปรับปรุงบ้านที่จะคุยกันวันนี้ เป็นกรณีของผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านทาวนเฮ้าส์ ได้ต่อเติมด้านหน้าบ้านและหลังบ้านจนเต็มพื้นที่ โดยได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านข้างเคียงแล้ว ต่อมาเมื่อผู้ร้องเรียนว่า มีการต่อเติมตัดแปลงอาคารโดยไม่ถูกต้อง องค์การบริหารส่วนตำบลจึงเข้ามาตรวจสอบพบว่าการต่อเติมจริงตามที่ร้องเรียน นายองค์การบริหารส่วนตำบล (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) จึงมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลงออกทั้งหมด ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) แต่ถูกยกอุทธรณ์ จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง เพื่อขอให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

เรื่องนี้... ผู้ฟ้องคดีอ้างเหตุผลต่อศาลว่า ตนได้สอบถามผู้จัดการหมู่บ้านแล้ว ได้รับคำตอบว่าถ้าเพื่อนบ้านยินยอมก็สามารถทำการต่อเติมได้ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าบ้านอื่น ๆ ก็ต่อเติมตัดแปลงกันหลายหลัง จึงทำการต่อเติมหน้าบ้านและหลังบ้านของตนโดยเต็มพื้นที่

คดีนี้... ศาลปกครองสูงสุดท่านวินิจฉัยว่า การก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ทำการก่อสร้างตัดแปลงอาคารทาวนเฮ้าส์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากนายองค์การบริหารส่วนตำบลซึ่งเป็นเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น จึงถือเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อมาตรา ๒๑ ดังกล่าว

ประกอบกับการตัดแปลงอาคารทาวนเฮ้าส์ (บ้านแถว) โดยต่อเติมด้านหน้าและด้านหลังอาคารอย่างเต็มพื้นที่ เป็นการขัดต่อกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓ ที่กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยและอาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร และข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งได้กำหนดให้บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

การที่ผู้ฟ้องคดีต่อเติมบ้านของตนจนเต็มพื้นที่จึงขัดต่อกฎหมายดังกล่าว และไม่อาจอ้างว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของบ้านข้างเคียงแล้ว เมื่อการต่อเติมดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องได้ นายองค์การบริหารส่วนตำบลจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารส่วนที่พิพาทดังกล่าวได้ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๗๕/๒๕๖๒)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ในการที่จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบ้านเรือนของตน ที่จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด และต้องก่อสร้างตามที่ได้รับอนุญาต ถึงแม้เพื่อนบ้านข้างเคียงจะให้การยินยอมก็ตาม หากก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และหากไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ ก็อาจต้องถูกรื้อถอนได้เช่นกัน นอกจากนี้ ผู้กระทำความผิดกฎหมายไม่อาจอ้างการกระทำที่ผิดกฎหมายของบุคคลอื่นมาเป็นเหตุให้การกระทำที่ผิดกฎหมายของตนกลายเป็นชอบด้วยกฎหมายได้ และไม่อาจอ้างเอาเรื่อง การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม มาเป็นข้ออ้างเพื่อให้ตนหลุดพ้นความรับผิดตามกฎหมายได้ เช่น ไม่อาจอ้างว่าเพื่อนบ้านหลังอื่น ๆ ก็มีการก่อสร้างในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งตนก็ทำเช่นเดียวกันกับเพื่อนบ้าน การที่เจ้าหน้าที่สั่งให้ตนรื้อถอนโดยไม่สั่งบ้านอื่นถือเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม ข้ออ้างเช่นนี้ไม่อาจนำมาอ้างในทางกฎหมายได้นั่นเองค่ะ !

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