



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐  
โทรศัพท์ : ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๖-๘ โทรสาร : ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๕๖  
<http://www.dpt.go.th>

รวมคำวินิจฉัยอุทธรณ์ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร  
กรมโยธาธิการและผังเมือง

รวมคำวินิจฉัยอุทธรณ์  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒



## คำนำ

ด้วยได้มีการประกาศใช้บังคับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดครบทุกจังหวัดแล้ว ส่งผลให้ทุกพื้นที่ในประเทศไทยอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารและการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารนั้น จะยังมีความสำคัญและเกี่ยวข้องกับชีวิตประจำวันของประชาชนมากยิ่งขึ้น โดยเฉพาะในสังคมเมือง เพราะเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มขึ้นสังคมเมืองขยายตัวและสมาชิกในสังคมแสวงหาปัจจัยเรื่องที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ความจำเป็นในการที่รัฐจะเข้าควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือการใช้สอยอาคาร เพื่อประโยชน์และเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ก็ย่อมมีมากขึ้นเป็นเงาตามตัว จึงมีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าว ทั้งในด้านประชาชนและพนักงานเจ้าหน้าที่มากยิ่งขึ้นด้วย เช่น ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมาย เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่สำคัญในการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอนหรือกระทำการใด ๆ กับอาคาร รวมทั้งการออกคำสั่งกับบุคคลที่กระทำการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

หนังสือรวมคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์นี้ กรมโยธาธิการและผังเมือง โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้จัดทำเพื่อเสริมสร้างความรู้ด้านกฎหมายควบคุมอาคารแก่เจ้าหน้าที่และประชาชน และใช้เพื่อการศึกษาต่อไป



(นายชยพล ธิติศักดิ์)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง







## สารบัญ

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่	เรื่อง	หน้า
๕๘/๒๕๕๘	ตัดแปลงบริเวณด้านหน้าบ้านแถวเต็มพื้นที่ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ และการออกคำสั่งเฉพาะรายไม่เป็นการเลือกปฏิบัติหรือขัดต่อความเสมอภาคแต่อย่างใด	๑
๕๙/๒๕๕๘	ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งยังไม่เพียงพอในการพิจารณาใช้อำนาจตามที่กฎหมายกำหนดไว้	๘
๗๒/๒๕๕๘	การแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่จอดรถเพื่อการอื่น ต้องจัดให้มีที่จอดรถใหม่ให้ถูกต้อง	๑๔
๗๗/๒๕๕๘	ความหมายคำว่า “ตัดแปลง” แตกต่างจากคำว่า “ซ่อมแซม” อย่างไร	๒๕
๘๕/๒๕๕๘	คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกตามคำพิพากษาของศาลปกครอง หากไม่ถูกต้อง คณะกรรมการก็มีอำนาจให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าวได้	๓๒
๘๖/๒๕๕๘	ชื่อที่ระบุไว้ในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์ หากประสงค์ให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งแทน สามารถทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้อุทธรณ์แทนได้	๔๕
๙๖/๒๕๕๘	ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงให้แน่ชัดว่าเป็นการตัดแปลงอาคารในช่วงเวลาใด เนื่องจากมีผลตามกฎหมายแตกต่างกัน	๕๑
๙/๒๕๕๙	การพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ต้องพิจารณาว่าคำสั่งแก้ไขฯ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าจะใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งแก้ไขฯ หรือไม่ก็ตาม	๕๖
๑๙/๒๕๕๙	การเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ต้องได้รับอนุญาตก่อน	๖๒
๒๑/๒๕๕๙	คำสั่งทางปกครองที่มีชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนได้ คำสั่งทางปกครองที่มีข้อผิดพลาดหรือผิดพลาดเล็กน้อย เจ้าหน้าที่อาจแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้เสมอ ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙	๖๘
๒๒/๒๕๕๙	ก่อนเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต้องเปิดโอกาสให้เจ้าของอาคารได้รับทราบข้อเท็จจริง และแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งก่อน ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙	๗๖



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่	เรื่อง	หน้า
๒๓/๒๕๕๙	คำสั่งให้ระงับการตัดแปลงหรือห้ามใช้อาคารกับเจ้าของอาคารในปัจจุบันไม่ว่าจะเป็นผู้กระทำการตัดแปลงอาคารด้วยตนเองหรือไม่ก็ตาม เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย	๘๔
๒๔/๒๕๕๙	คำสั่งที่ไม่อาจปฏิบัติได้ เนื่องจากเนื้อความในคำสั่งขัดแย้งกัน และผิดเนื้อหาที่เป็นสาระสำคัญ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย	๙๒
๓๑/๒๕๕๙	การออกคำสั่งต่อระบุชื่อ นิติบุคคล ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารให้ถูกต้อง	๑๐๐
๕๑/๒๕๕๙	การออกคำสั่งทางปกครอง ต้องจัดให้มีเหตุผลซึ่งประกอบด้วย ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ ตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙	๑๐๗
๕๒/๒๕๕๙	คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ต้องระบุวิธีการแก้ไขอาคารและบทบัญญัติของกฎหมายด้วย	๑๑๓
๖๒/๒๕๕๙	ความหมายของคำว่า “ประโยชน์สาธารณะ” คืออะไร	๑๒๓
๗๐/๒๕๕๙	การเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารสถานบริการ เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน	๑๓๒
๗๒/๒๕๕๙	การใช้ดุลยพินิจในการสั่งไม่อนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร	๑๓๗
๙๔/๒๕๕๙	คำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ต้องระบุข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนเพียงพอ	๑๔๕
๙๘/๒๕๕๙	บล็อกแก้วเป็นช่องแสง และไม่ถือว่าเป็นผนังทึบ	๑๕๑
๑๐๔/๒๕๕๙	ความหมายคำว่า “อาคารอยู่อาศัยรวม”	๑๖๓
๖/๒๕๖๐	การออกคำสั่งโดยใช้บทบัญญัติที่ถูกยกเลิกไปแล้ว ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑๖๙
๑๐/๒๕๖๐	คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ที่ระบุว่า “ให้แก้ไขอาคารให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต” เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย	๑๗๗
๓/๒๕๖๑	อาคารรื้อถอนก่อนออกคำสั่งให้ระงับการรื้อถอน จึงไม่มีข้อเท็จจริงแห่งการกระทำความผิดที่เป็นเหตุแห่งการออกคำสั่ง	๑๘๕
๖๔/๒๕๖๑	ถนนตามโครงการคมนาคมและขนส่ง แม้เป็นโครงการในอนาคตแต่ก็มีสภาพบังคับทางกฎหมายแล้ว	๑๙๕
๑ - ๒/๒๕๖๒	ขั้นตอนการแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒	๒๐๗



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่	เรื่อง	หน้า
๑๙/๒๕๖๒	เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ตรวจสอบอาคารก่อนออกคำสั่ง ถือเป็นสาระสำคัญ	๒๑๖
๖๔/๒๕๖๒	เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารแล้ว เจ้าของอาคาร จะยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องได้หรือไม่	๒๒๕





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๘ / ๒๕๕๘

วันที่ 28 ก.ย. 2558

ระหว่าง { นาง ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสะพานสูง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารหลังคาโครงเหล็กบริเวณที่ว่างด้านหน้าของอาคารบ้านแถวขนาดกว้าง ๒.๕๐ เมตร ยาว ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่เลขที่ [redacted] ซอยรามคำแหง ๙๔ ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร โดยมีคำสั่งดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๕๗๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๕๗๒ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๕๗๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

/ผู้อุทธรณ์





ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๕๘-อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอาคารมูลกรณิ ได้ต่อเติมหลังคาหน้าบ้านด้วยความจำเป็นเนื่องจากผู้อยู่อาศัย ในอาคารข้างเคียงได้รับความเดือดร้อนเรื่องเสียง กลิ่นและฝุ่นจากสัตว์เลี้ยงของผู้อุทธรณ์ จึงต่อเติม อาคารตามคำแนะนำจากหลายฝ่าย และอาคารส่วนใหญ่ในหมู่บ้านของผู้อุทธรณ์ก็ได้กระทำการต่อเติม ในลักษณะนี้เช่นเดียวกัน การร้องเรียนของผู้ร้องเรียนถึงเรื่องการต่อเติมครั้งนี้เป็นการกั่นแก้ง เนื่องจากภาพถ่ายของอาคารแทบทุกหลังในหมู่บ้านผู้อุทธรณ์ก็มีการต่อเติมอาคารเช่นเดียวกันและผู้อุทธรณ์ ได้ทำการต่อเติมมา ๒ ปีแล้ว สาเหตุที่จำเป็นต้องเลี้ยงสุนัขเพราะผู้อุทธรณ์อยู่บ้านคนเดียวห่างไกลชุมชน จึงขออุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ ศึกษารายงานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า บริษัท เอ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๒๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย ปรากฏตามใบอนุญาต แบบ อ.๑ เลขที่ ขสพ / ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๓ ต่อมาวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑๘.๕๐ ตารางวา พร้อมอาคารมูลกรณิ อาคารเลขที่ ซึ่งเป็น ๑ ใน ๒๑๑ หลัง ตามใบอนุญาตดังกล่าว จากบริษัท เอ จำกัด (มหาชน) โดยตามแบบแปลนมีที่ว่าง ด้านหน้าอาคาร ๓.๐๐ เมตร และมีที่ว่างด้านหลังอาคาร ๒.๐๐ เมตร ผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ถึงผู้อำนวยการเขตสะพานสูง ร้องเรียนเนื่องจากได้รับความเดือดร้อนจากการต่อเติม อาคารของผู้อุทธรณ์ทำให้บ้านผู้ร้องไม่มีแสงแดดและลมเข้าถึง บ้านอับและมีกลิ่นจากบ้านผู้อุทธรณ์ ซึ่งเพาะพันธุ์สุนัขขาย ภายหลังจากนั้น นายตรวจอาคาร สำนักงานเขตสะพานสูงจึงได้เข้าตรวจสอบอาคารมูลกรณิ ในวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ พบว่าผู้อุทธรณ์ ได้ให้ช่างทำการตัดแปลงอาคารบ้านแถวโดยต่อเติมโครงเหล็กด้านหน้าอาคารขนาดกว้าง ๒.๕๐ เมตร ยาว ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นการขัด กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ๖ ข้อ ๓๖ จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณา ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๕๗๑ - ๗๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓)



/ห้ามผู้อุทธรณ์



และไม่สามารถแก้ไขได้ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจา ของ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากอุทธรณ์ สรุปความว่า การต่อเติมอาคารของผู้อุทธรณ์ เป็นการต่อเติมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อน เรื่องกลิ่นและเสียงของสัตว์เลี้ยงที่รบกวนผู้อยู่อาศัยในอาคาร ข้างเคียงและเพื่ออยู่อาศัยทั่วไป โดยผู้อุทธรณ์ไม่ทราบข้อกำหนด

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากการตัดแปลง อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวาร ของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้อุทธรณ์เดิมบริษัท เอ (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างเป็นบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๒๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย ตามใบอนุญาต แบบ อ.๑ เลขที่ ขสพ [redacted] /๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๓ ต่อมาเมื่อกรณีร้องเรียน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงตรวจพบว่าอาคารของผู้อุทธรณ์มีการต่อเติมโครงเหล็กชั้นเดียวขนาด กว้าง ๒.๕๐ เมตร ยาว ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณด้านหน้าอาคาร การกระทำดังกล่าวจึงเป็น



/การตัดแปลง



การดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ฯ วรรคหนึ่ง ข้อ ๑ (๔) (๕) และเมื่อกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจ ออกคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารให้ระงับการดัดแปลงและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) และมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ดังนั้นการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๘๗๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๘๗๒ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ห้ามใช้อาคารส่วนที่ ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากการดัดแปลงอาคารขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วย กฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำ ตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานหรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อย กว่าสามสิบวัน...” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลนิธิเลขที่ [REDACTED] ซึ่งเดิมบริษัท [REDACTED] เอ จำกัด (มหาชน) ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างบ้านแถว ๒ ชั้น จำนวน ๒๑๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงบริเวณด้านหน้าอาคาร ชั้นที่ ๑ โดยต่อเติมหลังคาโครงเหล็กยื่นออกจากอาคาร ด้านหน้า โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับที่ว่างด้านหน้าอาคารของผู้อุทธรณ์ ระหว่างแนวผนังอาคารกับรั้วมีความกว้างเพียง ๓ เมตร เท่านั้น ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดให้ “บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร...” เมื่อที่ว่างด้านหน้าอาคารของผู้อุทธรณ์ระหว่างแนวผนังอาคารกับรั้วมีความกว้าง เพียง ๓ เมตร และผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมหลังคาโครงเหล็กในบริเวณดังกล่าวขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร



/ทำให้อาคาร

ทำให้อาคารมูลนิธิซึ่งเป็นบ้านแถวที่มีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างน้อยกว่า ๓ เมตร อันเป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ๖ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง การดัดแปลงอาคารของผู้อุทธรณ์จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับใบอนุญาต โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๑๐๓/๖๙๗๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๗ ให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น

การที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ถูกกลั่นแกล้งจากการร้องเรียนและเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลือกปฏิบัติโดยออกคำสั่งเฉพาะอาคารของผู้อุทธรณ์นั้น เห็นว่า การเลือกปฏิบัติที่ถือว่าไม่เป็นธรรมนั้น ต้องเป็นกรณีของการออกคำสั่งทางปกครองที่ขัดต่อหลักความเสมอภาคและเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคลเพราะเหตุแห่งความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ สภาพทางกาย หรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมือง อันไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายจะกระทำมิได้ การจะกล่าวอ้างว่าเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่ผู้กล่าวอ้างสิทธิตามกฎหมายจะได้รับสิทธินั้นๆ แต่ไม่ได้รับสิทธินั้นเพราะการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม หากเป็นกรณีที่ผู้กระทำผิดด้วยกัน แต่ผู้กระทำผิดบางคนยังมิได้ถูกดำเนินคดี ฉะนั้น เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่มีสิทธิตามกฎหมายและเป็นผู้ที่ได้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย เมื่อถูกบังคับใช้กฎหมายย่อมไม่มีสิทธิที่จะอ้างเอาการไม่บังคับใช้กฎหมายกับผู้อื่นมาเป็นข้ออ้างว่าเลือกปฏิบัติและตนเองไม่ได้รับความเป็นธรรมเพื่อมิให้มีการบังคับใช้กฎหมายแก่ตนได้ การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร และให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ทำการดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายและมีผลบังคับตามกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

/อนึ่ง



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๕๖/๒๕๕๘ หน้า ๗

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...../๒๕๕๘

วันที่ 28 ก.ย. 2558

ระหว่าง {

ก.
ง.
จ.

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตพระนคร ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสามดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๑.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๓.๖๐ เมตร สูงประมาณ ๗.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร เลขที่ [redacted] ถนนบ้านหม้อ แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร เนื่องจากตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ปรากฏตามคำสั่ง ดังนี้

- คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๑ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
- คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในสวนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
- คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความเป็นผู้ได้เป็นผู้ตัดแปลงอาคารบริเวณทางเดินหลังอาคารแต่ประการใด ผู้อุทธรณ์ได้เข้ามาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารตึกแถวเดิมเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๗ ขณะที่ผู้อุทธรณ์เข้ามา



/ เป็นเจ้าของ

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์สภาพทางเดินหลังอาคารมีการปิดล้อมเรียบร้อยแล้ว โดยด้านซ้ายและด้านขวา ถูกปิดล้อมด้วยผนังตึกฉาบปูนของอาคารข้างเคียงที่อยู่ติดกัน โดยอาคารข้างเคียงเป็นผู้ทำการปิดล้อม ส่วนบริเวณทางเดินหลังอาคารด้านหลังสุดซึ่งติดกับที่ดินของผู้อื่น เจ้าของที่ดินด้านหลังได้ทำการปิดกั้น ด้วยอิฐฉาบปูนขนาดประมาณ ๑๐ เมตร สูงประมาณ ๖ ถึง ๗ เมตร ซึ่งสภาพบริเวณทางเดินด้านหลัง อาคารมีสภาพดังกล่าว ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๗ จนถึงปัจจุบัน โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสามไม่ได้เป็นผู้ทำการ ดัดแปลงแต่อย่างใด จึงขออุทธรณ์คัดค้านคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นข้างต้น ด้วยเหตุดังนี้

๑.๑ สภาพทางเดินหลังอาคารตึกแถวเดิมที่มีการปิดล้อมเป็นการกระทำของผู้อื่น ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ทำการปิดล้อม ผู้อุทธรณ์จึงไม่ต้องรับผิดชอบ

๑.๒ การปิดล้อมทางเดินหลังอาคารตึกแถวเดิมได้มีการปิดล้อมเสร็จเรียบร้อยแล้ว ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๒ เป็นต้นมา เป็นเวลานานประมาณ ๔๐ ปีเศษ อันเป็นเหตุให้คดีขาดอายุความ ตามกฎหมายแล้ว

๑.๓ การปิดล้อมบริเวณทางเดินหลังอาคารตึกแถวเดิมไม่เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ ที่กำหนดว่า อาคารที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพราะอาคารมูลนิธิได้ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยเมื่อปีพ.ศ. ๒๕๑๐ ก่อนที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ จะประกาศใช้บังคับ จึงไม่อาจออกคำสั่งแก่อาคารมูลนิธิได้

๑.๔ การปิดล้อมบริเวณทางเดินหลังอาคารมูลนิธิด้วยอิฐฉาบปูน บริเวณด้านซ้าย ด้านขวาและด้านหลังอาคาร รวมทั้งการปูแผ่นสังกะสี ประมาณ ๔ ถึง ๕ แผ่น เพื่อป้องกันน้ำฝน ไม่ได้เป็นการเปลี่ยนแปลงต่อเติมหรือขยายขอบเขต รูปแบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วน ต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิม ส่วนหนึ่งส่วนใดเต็มร้อยละสิบ จึงไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในมาตรา ๔ และ มาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ (๓) จึงไม่ต้องขออนุญาตฯ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

๑.๕ การปิดล้อมทางเดินบริเวณด้านหลังอาคารตึกแถวเดิมได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ ปัจจุบันไม่ได้มีการก่อสร้างดัดแปลง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่มีอำนาจสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ระงับการดัดแปลงเพราะปัจจุบันไม่มีการก่อสร้างดัดแปลงเลย

๑.๖ การปิดล้อมบริเวณทางเดินด้านหลังอาคารตึกแถวเดิม ได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๒ ก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะใช้บังคับ ดังนั้นจึงไม่อาจ นำพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับแก่อาคารมูลนิธิได้



/ ด้วยเหตุจึงขอให้

ด้วยเหตุดังกล่าวข้างต้นผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ยกเลิกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และให้เพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๑๖ เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] เนื้อที่ ๙.๙๐ ตารางวา ตำบลวังบูรพาภิรมย์ (พาหุรัด) อำเภอพระนคร (ในพระนคร) กรุงเทพมหานคร ให้แก่ นาย [ ] ว. [ ] ต่อมา นางสาว [ ] อ. [ ] ได้ซื้อที่ดินเมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๑๗ และได้ทำการได้จดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกับผู้อุทธรณ์ทั้งสามและนาย [ ] ป. [ ] เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๒๐ ต่อมาวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๕ นาย [ ] ป. [ ] ได้จดทะเบียนให้ที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ส่วนของคนอื่นคงเดิม ต่อมาวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ศูนย์รับแจ้งร้องทุกข์และป้องกันภัยเขตพระนครได้รับเรื่องราวร้องทุกข์จากผู้ร้องเรียนเนื่องจากเจ้าของอาคารได้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร โดยต่อเติมอาคารขึ้นมาในพื้นที่ด้านหลังอาคาร ภายหลังจากนั้นวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตพระนครได้ทำการตรวจสอบพบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ได้มีการตัดแปลงบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น มีขนาดกว้างประมาณ ๑.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๓.๖๐ เมตร สูงประมาณ ๗.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตที่อาคารเลขที่ [ ] ถนนบ้านหม้อ แขวงวังบูรพาภิรมย์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๑ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปใน ส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารเนื่องจากตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขตพระนคร ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๓๖๙๘ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายใน กำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

/ คณะกรรมการ



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน สำนักงานเขตพระนคร ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงว่า สภาพอาคาร ตึกแถวเดิมสร้างประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๕ - ๒๕๑๗ โดยส่วนของอาคารที่ออกคำสั่งจะเป็นบริเวณที่ว่าง ด้านหลังอาคาร ๒ เมตร ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๑๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมการก่อสร้างอาคารพุทธศักราช ๒๔๗๙ ซึ่งกำหนดว่าตึกแถวต้องมีที่ว่างทางเดินหลังไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ในกรณีที่ออกคำสั่งระงับการตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร (แบบ ค. ๔) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๗) เพราะปัจจุบันใช้กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้ตึกแถว จะต้องมามีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยในขณะที่ได้ทำการตรวจสอบอาคารมูลกรณีนั้น ได้มีการตัดแปลงอาคารอยู่ก่อนแล้ว จึงไม่ทราบว่ามีใครเป็นผู้ดำเนินการ และได้มีการเรียกพยานบุคคลมาสอบถามข้อเท็จจริง ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ให้เหตุผล ว่ามีการก่อสร้างมานานแล้วก่อนที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ก็มีสภาพอาคารเดิมมาอยู่แล้ว ทำให้ไม่ทราบว่า ผู้ใดเป็นผู้กระทำการตัดแปลงอาคารมูลกรณีและได้กระทำเมื่อใด เนื่องจากตัวอาคารตึกแถวมีการก่อสร้าง มาก่อนปี พ.ศ. ๒๕๒๒ และส่วนที่ต่อเติมนั้นไม่สามารถหาพยานหลักฐานมายืนยันได้ว่าได้กระทำเมื่อใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำได้เพียงดำเนินการตรวจสอบเลขที่บ้าน ซึ่งพบว่าเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ มีการออก เลขที่บ้านดังกล่าว และภายหลังได้มีการร้องเรียนเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๕ โดยผู้ร้องเรียนซึ่งอาศัยอยู่ที่ อาคารมูลกรณีดังกล่าวมาเป็นเวลานาน สาเหตุที่ร้องเรียนนั้น เนื่องจากอาคารมูลกรณีดังกล่าว กระทำการตัดแปลงอาคารผิดกฎหมาย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ ระงับการตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเนื่องจากตัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเพียงพอถูกต้องหรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการกับอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นั้น จะต้องปรากฏข้อเท็จจริงว่าอาคารดังกล่าว ได้ก่อสร้างหรือตัดแปลงขึ้นภายหลังจากที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับแล้ว หรือหากอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างหรือตัดแปลงขึ้นในระหว่างที่พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้ปลูกสร้างอาคารดำเนินการ



/ กับอาคารได้นั้น

กับอาคารได้นั้นก็ต้องปรากฏว่า ผู้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าว ยังคงเป็นเจ้าของอาคารสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งในกรณีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารมูลกรณีสืบต่อกันมาจาก เจ้าของเดิมหลายทอดจนถึงปัจจุบัน และยังได้ปรากฏหลักฐานการอนุญาตก่อสร้างอาคารตามสมุด คุมใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารปรากฏตามหนังสือสำนักงานเขตพระนครที่ กท ๔๐๐๓/๖๐๗๒ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ซึ่งยืนยันว่าอาคารตึกแถวของผู้อุทธรณ์รวมทั้งตึกแถวข้างเคียงจำนวน ๒๑ หลัง ได้มีการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ในปีพ.ศ. ๒๕๑๖ กรณีดังกล่าวจึงเป็นที่เชื่อได้ว่าอาคารตึกแถว มีการก่อสร้างมาก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มีผลบังคับใช้ ซึ่งภายหลังจากนั้น เมื่อมีการร้องเรียนว่ามีการตัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้เข้าตรวจอาคารมูลกรณีเมื่อวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ พบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการตัดแปลงอาคารบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปใน ส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร และให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีพยานหลักฐานว่าอาคารมูลกรณีส่วนที่ตัดแปลง มีการดำเนินการฝ่าฝืน กฎหมายอันเป็นเหตุให้ออกคำสั่งดังกล่าวตั้งแต่เมื่อใด และไม่สามารถหาหลักฐานอื่นใดที่แสดงว่า อาคารมูลกรณีทำการตัดแปลงเมื่อใด ซึ่งอาจเป็นการตัดแปลงมาตั้งแต่ต้นหรือภายหลังวันที่ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีผลใช้บังคับ ประกอบกับผู้อุทธรณ์ ได้ชี้แจงในหนังสือ อุทธรณ์ว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีสภาพดังที่ร้องเรียนมาก่อนแล้ว จึงไม่อาจรับฟังประกอบการพิจารณาได้ว่า อาคารมีการตัดแปลงเมื่อใด และขัดกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นอย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะออกคำสั่งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารให้ระงับการตัดแปลง ห้ามใช้และรื้อถอนอาคารมูลกรณี ออกทั้งหมดหรือบางส่วน จำต้องมีการตรวจสอบและปรากฏข้อเท็จจริงให้แน่ชัดว่ามีการกระทำขัดต่อกฎหมาย โดยมีการตัดแปลงต่อเติมให้แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตอย่างไร เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมิได้ ตรวจสอบหลักฐานใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและแบบแปลนแผนผังบริเวณเดิมที่เคยได้รับอนุญาต ให้แน่ชัดเสียก่อนว่ามีลักษณะอย่างไรและยังมิได้ตรวจสอบว่ากรณีดังกล่าวเป็นการตัดแปลงขึ้นใหม่ หรือไม่ รวมทั้ง ยังมิได้ตรวจสอบเปรียบเทียบกับใบอนุญาตและแบบแปลนเดิมให้แน่ชัดเสียก่อน ที่จะพิจารณาออกคำสั่ง กรณีจึงถือได้ว่าข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ในการพิจารณาออกคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาใช้อำนาจตามที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

/ ด้วยเหตุผล





ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๑ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และ คำสั่งที่ กท ๔๐๐๓/๑๐๖๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๗๖...../๒๕๕๘

วันที่ ๒๘ ก.ย. ๒๕๕๘

}	ระหว่าง	บริษัท เอ จำกัด	ผู้อุทธรณ์
		นิติบุคคลอาคารชุด บี โดย	ผู้ร้องเรียน
		นาย ก.	
		ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร	เจ้าพนักงานท้องถิ่น

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตห้วยขวาง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการเกี่ยวกับอาคารชนิดตึก ๑๓ ชั้น ๑ หลัง มีที่จอดรถจำนวน ๑๐๗ คัน เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ๒๑๖ ห้อง ที่เลขที่ [redacted] ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารชั้นที่ ๑ โดยนำพื้นที่จอดรถไปกั้นห้องกระจก จำนวน ๔ แห่ง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์และสำนักงาน (ตามแบบแนบท้ายประกอบด้วย ร้านสะดวกซื้อ ร้านเสริมสวย พื้นที่เช่า ห้องออกกำลังกาย และห้องประชุม) โดยไม่ได้รับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

๑.๑ คำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น

๑.๒ คำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการตัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อเป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น

๒. สำนักงานเขตห้วยขวาง ได้มีหนังสือ ที่ กท ๔๘๐๓/๒๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาขออนุญาตแก้ไขตัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคาร ถึงผู้อุทธรณ์ แจ้งว่าตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งทั้งสองคำสั่ง สำนักงานเขตห้วยขวางได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการกระทำดังกล่าวเป็นประเด็นความเดือดร้อนและมีผู้ร้องเรียน จึงไม่สามารถพิจารณาขยายระยะเวลาตามที่ขอมาได้



/ ผู้อุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ความว่า

ข้อ ๑ ตามที่สำนักงานเขตห้วยขวางมีคำสั่งมายังผู้อุทธรณ์ให้ระงับการใช้พื้นที่ และให้ระงับการตัดแปลง และให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่ นั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เคยทำการกั้นห้องกระจก ๔ แห่ง ที่บ้ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล เพื่อใช้เป็นพาณิชย์และสำนักงาน เนื่องจาก ในการโฆษณาขายห้องชุดนั้น ได้แสดงภาพของอาคารว่า มีการกั้นห้องกระจก ๔ แห่ง เพื่อใช้เป็นร้านสะดวกซื้อ ร้านซักรีดเสื้อผ้า ร้านเสริมสวย และร้านทันตแพทย์ เพื่อบริการลูกค้าจะได้มีความสะดวกสบายใช้บริการได้ในอาคาร ไม่ต้องขับรถออกไป ต่อมาในระหว่างที่เขียนแบบแปลนเพื่อขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร หนาอาคาร

ซี (มหาชน) มาขอเช่าด้านหน้าอาคารโดยมีเงื่อนไขว่า ต้องมีที่จอดรถส่วนบุคคล สำหรับพนักงานอาคารและลูกค้ารวม ๒๐ คัน ผู้อุทธรณ์จึงได้เขียนแบบแปลนให้เป็นไปตามความประสงค์ ของอาคารโดยยกเลิกการกั้นห้องกระจก ๔ แห่ง ออกไปทั้งหมด และอธิบายทำความเข้าใจกับลูกค้า ที่ได้ซื้อห้องชุดไปบ้างแล้ว เมื่อได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารและเริ่มก่อสร้างไปเกือบเสร็จแล้ว ขณะนั้นเกิดภาวะวิกฤตเศรษฐกิจตกต่ำ อาคารจึงงดการขยายสาขาและบอกเลิกการเช่ากับผู้อุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์จึงทำการกั้นห้องกระจก ๔ แห่งตามที่เคยโฆษณาขายเดิม แต่ไปบ้ที่จอดรถ ๒๘ คัน และผู้อุทธรณ์ได้ให้บริษัท ดี จำกัด ออกแบบและควบคุมการก่อสร้างอาคาร ทางบริษัทฯ

ที่ออกแบบได้ทำการยื่นขอแก้ไขตัดแปลงโดยย้ายที่จอดรถ ๒๘ คันนี้ไปจอดที่ส่วนอื่นของอาคาร ต่อมาเวลาได้ล่วงเลยมานานจึงได้สอบถามบริษัทฯ ว่าได้ใบอนุญาตให้แก้ไขตัดแปลงอาคารแล้วหรือไม่ แต่บริษัทฯ แจ้งว่า เนื่องจากมีพื้นที่สีเขียว (ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้) หายไปบางส่วน จึงต้องยื่นแก้ไข ส่วนนี้ด้วย และได้ยื่นขออนุญาตไปที่สำนักงานสิ่งแวดล้อมแล้ว จึงจำเป็นต้องรอนกระทรวงสำนักงาน เขตห้วยขวางได้มีคำสั่งระงับห้ามใช้และให้ดำเนินการแก้ไขดังกล่าว จึงได้ไปติดตามบริษัทฯ ปรากฏว่า บริษัทฯ ได้ปิดกิจการไปแล้วและไม่สามารถติดต่อผู้ใดได้ ผู้อุทธรณ์จึงรีบจัดหาบริษัท มาทำการเขียนแบบ แก้ไขตัดแปลงอาคารใหม่ โดยได้นำที่ดิน ๖๒ ตารางวา ของนาย ข. ซึ่งอยู่ในซอยตรงข้าม

กับอาคารของผู้อุทธรณ์ลึกเข้าไป ๑๗๐ เมตร เพื่อขออนุญาตเป็นที่จอดรถส่วนบุคคล ๒๐ คัน โดยทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นเวลา ๓๐ ปี ส่วนจำนวนที่จอดรถอีก ๘ คันนั้น ผู้อุทธรณ์จะทำการรื้อ ห้องกระจกออกประมาณ ๒ แห่ง ซึ่งขณะนี้กำลังเร่งเขียนแบบอยู่ และเนื่องจากอาคารหลังนี้เป็นอาคารสูง ๑๓ ชั้น ในการขอแก้ไขตัดแปลงอาคารนั้นต้องใช้เวลาเกินกว่า ๓๐ วัน เพราะมีรายละเอียดจำนวนมาก จึงขออนุญาตผู้อำนวยการเขตห้วยขวาง ขอย้ายระยะเวลาไปอีก ๖๐ วัน แต่เจ้าหน้าที่โยธาแจ้งว่า ผู้อำนวยการเขตห้วยขวางไม่มีอำนาจให้ขยายเวลาได้ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า มีตัวอย่างอาคารของบริษัท

อี อพาร์ทเมนท์ จำกัด สร้างห้องพัก ห้องน้ำบ้ที่จอดรถยนต์เหมือนกัน ได้ยื่นหนังสือ ขอย้ายระยะเวลาแก้ไขตัดแปลงอาคารต่อผู้อำนวยการเขตคลองเตย และผู้อำนวยการเขตคลองเตย



/ ได้อนุญาต

ได้อนุญาตให้ขยายเวลาอีก ๖๐ วัน และในหนังสือยังระบุว่ามิอำนาจขยายระยะเวลาได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น หากผู้อำนวยการเขตห้วยขวางไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลาออกไป ๖๐ วัน ผู้อุทธรณ์ก็ขออุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ให้อนุญาตขยายระยะเวลาออกไป ๖๐ วันและเมื่อครบ ๖๐ วันแล้ว ยังไม่เสร็จก็ขออนุญาตขยายต่อไปอีก ๖๐ วัน ๒ ครั้ง รวมเป็น ๑๒๐ วัน เท่ากับสำนักงานเขตคลองเตย ที่เคยพิจารณาให้กับบริษัท อี อพาร์ทเมนท์ จำกัด และรายอื่น ๆ มาแล้ว จึงขอได้โปรดอนุญาตด้วยและจะได้เป็นการปฏิบัติเสมอภาคกัน

ข้อ ๒ ขออุทธรณ์ข้อกฎหมายของคำสั่งสำนักงานเขตห้วยขวาง ดังนี้

๒.๑ เนื่องด้วยคำสั่งให้ระงับการใช้พื้นที่มีห้องกระจก ๔ แห่งนั้น ห้องกระจก ๑ แห่ง เป็นห้องว่างไม่มีผู้อยู่อาศัยจึงเป็นการระงับการใช้พื้นที่แล้ว ส่วนอีก ๓ แห่ง มีผู้อยู่อาศัยจึงจำเป็นต้องให้เวลาผู้อยู่อาศัยได้หาที่อยู่ใหม่และขนย้ายออกไป จึงจำเป็นที่จะต้องขอขยายระยะเวลาออกไป ๖๐ วัน และจะรื้อออกไป ๑ แห่ง ตามคำสั่งนี้ ถึงแม้จะระบุว่าเป็นคำสั่งตามมาตรา ๘ (๙) มาตรา ๓๔ และมาตรา ๔๕ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แต่มาตราดังกล่าวอยู่ภายใต้บทบัญญัติ มาตรา ๔๐ ซึ่งบัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจดำเนินการดังนี้...” แต่มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการ แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า สามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ดังนั้นทั้ง ๓ มาตรานี้ต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๑ คือเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคาร ยื่นคำขออนุญาต ซึ่งในกรณีนี้สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เพราะเพียงกันห้องกระจก ๔ แห่ง ทับที่จอดรถ ๒๘ คัน เท่านั้น ห้องกระจก ๔ แห่ง ก็มีน้ำหนักเบา จึงมิได้เป็นการเพิ่มน้ำหนักโครงสร้าง ของอาคารแต่อย่างใด อีกทั้ง ผู้อุทธรณ์กำลังเร่งดำเนินการหาที่จอดรถทดแทน และเร่งขออนุญาตแก้ไขแบบ ให้เสร็จในเร็ว โดยมีได้นึ่งนอนใจแต่อย่างใด และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อนุญาตให้ขยายระยะเวลา ออกไปอีก ๓ ครั้ง ครั้งละ ๖๐ วัน และขอให้ยกเลิกคำสั่งนี้

๒.๒ คำสั่งให้ระงับการดัดแปลง และให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้กลับคืน สภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน โดยให้รื้อถอนห้องกระจก ๔ แห่งออก เมื่อเป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตแก้ไขดัดแปลงเสียก่อน



/ หากไม่

หากไม่ดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีคำสั่งให้รื้อถอนให้กลับคืนสภาพเดิม การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวจึงเป็นการออกคำสั่งที่ข้ามขั้นตอนของกฎหมาย และขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อนุญาตให้ขยายระยะเวลาออกไปอีก ๓ ครั้ง ครั้งละ ๖๐ วัน และขอให้ยกเลิกคำสั่งนี้

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติมความว่า ตามหนังสือที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่า ผู้อำนวยการเขตห้วยขวางไม่อนุญาตให้ขยายระยะเวลายื่นขออนุญาตแก้ไขตัดแปลงและระงับการใช้อาคาร จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อนุญาตให้ด้วย เพราะเป็นการขอขยายระยะเวลาครั้งแรก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร (แบบ กทม. ๖) โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ เลขที่ [redacted] /๒๕๔๙ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เลขที่ [redacted] /๒๕๔๙ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๙ และเลขที่ [redacted] /๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างและแก้ไขแบบแปลนตึก ๑๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (๒๑๖ ห้อง) ที่จอตลอด ๑๐๗ คัน ที่ ถนนประชาอุทิศ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๖) เลขที่ [redacted] /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๕๑ เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย ๒๑๖ ห้อง ที่จอตลอด ๑๐๗ คัน ภายหลังจากนั้น เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวางได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่ [redacted] /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑ โดยใช้ชื่อว่า “นิติบุคคลอาคารชุด [redacted] บี” ต่อมาในวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๖ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด [redacted] บี ได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการเขตห้วยขวางขอให้ตรวจสอบการตัดแปลงอาคาร [redacted] บี เนื่องจากอาคารดังกล่าว เป็นอาคารสูงมีพื้นที่ใช้สอยเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของโครงการ และเป็นผู้ขออนุญาตก่อสร้างเป็นอาคารชุดพักอาศัย ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่ใช้สอยในอาคารมีสภาพแตกต่างไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จากการตัดแปลงอาคารทำให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้รับผลกระทบและเดือดร้อน เนื่องจากพื้นที่จอตลอดบริเวณชั้นที่ ๑ ขาดหายไป ๒๘ คัน ทำให้พื้นที่จอตลอดไม่พอเพียงต้องจอดซ้อนคันขวางทางหนีไฟหลักและแนวถังดับเพลิงเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย หากเกิดอุบัติเหตุเพลิงไหม้ และบริเวณทางหนีไฟชั้นล่างถูกตัดแปลงเป็นพื้นที่อาคารให้เช่าแทนที่จะเป็นที่โล่งตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต อีกทั้งทางเดินกว้างไม่เพียงพอต่อการอพยพผู้อยู่อาศัยในอาคาร นายตรวจอาคาร จึงได้ทำการตรวจสอบอาคารเมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ พบว่า อาคารมูลนิธิได้มีการตัดแปลงอาคารบริเวณชั้นที่ ๑ ในส่วนที่ได้รับอนุญาตให้เป็นที่จอตลอดยนต์ ๒๘ คัน และพื้นที่สีเขียว (ที่ว่างสำหรับปลูกต้นไม้



/ ตามเงื่อนไข



ตามเงื่อนไขของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม) มีขนาดประมาณ ๔๕.๓๕ x ๒๔.๑๐ เมตร โดยการกั้นห้องกระจก จำนวน ๔ แห่ง เป็นร้านสะดวกซื้อ ร้านเสริมสวย ห้องออกกำลังกายและห้องประชุม เพื่อใช้เป็นพาณิชย์และสำนักงาน โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๕๒๘๘ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๕๒๘๐ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนตัว ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๕๒๘๑ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้จัดที่จอดรถจำนวน ๒๘ คัน และจัดให้มีพื้นที่สีเขียว ตามที่ได้รับใบอนุญาตภายใน ๓๐ วัน และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาสำนักงานเขตห้วยขวางได้มีหนังสือที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๕ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ถึงผู้อุทธรณ์ ขอยกเลิกคำสั่งระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนตัว ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตฯ ทั้งสามคำสั่งดังกล่าว เนื่องจากเป็นการกระทำที่เกี่ยวกับที่จอดรถ อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ จำต้องใช้คำสั่งตามแบบเฉพาะ ซึ่งเป็นคำสั่งกรณีดัดแปลงอาคารที่จอดรถ จึงขอยกเลิกคำสั่งเดิมและได้ออกคำสั่งใหม่ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๐) และคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการดัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างให้กลับคืนสภาพเดิม ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น โดยได้ทำการดัดแปลงอาคารชั้นที่ ๑ นำพื้นที่จอดรถไปกั้นห้องกระจก จำนวน ๔ แห่ง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์และสำนักงาน ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการส่งคำสั่งทั้งสองคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้รับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสองคำสั่งที่อาคารมูลนิธิ ในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว พร้อมทั้งขอขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตห้วยขวางได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๓๐๐๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ต่อมาสำนักงานเขตห้วยขวางมีหนังสือที่ กท ๔๘๐๓/๒๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ แจ้งผู้อุทธรณ์ว่า ไม่สามารถพิจารณาขยายเวลาตามที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอได้ และผู้อุทธรณ์ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๗ ยื่นอุทธรณ์เพิ่มเติมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์



/ คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ [redacted] นายช่างสำรวจชำนาญงาน สำนักงานเขตห้วยขวาง สรุปความว่า เดิมผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๑๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยระบุจำนวนที่จอดรถยนต์ ๑๐๗ คัน ต่อมาวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๖ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตห้วยขวางตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ ทำการตัดแปลงอาคารในส่วนที่จอดรถยนต์ชั้นที่ ๑ จำนวน ๒๘ คัน โดยตัดแปลงกันห้องกระจก จำนวน ๔ แห่ง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และสำนักงาน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้น เพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๐) และให้ระงับการตัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิม ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ เพื่อการอื่น ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือขอขยายระยะเวลาขออนุญาตตัดแปลงอาคารและระงับการใช้อาคาร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวไม่สมควรอนุญาตให้ขยายเวลา เนื่องจากมีผู้ร้องเรียน และได้รับความเดือดร้อนเสียหาย โดยยื่นร้องเรียนต่อสำนักงานเขตห้วยขวางว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการ ตัดแปลงอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งแม้ผู้ร้องเรียนจะเป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารชุด ในปัจจุบันก็ตาม แต่ผู้ร้องเรียนมิใช่ผู้ดำเนินการตัดแปลงอาคาร จึงได้ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในฐานะ ผู้ดำเนินการตัดแปลงอาคาร และเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมูลกรณี

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร สรุปความว่า หลังจากผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่ง จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) เลขรับที่ ๒๘ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ต่อสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยกำหนดบริเวณที่จอดรถทดแทน ส่วนที่ถูกตัดแปลงซึ่งอยู่นอกเขตที่ดินของอาคารมูลกรณีออกไป ๒๐๐ เมตร และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ (แบบ ค.๑) ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๗ ให้ถูกต้องแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เดิมตามแบบแปลนอาคารที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขอรับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร ได้กำหนดให้อาคารชั้นที่ ๑ มีที่จอดรถ จำนวน ๒๘ คัน ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการตัดแปลงอาคาร ในส่วนที่จอดรถดังกล่าวเพียงบางส่วนเท่านั้น กล่าวคือ ผู้อุทธรณ์ได้ตัดแปลงในส่วนของที่จอดรถในที่ดิน กรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์เอง โดยเป็นการปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุด ข้อ ๓๔ (๑) และ (๒) กำหนดว่า “ให้ห้องชุดเลขที่ [redacted] /๒๑ และห้องชุดหมายเลข [redacted] /๒๑๑ และพื้นที่ส่วนบุคคลนอกห้องชุด ชั้น ๑ กำหนดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสามารถทำการก่อสร้างและต่อเติมได้ แต่จะต้องไม่กระทบต่อ



/ โครงสร้าง



โครงสร้างของอาคาร และในส่วนที่จอดรถส่วนบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถดำเนินการเพื่อการพาณิชย์ได้” แต่ในส่วนของที่จอดรถอีกจำนวนหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุด ชุดที่ ๑ เป็นผู้ดำเนินการดัดแปลงตามมติที่ประชุมของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดปัจจุบันเป็นผู้ครอบครองในส่วนที่ดัดแปลงดังกล่าว ซึ่งการดัดแปลงกันห้องกระจกเป็นห้องประชุมและห้องออกกำลังกาย มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย ก.

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ร้องเรียน สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการให้มีการออกโฉนดที่ดินจดทะเบียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหมายเลข ...../๒๑ และห้องชุดหมายเลข ...../๒๑๑ โดยมีพื้นที่ในส่วนที่จอดรถชั้น ๑ และพื้นที่สีเขียว ในอาคารชุดเป็นส่วนควบกับห้องชุดทั้งสองห้องดังกล่าว ทำให้พื้นที่ในส่วนที่จอดรถชั้นที่ ๑ และพื้นที่สีเขียว ในอาคารชุดดังกล่าว สิ้นสภาพพื้นที่ส่วนกลางของอาคารชุด แต่กลับเป็นพื้นที่ส่วนบุคคลแทน ทั้งนี้ ผู้ร้องเรียนและผู้อยู่อาศัยในอาคารชุดได้รับผลกระทบเดือดร้อนเสียหายจากการกระทำของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากจำนวนที่จอดรถไม่เพียงพอกับปริมาณรถยนต์ของผู้อยู่อาศัย ทำให้ต้องจอดซ้อนคัน และการดัดแปลงอาคารดังกล่าว ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่มีพื้นที่สีเขียวเพื่อใช้พักผ่อน ประกอบกับการดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้ดัดแปลงปิดทางหนีไฟ จึงอาจก่อให้เกิดอันตรายต่อผู้อยู่อาศัยได้ ผู้ร้องเรียนในฐานะนิติบุคคลของอาคารชุด ซึ่งเป็นตัวแทนของผู้อยู่อาศัยจึงได้ยื่นเรื่องร้องเรียนผู้อุทธรณ์ไปยังสำนักงานเขตห้วยขวางตามเหตุผลดังกล่าวข้างต้น ในส่วนของที่จอดรถซึ่งดัดแปลงกันห้องกระจกเป็นห้องประชุม และห้องออกกำลังกายนั้น นิติบุคคลอาคารชุด ชุดที่ ๑ เป็นผู้ดำเนินการดัดแปลง และเป็นผู้ครอบครอง ในพื้นที่ดังกล่าวตามที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างจริง โดยนิติบุคคลอาคารชุดปัจจุบันได้ให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าว เพื่อเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมตามวัตถุประสงค์ของที่ประชุมกรรมการนิติบุคคล โดยผู้ร้องเรียนเข้าใจว่า ผู้อุทธรณ์กับนิติบุคคลอาคารชุด ชุดที่ ๑ เป็นบุคคลคนเดียวกัน

ต่อมาผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ถึงประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่า กรณีผู้ร้องเรียนเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์เป็นจำเลยในศาลแพ่งให้คืนพื้นที่จอดรถและพื้นที่สีเขียว รวมทั้งชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ร้องเรียนนั้น ศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารและคืนพื้นที่จอดรถจำนวน ๒๘ คัน และพื้นที่สีเขียวแก่ผู้ร้องเรียนให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เนื่องจากศาลแพ่งพิจารณาว่า การกระทำของผู้อุทธรณ์เป็นการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ขัดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่มีสิทธิดัดแปลงอาคารและนำพื้นที่อาคารส่วนที่ดัดแปลงให้ผู้อื่นเช่า

/ ภายหลัง



ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ ถึงประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่า กรณีผู้ร้องเรียนเป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์เป็นจำเลยในศาลแพ่ง นั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาดังกล่าว จึงได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาต่อศาลอุทธรณ์ สรุปความว่า ในส่วนที่จอตกรดชั้นที่ ๑ จำนวน ๒๘ ค้น ผู้อุทธรณ์ได้ตัดแปลงในส่วนของที่จอตกรดในที่ดินกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์เอง โดยเป็นการปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุด ข้อ ๓๔ (๑) และ (๒) กำหนดว่า “ให้ห้องชุดเลขที่ [ ] /๒๑ และห้องชุดหมายเลข [ ] /๒๑๑ และพื้นที่ส่วนบุคคลนอกห้องชุด ชั้น ๑ กำหนดเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมสามารถทำการก่อสร้าง และต่อเติมได้ แต่จะต้องไม่กระทบต่อโครงสร้างของอาคาร และในส่วนที่จอตกรดส่วนบุคคล ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถดำเนินการเพื่อการพาณิชย์ได้” แต่ในส่วนของที่จอตกรดอีกจำนวนหนึ่ง นิติบุคคลอาคารชุด ชุดที่ ๑ เป็นผู้ดำเนินการตัดแปลงตามมติที่ประชุมของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดปัจจุบันเป็นผู้ครอบครองในส่วนที่ตัดแปลงดังกล่าว ซึ่งการตัดแปลงกันห้องกระจกเป็นห้องประชุมและห้องออกกำลังกาย มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประโยชน์ส่วนรวมของผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๐) และคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลง และให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิมตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอตกรด ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอตกรด ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๘ (๙) ตัดแปลง หรือใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นตัดแปลงหรือใช้ที่จอตกรด ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้น เพื่อการอื่น ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น” วรรคสอง บัญญัติว่า “ข้อห้ามตามวรรคหนึ่งให้ถือว่าเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรงราบที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอตกรด ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถนั้นไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม” และมาตรา ๔๕ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ครอบครองพื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าว หรือผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ระงับการกระทำนั้น และสั่งให้บุคคลดังกล่าวดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสู่สภาพเดิมได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้นำมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”



/ บทบัญญัติ

บทบัญญัติดังกล่าวหมายความว่า อาคารที่กฎหมายกำหนดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และห้ามทำการตัดแปลง หรือใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใด ตัดแปลง หรือใช้พื้นที่ดังกล่าวไม่ว่าทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน ตามมาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง และหากมีการตัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ระงับการใช้ ระงับการตัดแปลง และให้ดำเนินการ แก้ไขส่วนที่ตัดแปลงให้กลับคืนในสภาพเดิมตามมาตรา ๔๕ ได้ โดยเจตนารมณ์ของบทบัญญัติดังกล่าว ต้องการให้อาคารที่กฎหมายกำหนดให้มีที่จอดรถ คงสภาพของที่จอดรถไว้เช่นนั้นตลอด มิให้มีการ ตัดแปลง หรือใช้ส่วนของที่จอดรถเป็นประการอื่น ซึ่งหากประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่สำหรับจอดรถ เพื่อการอื่น จะต้องดำเนินการจัดให้มีพื้นที่สำหรับจอดรถใหม่ให้ถูกต้อง และได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว จึงจะยกเลิกพื้นที่จอดรถที่เคยได้รับอนุญาตไว้ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้มีพื้นที่จอดรถ ตรงตามจำนวนตามที่กฎหมายกำหนดไว้ตลอดเวลา และพื้นที่จอดรถดังกล่าวให้ถือว่าเป็นภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์หรืออาคารตามที่ได้รับอนุญาตโดยตรง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถนั้น ไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพบว่ามี การตัดแปลงพื้นที่จอดรถบริเวณอาคาร ชั้นที่ ๑ ในส่วนที่ได้รับอนุญาตให้จัดเป็นที่จอดรถ ๒๘ คัน และพื้นที่สีเขียว มีขนาดประมาณ ๔๕.๓๕ x ๒๔.๑๐ เมตร โดยการกั้นห้องกระจก จำนวน ๔ แห่ง เป็นร้านสะดวกซื้อ ร้านเสริมสวย พื้นที่เช่า ห้องออกกำลังกายและห้องประชุม เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ และสำนักงาน เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงที่จอดรถเพื่อการอื่นโดยไม่ได้รับใบอนุญาต ในพื้นที่ที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า อยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ห้องชุดเลขที่ [redacted] /๒๑ และห้องชุดเลขที่ [redacted] /๒๑๑ จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีอำนาจหน้าที่ ตามมาตรา ๔๕ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารมูลกรณีระงับการใช้พื้นที่ และออกคำสั่งระงับการตัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารมูลกรณีกลับคืนสู่สภาพเดิมได้ ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น แต่เนื่องจากข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงในส่วน ที่จอดรถตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารเพียงบางส่วน ซึ่งในส่วนที่ตัดแปลงที่จอดรถ เป็นห้องประชุม และห้องออกกำลังกายนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการตัดแปลงแต่เป็นการกระทำ ของนิติบุคคลอาคารชุด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่อาจออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ได้ แต่ชอบที่จะออกคำสั่ง กับนิติบุคคลอาคารชุดผู้ครอบครองอาคาร ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ในส่วนที่ตัดแปลงที่จอดรถเป็นห้องประชุมและห้องออกกำลังกาย จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง หนังสือสำนักงานเขตห้วยขวางที่ กท ๔๘๐๓/๒๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอย้ายระยะเวลายื่นขออนุญาตแก้ไขตัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคาร เป็นคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร



/ พ.ศ. ๒๕๖๒

พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๕๗ และหนังสือลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ถึงผู้อำนวยการเขตห้วยขวาง ชี้แจงว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๐) และคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการตัดแปลง และให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิม ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และขณะนี้อยู่ในระหว่างว่าจ้างบริษัทฯ เพื่อเขียนแบบแปลนและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารกับกองควบคุมอาคารสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร จึงขอขยายเวลาตามคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ระงับการตัดแปลง และให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิม ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค.๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกไปอีก ๖๐ วัน และต่อมาสำนักงานเขตห้วยขวาง โดยผู้อำนวยการเขตห้วยขวาง มีหนังสือที่ กท ๔๘๐๓/๒๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอย้ายระยะเวลายื่นขออนุญาตแก้ไขตัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคาร ถึงผู้อุทธรณ์ ชี้แจงว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งทั้งสองคำสั่งดังกล่าว สำนักงานเขตห้วยขวาง ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การกระทำดังกล่าวเป็นประเด็นความเดือดร้อนและมีผู้ร้องเรียน จึงไม่สามารถพิจารณาขยายเวลาตามที่ขอมาได้ นั้น จะเห็นได้ว่า หนังสือของสำนักเขตห้วยขวางดังกล่าวเป็นเพียงหนังสือแจ้งตอบผู้อุทธรณ์ให้ทราบว่า สำนักงานเขตห้วยขวางได้พิจารณาไม่ขยายระยะเวลาตามที่ผู้อุทธรณ์ร้องขอเท่านั้น หนังสือดังกล่าวจึงมิใช่คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่มีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ อันจะก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อการอื่น ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๐) และคำสั่งที่ กท ๔๘๐๓/๖๗๗ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงและให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืนสภาพเดิม ตามมาตรา ๔๕ (แบบ ค. ๒๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากได้ใช้พื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น เฉพาะในกรณีตัดแปลงห้องประชุมและห้องออกกำลังกายทับพื้นที่จอดรถตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป นอกจากนี้ให้ยกอุทธรณ์



/ ๒. ไม่รับพิจารณา

๒. ไม่รับพิจารณากรณีอุทธรณ์หนังสือสำนักงานเขตห้วยขวาง ที่ กท ๔๘๐๓/๒๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอย้ายระยะเวลายื่นขออนุญาตแก้ไขดัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคาร

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๖๗/๗/๒๕๕๘

วันที่ ๒๘ ก.ย. ๒๕๕๘

ระหว่าง

นาง ก.  
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางแค ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารตึกแถว ๓ ชั้น เนื่องจากได้ทำการดัดแปลงอาคารบริเวณทางเดินหลังอาคาร ขนาด ๑๖.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๕๐ เมตร จำนวน ๔ ห้อง ที่บ้านเลขที่ [redacted] และ [redacted] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. คำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ระวังการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๗ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังต่อไปนี้

ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่  
ได้รับคำสั่ง

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการตาม  
มาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

/ผู้อุทธรณ์



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขอาคารตึกแถว ๓ ชั้น เลขที่ [ ] และ [ ] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เนื่องจากตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต นั้น ผู้อุทธรณ์โต้แย้งคำสั่ง ดังนี้

๑. การดำเนินการดังกล่าวเป็นการซ่อมแซมอาคารตามที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจ ตามหนังสือสำนักงานเขตบางแค ที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๔ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๔ เรื่อง อนุญาตให้ซ่อมแซมอาคารเลขที่ [ ] และ [ ] (ปัจจุบันคือ [ ] และ [ ]) ซอยเพชรเกษม ๖๘ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามระเบียบและเงื่อนไขของทางราชการทุกประการโดยมิได้เป็นการตัดแปลงอาคารตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งระงับการตัดแปลง ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขแต่อย่างใด เมื่อไม่มีการกระทำใด ๆ ที่เป็นการผิดต่อกฎหมายและข้อบัญญัติของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิในการใช้สอยในบริเวณอาคารดังกล่าว และไม่มีส่วนใด ๆ ที่จะต้องดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

๒. การดำเนินการดังกล่าวเป็นการแก้ไขปรับปรุงในบริเวณเนื้อที่ที่ตั้งของอาคารที่มีอยู่เดิม ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ในบริเวณดังกล่าวก็มีสภาพเหมือนกันทุกหลัง จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาและมีคำสั่งยกเลิกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า นาย [ ] ข. ได้ขอเลขบ้านปลูกใหม่เลขที่ [ ] และ [ ] (ปัจจุบันเลขที่ [ ] และ [ ]) ปรากฏตามคำร้องเลขที่ [ ] ต.ค. ๒๑ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๑ โดยผู้อุทธรณ์ (เดิมชื่อ นางสาว [ ]) และนาย [ ] ข. ได้ซื้อที่ดินรวม ๔ ไร่ ดังกล่าวข้างต้นจากบริษัทเอ [ ] จำกัด เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๓ ต่อมา นาย [ ] ข. ได้ขายที่ดินเฉพาะส่วนทั้ง ๔ ไร่ ให้แก่ผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๔ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือคำร้องขออนุญาตต่าง ๆ เลขรับที่ ๑๙๒ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานเขตบางแค เพื่อขออนุญาตซ่อมแซมอาคารเลขที่ [ ] และ [ ] (ปัจจุบันคือ [ ] และ [ ]) และสำนักงานเขตบางแคได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๔ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๔ เรื่อง อนุญาตให้ซ่อมแซมอาคารเลขที่ [ ] และ [ ] (ปัจจุบันคือ [ ] และ [ ]) ซอยเพชรเกษม ๖๘ ถึงผู้อุทธรณ์ ชี้แจงว่า กรณีที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องขออนุญาตซ่อมแซมอาคารชนิดตึก ๓ ชั้น จำนวน ๔ ห้อง เลขที่ [ ] และ [ ] (ปัจจุบันคือ [ ] และ [ ]) ซอยเพชรเกษม ๖๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร เนื่องจากอาคาร



/มีสภาพทรุดโทรม

มีสภาพทรุดโทรมเป็นอย่างมากและจะดำเนินการซ่อมแซมโดยไม่เปลี่ยนแปลงสภาพของตัวอาคารให้ผิดไปจากเดิม ซึ่งสำนักงานเขตบางแคได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้วเห็นว่า การซ่อมแซมอาคารดังกล่าวไม่ถือเป็น การตัดแปลงอาคารตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงอนุญาตให้ดำเนินการซ่อมแซมอาคารได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้ (๑) ให้ซ่อมแซมอาคาร ส่วนที่ชำรุดโดยใช้วัสดุ ขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม (๒) การเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ (๓) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ที่ไม่เป็น โครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ (๔) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่ชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้นรวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน (๕) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาให้มีเนื้อที่มากขึ้นรวมกันไม่เกิน ห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน (๖) จะต้องดำเนินการด้วยความระมัดระวังมิให้เกิด ภัยอันตรายแก่ชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลอื่น ความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเป็นความรับผิดชอบของผู้ขออนุญาต (๗) จะต้องปฏิบัติตามระเบียบและเงื่อนไขของกรุงเทพมหานครโดยเคร่งครัด และก่อนทำการซ่อมแซมอาคาร ต้องแจ้งเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อตรวจสอบให้เป็นไปตามที่ขออนุญาตไว้ต่อไป ต่อมาวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางแคได้ทำการตรวจพบว่า มีการตัดแปลงอาคาร ตึกแถว ๓ ชั้น ที่บ้านเลขที่ [redacted] ซอยเพชรเกษม ๖๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตขนาด ๑๖.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๕๐ เมตร (เปิดทางเดินหลัง) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับ การตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๗ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังนี้ ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร



/ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิในวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ซึ่งมีผู้ลงลายมือชื่อ **ค.** เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์โดยเป็นพนักงานเป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ต่อมาสำนักงานเขตบางแคได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๒๐๗๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ **ค.** หัวหน้าฝ่ายโยธา นาย **ง.** นายช่างโยธาชำนาญงาน และ **จ.** นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางแค สรุปความว่า เนื่องจากมีกรณีร้องเรียนว่า ผู้อุทธรณ์กระทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าหน้าที่จึงทำการตรวจสอบพบว่า ผู้อุทธรณ์ทำการตัดแปลงอาคารบริเวณทางเดินหลังอาคาร ขนาดประมาณ ๑๖.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๕๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลง ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยเว้นที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ซึ่งเหตุที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารแทนที่จะเป็นการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้น เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า การตัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยผู้อุทธรณ์สามารถซื้อที่ดินบริเวณด้านหลังอาคารมูลนิธิเพื่อเป็นที่ว่างด้านหลังอาคารเพื่อทดแทนส่วนที่ผู้อุทธรณ์ตัดแปลงอาคารปิดทางเดินหลังอาคารดังกล่าวได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ **ค.** ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคาร ในปี ๒๕๕๓ ต่อมาได้เกิดเหตุน้ำท่วมใหญ่ในกรุงเทพมหานครทำให้อาคารชำรุดทรุดโทรม ผู้อุทธรณ์จึงได้ ทำหนังสือถึงสำนักงานเขตบางแค เพื่อขออนุญาตซ่อมแซมอาคาร และสำนักงานเขตบางแคได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๔ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๔ แจ้งอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ซ่อมแซมอาคารดังกล่าวได้ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์จึงทำการซ่อมแซมอาคาร โดยไม่เปลี่ยนแปลงสภาพของตัวอาคารให้ผิดไปจากเดิม และช่างที่ทำการซ่อมแซมอาคารได้แนะนำให้ผู้อุทธรณ์ต่อเติมโครงสร้างด้านหลังอาคาร เพื่อเป็นการเพิ่มความแข็งแรงให้กับโครงสร้างอาคาร



/กรณี

กรณีจึงมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากตัดแปลงอาคารบริเวณทางเดินหลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนด ในกฎกระทรวง” นิยามคำว่า “ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้ คงสภาพเดิม” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่ง พระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มี การกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้าม นั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ(๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) ” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์เดิมเป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการต่อเติมอาคารทับที่ว่าง ด้านหลังอาคารตึกแถวเดิม ขนาดประมาณ ๑๖.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๕๐ เมตร ซึ่งเป็นการต่อเติม แบบ รูปทรง และโครงสร้างของอาคาร กรณีดังกล่าวจึงเป็นการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ มิใช่การซ่อมแซมอาคารตามที่ผู้อุทธรณ์อ้างแต่อย่างใด เมื่อการตัดแปลงอาคารมูลกรณีได้กระทำโดยไม่ได้ รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็น คำสั่งที่ขอบด้วยกฎหมาย



/ประเด็นที่สอง



ประเด็นที่สอง คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตาม มาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้แก้ไขให้มีที่ว่างด้านหลังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงไม่ทราบแน่ชัดว่า อาคารตึกแถวมูลนิธิ ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเมื่อใด แต่ได้มีการขอเลขที่บ้านในวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๑ จึงเชื่อได้ว่า อาคารมูลนิธิได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ซึ่งในขณะนั้นมีเทศบัญญัติ ของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๓) พุทธศักราช ๒๕๔๑ ข้อ ๘ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะต้องมีที่ว่างเป็น ทางเดินด้านหลังอาคาร เพื่อใช้เป็นทางคมนาคมได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ...” บังคับใช้ในขณะที่นั้น อาคารตึกแถวมูลนิธิจึงต้องเว้นที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามบทกฎหมายดังกล่าว โดยตึกแถวดังกล่าวก็ได้เว้นที่ว่างด้านหลังอาคารไว้ ๒ เมตร ตลอดแนว ดังนั้น แม้ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการ ตัดแปลงอาคารทับที่ว่างด้านหลังอาคารตึกแถวเดิมในขณะที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๔ วรรคสอง ที่กำหนดว่า “ห้องแถวหรือ ตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่มีส่วนใดของอาคาร ยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๔๐ เมตร” ประกอบข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ ที่กำหนดว่า “อาคารแต่ละหลัง หรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้...(๔) ห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร” ประกาศบังคับใช้ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการได้เฉพาะกับอาคารส่วนที่ตัดแปลงทับที่ว่าง ได้เพียง ๒ เมตร และกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ โดยให้แก้ไขอาคารให้มีที่ว่าง ด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้

๑. ยกอุทธรณ์คำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๗ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ห้ามใช้หรือ เข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



/๒. เพิกถอนคำสั่ง



๒. เพิกถอนคำสั่ง ที่ กท ๘๗๐๓/๕๑๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๗ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๕ /๒๕๕๘

วันที่ ๒๓ พ.ค. ๒๕๕๘

ระหว่าง { บริษัท เอ จำกัด ผู้อุทธรณ์  
 โดยนาย ก. ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด ปี คอนโดมิเนียม เลขที่ ชั้นที่ ๘ รื้อถอนอาคารห้องชุดให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ที่ซอยสุขุมวิท ๕๓ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๘๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว อ้างว่า ห้องชุดของผู้อุทธรณ์มีระยะร่นเกิน ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนดจึงขอให้ยกเลิกคำสั่งรื้อถอนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติมดังนี้

๑. นอกเหนือจากเหตุผลที่อุทธรณ์ไว้แล้ว ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดชี้แจงอุทธรณ์เพิ่มเติมว่า เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๕ บริษัท เอ จำกัด ได้ชำระค่าเสียหายจากการก่อสร้างอาคารให้แก่ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี เป็นเงินจำนวน ๔,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สี่ล้านบาทถ้วน)



/ซึ่งสูงกว่า

ซึ่งสูงกว่าค่าเสียหายที่แท้จริง เพื่อให้ห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี ตกลงและยินยอมลงชื่อในหนังสืออนุญาต เพื่อยื่นต่อกรุงเทพมหานคร ให้บริษัท เอ จำกัด (ที่ถูกต้องคือ นาย ข. ) ทำการก่อสร้างอาคารชุด บี คอนโดมิเนียม โดยไม่ถือเป็นการรบกวนห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี อีกต่อไป และห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี ได้รับเงินตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ครบถ้วนแล้ว ซึ่งถือว่าเป็นการให้ความยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของที่ดินข้างเคียง รายละเอียดปรากฏตาม สัญญาประนีประนอมยอมความคดีแพ่งหมายเลขดำที่ ของศาลแพ่ง ซึ่งตามข้อ ๕๐ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ระเบียงด้านชิดที่ดินเอกชนสำหรับชั้นสามขึ้นไป ริมระเบียงต้องห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นด้วย

๒. ต่อมา หลังจาก บริษัท เอ จำกัด (ที่ถูกต้องคือ นาย ข. ) ทำการก่อสร้างอาคารชุดแล้วเสร็จ สำนักงานเขตกลับมีหนังสือแจ้งว่า แนวเขตที่ก่อสร้างบางส่วน ด้านที่ชิดกับแนวเขตที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัด ซี มีระยะร่นของอาคารในระยะ ๒.๘๕ เมตร ขาดไป ๐.๑๕ เมตร จึงจะครบ ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งสำนักงานเขตวัฒนา และกรุงเทพมหานครเคยมีความเห็นว่า ส่วนที่มีระยะไม่ถึง ๓.๐๐ เมตร นั้นเป็นเพียงองค์ประกอบย่อย ไม่ได้เป็นสาระสำคัญ ซึ่งยังอยู่ในวิสัยที่สามารถแก้ไขปรับปรุงโดยไม่ต้องทุบหรือถอนระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออก โดยให้เจ้าของแต่ละรายกันผนังกันตกปลายระเบียงด้วยวัสดุที่มีความหนาตามมาตรฐาน ก่อสร้างทางวิศวกรรมให้มีระยะห่างตามแนวผนังกันตกเดิมอีก ๐.๑๕ เมตร รวมเป็น ๓.๐๐ เมตร โดยไม่รื้อถอนเสาและคานที่เป็นโครงสร้างหลัก และไม่ทุบหรือรื้อถอนพื้นระเบียงเดิมซึ่งจะทำให้ ผู้ที่อยู่อาศัยมีพื้นที่ใช้สอยน้อยลง ซึ่งเป็นไปตามข้อ ๗๔ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เคยดำเนินการยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ต่อสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร เพื่อให้มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินต่างเจ้าของเพื่อให้ได้เกณฑ์ ๓.๐๐ เมตร ตามกฎหมาย ซึ่งสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือตอบว่า ได้ตรวจพิจารณาแบบแปลน ที่ยื่นขออนุญาตดังกล่าวข้างต้นแล้ว การกันรั้วราวเหล็กสูง ๑.๐๐ เมตร จากระดับพื้นระเบียงห้องพัก เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลมิใช่ส่วนกลาง ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน ๕ ตารางเมตร จึงไม่เข้าข่าย ตัดแปลงอาคารตามกฎหมาย ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ดำเนินการแก้ไขแล้วอันแสดงถึงเจตนาที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ห้องชุดจะปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น



/๔. อย่างไรก็ตาม

๔. อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ผู้อุทธรณ์รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวมาตั้งแต่ปี ๒๕๓๕ แล้ว ซึ่งเป็นระยะเวลาจนถึง ๒๐ ปีแล้ว ไม่เคยทราบเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด หากมีข้อเท็จจริง ปรากฏชัดเจน แน่แน่นอนว่า แนวเขตที่ก่อสร้างบางส่วนมีระยะร่นของอาคารมีระยะ ๒.๘๕ เมตร ขาดไป ๐.๑๕ เมตร จึงจะครบ ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนด ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนยอมที่จะต้องได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย ประกอบกับทางสำนักงานเขตวัฒนา และกรุงเทพมหานครเคยมีความเห็นว่า ถ้ามีการรื้อถอนจะทำให้มีการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่สามารถกระทำได้ในทางวิศวกรรมและยังอยู่ในวิสัยที่สามารถแก้ไขปรับปรุงโดยไม่ต้องทุบรื้อถอน ระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออกไป ดังนั้น เพื่อความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและผู้อยู่อาศัย และเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์ จึงควรมีวิธีการแก้ไขปรับปรุงที่เหมาะสมและสมควรแก่เหตุ ที่ปล่อยให้ระยะเวลาเกิดขึ้นมานานถึง ๒๐ ปีแล้ว โดยไม่ต้องมีการทุบรื้อถอนระเบียงหรือส่วนใด ๆ ของอาคารออกไป

นอกจากนี้ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการอุทธรณ์คำสั่งไว้เนื่องจาก เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว เพื่อป้องกันความปลอดภัยในการอยู่อาศัยในห้องชุดและป้องกัน ความเสียหายเกินควรแก่กรณีที่จะเกิดขึ้นต่อห้องชุดของผู้อุทธรณ์ และเพื่อความเป็นธรรมต่อผู้อุทธรณ์ ขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้โปรดพิจารณามีคำสั่งทุเลาการบังคับในการรื้อถอนบางส่วน ดังกล่าวไว้ก่อน จนกว่าจะมีคำสั่งตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองและกฎหมาย ว่าด้วยการจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองถึงที่สุด รวมทั้งผู้อุทธรณ์ขอสงวนสิทธิ ในการดำเนินการตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคและกฎหมายอื่นกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า นาย ข. ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ หลัง โดยแบ่งเป็น ๓ ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์เอ สูง ๑๕ ชั้น ทาวเวอร์บี สูง ๒๗ ชั้น และทาวเวอร์ซี สูง ๒๗ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท ๕๓ แขวงคลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ /๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และนาย ข. ได้รับอนุญาตให้ตัดแปลง อาคารทาวเวอร์ซี จากตึก ๒๗ ชั้น เป็น ๒๔ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย สำนักงาน - จอดรถยนต์ ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ /๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ และได้รับอนุญาตให้ต่ออายุ ใบอนุญาตอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ /๒๕๓๖ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๖ หลังจากนั้น



/ผู้อุทธรณ์



ผู้อุทธรณ์ โดยนาย ข. ได้จดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด บี คอนโดมิเนียม เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตคลองเตย (เดิม) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้ตรวจพบว่าอาคารทาวเวอร์ซี ได้ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยมีระยะห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ แนวบีถึงแนวจี มีระยะ ๒.๕๕ - ๓.๓๗ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง และผนังของอาคารจอร์จยนต์ที่อยู่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้ามทำเป็นช่องใด ๆ ในห้องนั้น ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอร์จยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๑๐ เป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้มีคำสั่งให้นาย ข. ระวังการก่อสร้างและให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๒ และคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามลำดับ นาย ข. จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒๐ - ๒๒/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘ วินิจฉัยว่า อาคารส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งนั้น บางส่วนเป็นทรัพย์สิน ส่วนกลางของนิติบุคคลอาคารชุด บี คอนโดมิเนียม ตามหนังสือสำคัญ การจดทะเบียนอาคารชุด และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อุทธรณ์ ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้นาย ข. ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาต เป็นการไม่ถูกต้อง จึงให้ยกเลิกคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ และให้ออกคำสั่ง ให้เจ้าของอาคารแต่ละส่วนดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ต่อไป หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตคลองเตย (เดิม) ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของ อาคารห้องชุด เลขที่ ให้ระวังการก่อสร้างให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยให้แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ซึ่งห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และให้ระวังการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) มาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๑ - ๔๘๓๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐



/ต่อมา

ต่อมาพันเอกหญิง [ ] ค. ได้ยื่นฟ้องสำนักงานเขตวัฒนา (สำนักงานเขตคลองเตย เดิม) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ต่อศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขดำที่ [ ] / ๒๕๔๔ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองละเลยต่อหน้าที่และการกระทำละเมิดอันเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร เนื่องจากได้รับความเดือดร้อนและเสียหายจากการก่อสร้างอาคาร [ ] ปี [ ] คอนโดมิเนียม ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ร้องทุกข์ไปยังคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ และนายกรัฐมนตรีมีคำสั่งให้ดำเนินการตามคำวินิจฉัยร้องทุกข์ และข้อเสนอแนะของเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย สั่งการให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ (กรุงเทพมหานคร) เร่งรีบให้มีการแก้ไขอาคารด้านทิศตะวันตกที่ดินของผู้ฟ้องคดีให้ถูกต้องตามแบบที่ได้รับอนุญาต แต่ปรากฏว่าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีแต่อย่างใด ซึ่งในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งที่ กท ๙๐๕๙/ยธ ๔๕๐๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนระเบียง (ด้านทิศตะวันตก) ที่ปลายระเบียงห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และรื้อถอนผนังที่มีช่องระบายอากาศที่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เป็นผนังทึบของอาคารห้องชุดเลขที่ [ ] ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐ ) ให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด

ภายหลังจากนั้น ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ [ ] / ๒๕๔๗ พิพากษาว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่โดยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรหรือไม่ เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา) ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะได้ตรวจสอบพบว่าอาคารพิพาทมีการก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต และได้มีคำสั่งลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ให้นิติบุคคลอาคารชุด [ ] ปี [ ] คอนโดมิเนียม ดำเนินการแก้ไข และให้ยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร บริเวณอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ด้านทิศตะวันตกติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี คำสั่งลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ รวม ๕๘ ราย ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารพิพาทระงับการก่อสร้างอาคาร แก้ไขอาคารด้านห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร และระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ และมีหนังสือลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๓ ถึงผู้กำกับการณ์ตำรวจนครบาลทองหล่อ



/ให้ดำเนินคดี

ให้ดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารพิพาทแล้วก็ตาม แต่หลังจากที่คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์มีคำวินิจฉัยแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการเขตวัฒนา ก็ได้ดำเนินการให้มีการแก้ไขอาคารพิพาทและผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครก็ได้เร่งรัดให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ดำเนินการให้มีการแก้ไขอาคารพิพาทแต่อย่างใด กรณีจึงถือได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการเขตวัฒนาและผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ที่ [redacted] / ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๑ ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาล่าช้าเกินสมควร จึงพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ ด้านทิศตะวันตก ติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีตั้งแต่ชั้นแอล ๑ ถึงแอล ๕ ให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันมีคำพิพากษา

ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง จึงได้ยื่นอุทธรณ์ ต่อมาศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ [redacted] / ๒๕๕๑ คดีหมายเลขแดงที่ [redacted] / ๒๕๕๓ พิพากษาโดยรับฟังข้อเท็จจริงว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้แก่ นาย [redacted] ข. ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก บริเวณซอยสุขุมวิท ๕๓ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร สูง ๒๗ ชั้น ๑ หลัง ตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] / ๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ และต่อมาได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงเป็นอาคาร ๒๙ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] / ๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ เพื่อเป็นอาคารพักอาศัยชื่ออาคาร [redacted] บี คอนโดมิเนียม ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นหุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด [redacted] ซี และประกอบกิจการห้องชุดให้เช่าอาคาร ๗ ชั้น ชื่อ [redacted] ซี และอยู่บริเวณใกล้เคียงกับอาคารดังกล่าว ได้ร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์เมื่อวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๖ ว่าได้รับความเดือดร้อนจากการก่อสร้างอาคาร [redacted] บี คอนโดมิเนียม จากเสียงดังของเครื่องจักรแรงสั่นสะเทือนจากการตอกเสาเข็มทำให้อาคารแตกร้าว มีวัสดุตกลงในบริเวณบ้านรวมทั้ง



/ผนังอาคาร

ผนังอาคารมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด ส่วนผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุดโดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีการร้องทุกข์มีการกระทำผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารสองกรณี คือ การก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตและขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งในส่วนของก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตนั้น ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ดำเนินการแก่เจ้าของอาคารมาโดยลำดับ จึงยังฟังไม่ได้ว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ แต่การที่ได้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารระงับการตัดแปลงอาคารและให้ยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องเมื่อวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้แจ้งผลให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ทราบถึงสองปีเศษ จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ส่วนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ดำเนินการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว แต่หาได้ดำเนินการคดีอาญาแก่ผู้กระทำความผิดตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันแต่อย่างใดไม่ ผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้นเมื่อวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๔๔ และศาลปกครองชั้นต้นได้มีคำพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำขออื่นให้ยกผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

โดยศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาแล้ว คดีมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่าผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ต้องปฏิบัติล่าช้าเกินสมควรหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า คดีนี้สืบเนื่องมาจากการที่ผู้ฟ้องคดีมีคำร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ตามหนังสือฉบับลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๓๖ และคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้มีคำวินิจฉัยที่ [ ] / ๒๕๔๑ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๔๑ โดยเสนอความเห็นต่อนายกรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการตามพระราชบัญญัติคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งรองนายกรัฐมนตรีปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี ได้มีคำสั่งให้ดำเนินการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ โดยให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ เร่งรัดให้แก่ไขอาคารด้านติดกับแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี และแก้ไขผนังอาคารให้มีระยะห่างให้ถูกต้องตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครรวมทั้งให้ดำเนินคดีอาญาแก่เจ้าของอาคารและผู้ก่อสร้างในความผิดฐานก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตและเปิดใช้อาคารที่ก่อสร้างผิดแบบโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีดังกล่าวโดยเร็ว



/และแม่







ไม่อาจกระทำได้ในทางวิศวกรรม เพราะจะกระทบต่อโครงสร้างของอาคารนั้น เห็นว่า ตามข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว กำหนดให้อาคารที่ปลูกในที่ดินเอกชน ให้ผนังด้านที่มี หน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศอยู่ห่างเขตที่ดินได้ สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารจอตระยนต์ชั้นแอล ๑ และชั้นแอล ๒ มีผนังอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดี ๒.๘๕ เมตร จึงไม่ขัดต่อข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ดังกล่าวก็ตาม แต่ผนังอาคารดังกล่าวก็ไม่ถูกต้องตามข้อ ๑๐ ของข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง อาคารจอตระยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑ ที่กำหนดให้ผนังอาคารของอาคารจอตระยนต์ที่ อยู่ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นหรืออาคารอื่นน้อยกว่า ๓ เมตร ต้องเป็นผนังกันไฟหนาไม่น้อยกว่า ๒๐ เซนติเมตร หรือคอนกรีตเสริมเหล็กหนาไม่น้อยกว่า ๑๕ เซนติเมตร และห้ามทำเป็นช่องใด ๆ ในผนังนั้น และในกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ออกคำสั่งลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๐ ให้นิติบุคคลอาคาร ชุดดังกล่าวดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว แต่ก็ไม่มีการปฏิบัติตามแต่อย่างใด สำหรับส่วน ที่เป็นระเบียบด้านหลังอาคารห้องชุดทั้ง ๕๘ ห้อง ตามข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ระเบียบชิดที่ดินเอกชนริมระเบียบต้องห่างจาก เขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไป ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ริมระเบียบดังกล่าว มีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีประมาณ ๒.๘๕ เมตร ซึ่งน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด จึงเป็นการก่อสร้างที่ขัดต่อกฎหมายตามข้อ ๗๔ วรรคสอง ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว และในกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ออกคำสั่งลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ห้องชุดดังกล่าวดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายแล้ว แต่ก็ไม่มีการปฏิบัติตามแต่อย่างใด ซึ่งทั้งสองกรณีนั้นถ้าผู้ได้รับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ก็มีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่จะต้องดำเนินการแก้ไข สิ่งที่ไม่ถูกต้องให้เป็นสิ่งที่ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป ประกอบกับการที่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ซึ่งเป็นผู้อุทธรณ์ได้ยกข้อเท็จจริงว่าถ้ามีการรื้อถอนจะทำให้มีการกระทบต่อโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่สามารถกระทำได้ในทางวิศวกรรมนั้น เป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้ว โดยชอบใน ศาลปกครองชั้นต้น และก็มีไขปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนหรือปัญหาเกี่ยวกับ ประโยชน์สาธารณะ ศาลปกครองสูงสุดจึงไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยในประเด็นข้อนี้ตามข้อ ๑๐๑ วรรคสอง แห่งระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุด ว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๓ อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

/ต่อมา



ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือถึงเจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๑๑๔ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ ถึงผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดแจ้งเพิกถอนคำสั่งที่ให้รื้อถอนอาคารที่ กท ๙๐๕๙/ยธ ๔๕๐๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) พร้อมทั้งแจ้งคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารที่ กท ๘๕๐๓/๑๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยมีคำสั่งไปยังผู้อุทธรณ์ให้ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๗๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ แต่มิได้มีการปฏิบัติภายในกำหนดเวลา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว โดยสำนักงานเขตวัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๘๒๘ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ นาย [ ] จ. (เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓๐ ราย ได้ยื่นคำร้องขอให้ศาลพิจารณาคดีใหม่ในคดีระหว่างพันเอกหญิง [ ] ค. ผู้ฟ้องคดี สำนักงานเขตวัฒนา ที่ ๑ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (สาขาพระโขนง) ที่ ๒ กรุงเทพมหานคร ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี ซึ่งต่อมาศาลปกครองกลาง ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ไม่รับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ไว้พิจารณา (คดีตามคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ [ ] /๒๕๔๔ คดีหมายเลขแดงที่ [ ] /๒๕๔๗) โดยศาลปกครองกลางวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาว่าศาลจะรับคำขอให้พิจารณาคดีใหม่ของผู้ร้องทั้งสามสืบคน ไว้พิจารณาได้หรือไม่ พิจารณาแล้วเห็นว่า คดีนี้ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตกไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร) ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือ ๑๐ ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืน



/ต่อมา

ต่อมากรณีดังกล่าวผู้ฟ้องคดีกับผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามมีข้อพิพาทกันในเรื่องที่ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรและกระทำละเมิดหรือไม่เท่านั้น ดังนั้น แม้ผู้ร้องทั้งสามสืบคนจะอ้างว่าผู้ร้องทั้งสามสืบคนซื้อห้องชุดพิพาทมาโดยสุจริตและไม่ทราบว่ามี การฟ้องร้องคดีนี้ โดยทราบภายหลังวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นวันที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือแจ้งคำสั่งฉบับลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ เรื่องเพิกถอนคำสั่งเดิมพร้อมแจ้งคำสั่งใหม่และแนบคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ทำให้ผู้ร้องทั้งสามสืบคนไม่มีโอกาสเข้ามาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาและไม่สามารถให้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้องอันเป็นสาระสำคัญแห่งคดีได้ แต่เมื่อคดีนี้มีประเด็นที่ศาลจะต้องพิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามละเลยต่อหน้าที่โดยไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรี้ที่สั่งการตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรหรือไม่เท่านั้น และกระทำละเมิดหรือไม่ ซึ่งผลคำพิพากษาของศาลมีผลบังคับให้หน่วยงานทางปกครองและเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ โดยยังไม่มีผลไปบังคับให้ผู้ร้องทั้งสามสืบคนต้องรื้อถอนห้องชุดพิพาทแต่อย่างใด หากผู้ร้องทั้งสามสืบคนเห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามที่เกิดขึ้นใหม่นั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ก็ชอบที่จะแก้ไขความเดือดร้อนหรือเสียหาย และฟ้องร้องขอเพิกถอนคำสั่งทางปกครองหรือขอให้สั่งห้ามกระทำตามขั้นตอนและวิธีการที่กฎหมายในเรื่องนั้นกำหนด ผู้ร้องทั้งสามสืบคน จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียหรือถูกผลกระทบจากคำพิพากษาในคดีที่จะยื่นคำขอให้ศาลพิจารณาพิพากษาคดีใหม่ จึงมีคำสั่งไม่รับคำขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่ของผู้ร้องทั้งสามสืบคนไว้พิจารณา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตวัฒนา สรุปความว่า เหตุผลที่ได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารห้องชุด (แบบ ค.๑๕) ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เพราะได้รับหนังสือของสำนักงานศาลปกครอง ที่ สป. /๕ ๔๘๐ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๓ ที่แจ้งมายังผู้อำนวยการเขตวัฒนาขอทราบผลการดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการเขตวัฒนา และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคารชุด ปี คอนโดมิเนียม จำนวน ๕๘ ราย ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ โดยสั่ง



/ให้เจ้าของ

ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุด จำนวน ๕๘ ราย รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างจากเขตที่ดินต่างเจ้าของด้านทิศตะวันตก ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร แต่จากการตรวจสอบสถานที่เพิ่มเติมภายหลังการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ปรากฏว่าอาคารมูลกรรมของผู้อุทธรณ์ เลขที่ [redacted] อยู่ที่ชั้น ๘ ตั้งอยู่ในตำแหน่งแนวเสา อี - เอฟ - จี ซึ่งมีระยะเบี่ยงห่างจากเขตที่ดินมากกว่า ๓ เมตร รายละเอียดปรากฏตามแผนผังรายงานการตรวจสอบระยะห่างเขตที่ดินของผู้อุทธรณ์รวม ๕๘ ราย ส่วนผู้อุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือขอให้เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมแต่ผู้อุทธรณ์ไม่มาและไม่แจ้งเหตุผลให้ทราบ

กรณีจึงมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ให้เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของ คำสั่ง ที่ กท ๘๕๐๓/๑๕๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้แม้ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ อาคารที่ปลูกในที่เอกชน ให้ผนังด้านที่มีหน้าต่าง ประตู หรือช่องระบายอากาศ อยู่ห่างเขตที่ดินได้สำหรับชั้นสองลงมาระยะไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร สำหรับชั้นสามขึ้นไประยะไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ” และวรรคสอง กำหนดว่า “ สำหรับอาคารที่มีระยะเบี่ยงด้านชิดที่ดินเอกชน ริมระยะเบี่ยงต้องห่างจากเขตที่ดินตามวรรคหนึ่ง ” และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ กำหนดว่า “ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระยะเบี่ยงสำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปหรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรรมของผู้อุทธรณ์ เลขที่ [redacted] อยู่ที่ชั้น ๘ ตั้งอยู่ในตำแหน่งแนวเสา อี - เอฟ - จี ซึ่งมีระยะเบี่ยงห่างจากเขตที่ดินมากกว่า ๓ เมตร ปรากฏตามรายงานการตรวจสอบอาคารของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีดังกล่าวอาคารมูลกรรมของผู้อุทธรณ์ จึงมีระยะเบี่ยงห่างจากเขตที่ดินถูกต้องตามข้อ ๗๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๕๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔



/การที่



การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยระบุว่า “ให้แก้ไขอาคารด้านข้างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ห่างน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ” อันเป็นการออกคำสั่งกับอาคารของผู้อุทธรณ์ในส่วนที่ได้รับอนุญาตถูกต้องตามกฎหมายแล้ว คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๘๓๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) และคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๙๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๒ / ๒๕๕๘

วันที่ ๒๓ ธ.ค. ๒๕๕๘

ระหว่าง {

    นิติบุคคลอาคารชุด [redacted] ปี [redacted] คอนโดมิเนียม      ผู้อุทธรณ์

    ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร      เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้นาย [redacted] และนาง [redacted] จ. [redacted] เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุด [redacted] ปี [redacted] คอนโดมิเนียม เลขที่ [redacted] ชั้นที่ ๑๔ รื้อถอนอาคารห้องชุดให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ที่ซอยสุขุมวิท ๕๓ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๘๐๔๒/ยธ ๔๗๙๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด

ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดูแลห้องชุด เลขที่ [redacted] ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว อ้างว่า ห้องชุดของผู้อุทธรณ์มีระยะร่นเกิน ๓.๐๐ เมตร ตามที่กฎหมายกำหนดจึงขอให้ยกเลิกคำสั่งรื้อถอนของเจ้าพนักงานท้องถิ่น



/คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า นาย **ข.** ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ หลัง โดยแบ่งเป็น ๓ ทาวเวอร์ คือ ทาวเวอร์เอ สูง ๑๕ ชั้น ทาวเวอร์บี สูง ๒๗ ชั้น และทาวเวอร์ซี สูง ๒๗ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท ๕๓ แขวงคลองตัน เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่  / ๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ กำหนดอายุใบอนุญาตถึงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และ **ข.** ได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารทาวเวอร์ซี จากตึก ๒๗ ชั้น เป็น ๒๙ ชั้น และชั้นใต้ดิน ๑ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย สำนักงาน - จอดรถยนต์ ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่  / ๒๕๓๔ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๓๔ และได้รับอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตอีกครั้งหนึ่ง ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่  / ๒๕๓๖ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๖ หลังจากนั้นบริษัท **เอ** จำกัด โดยนาย **ข.** ได้จดทะเบียนอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด เมื่อวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ และจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด **บี** คอนโดมิเนียม เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๕ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตคลองเตย (เดิม) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้ตรวจพบว่าอาคารทาวเวอร์ซี ได้ก่อสร้างผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต โดยมีระยะห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ แนวบีถึงแนวจี มีระยะ ๒.๕๕ - ๓.๓๗ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๔ วรรคหนึ่ง และผนังของอาคารจอดรถยนต์ที่อยู่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ห้ามทำเป็นช่องใด ๆ ในห้องนั้น ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องอาคารจอดรถยนต์ พ.ศ. ๒๕๒๑ ข้อ ๑๐ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้มีคำสั่งให้นาย **ข.** ระงับการก่อสร้างและให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๒ และคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ตามลำดับ นาย **ข.** จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ต่อมาบริษัท **ดี** (กรุงเทพ) จำกัด ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่  ให้กับนาย **ง.** และนาง **จ.** เมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๗ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒๐ - ๒๒/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๘ วินิจฉัยว่า อาคารส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งนั้น บางส่วนเป็นทรัพย์สินกลางของนิติบุคคลอาคารชุด **บี** คอนโดมิเนียม ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท **เอ** จำกัด



/ตามหนังสือ

ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งนาย [redacted] ในฐานะผู้ได้รับใบอนุญาตเป็นการไม่ถูกต้อง จึงให้ยกเลิกคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๑๙๑๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ และให้ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแต่ละส่วนดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ต่อไป หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตคลองเตย (เดิม) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงบริษัท ดี [redacted] (กรุงเทพ) จำกัด (ที่ถูกตั้งคือ ผู้อุทธรณ์) ในฐานะเจ้าของอาคารห้องชุดเลขที่ [redacted] ให้ระงับการก่อสร้าง ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต โดยให้แก้ไขอาคารด้านข้างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ซึ่งห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) มาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ปรากฏตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๗๙๒ - ๔๗๙๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐

ต่อมาพันเอกหญิง [redacted] ค. ได้ยื่นฟ้องสำนักงานเขตวัฒนา (สำนักงานเขตคลองเตย เดิม) ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ต่อศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขดำที่ [redacted] / ๒๕๔๔ เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองละเลยต่อหน้าที่และการกระทำละเมิดอันเกิดจากการละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควร ซึ่งในระหว่างการพิจารณาของศาลปกครองกลางดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งที่ กท ๙๐๕๙/ยธ ๔๔๗๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๔๕ ให้บริษัท ดี [redacted] (กรุงเทพ) จำกัด รื้อถอนระเบียง (ด้านทิศตะวันตก) ที่ปลายระเบียงห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และรื้อถอนผนังที่มีช่องระบายอากาศที่ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของน้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร เป็นผนังทึบของอาคารห้องชุดเลขที่ [redacted] ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ เนื่องจากมิได้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๗๙๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๔๐ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนด

ภายหลังจากนั้น ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ [redacted] / ๒๕๔๗ พิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคารทาวเวอร์ ด้านทิศตะวันตก ติดแนวเขตที่ดินของผู้ฟ้องคดีตั้งแต่ชั้น แอล ๑ ถึงแอล ๕ ให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดจำนวน ๕๘ ราย ที่ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑



/รื้อถอนห้องชุด

รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าวให้ห่างเขตที่ดินต่างเจ้าของ (ด้านทิศตะวันตก) ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันมีคำพิพากษา และศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขแดงที่ [redacted] / ๒๕๕๓ พิพากษายืน

ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือถึงเจ้าของอาคารชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๑๓๒ ลงวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๕๕ ถึงนาย [redacted] จ. และนาง [redacted] จ. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในปัจจุบันแจ้งเพิกถอนคำสั่งที่ให้ บริษัท [redacted] ดี (กรุงเทพ) จำกัด ที่ กท ๙๐๕๙/ยธ ๔๔๗๖ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) พร้อมทั้งแจ้งคำสั่งให้เจ้าของห้องชุด ๕๘ ราย รวมถึงมีคำสั่งให้นาย [redacted] จ. และนาง [redacted] จ. รื้อถอนอาคาร ที่ กท ๘๕๐๓/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยมีคำสั่งไปยังบริษัท [redacted] ดี (กรุงเทพ) จำกัด ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามคำสั่งที่ กท ๙๐๕๒/ยธ ๔๓๙๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ แต่มิได้มีการปฏิบัติตามภายในกำหนดเวลา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ และนาย [redacted] จ. และนาง [redacted] จ. ได้รับคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว โดยสำนักงานเขตวัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๒๓๔๓ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลา ๓๐ วันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตวัฒนา สรุปความว่า เหตุผลที่ได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้นาย [redacted] จ. และนาง [redacted] จ. รื้อถอนอาคารห้องชุด (แบบ ค.๑๕) ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพราะได้รับหนังสือของสำนักงานศาลปกครอง ที่ สป. [redacted] /ธ ๔๘๐ ลงวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๓ ที่แจ้งมายังผู้อำนวยการเขตวัฒนา ขอทราบผลการดำเนินการตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ โดยผู้อำนวยการเขตวัฒนา และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุดในอาคารชุด



/ [redacted] ปี



ปี คอนโดมิเนียม จำนวน ๕๘ ราย ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ โดยสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองห้องชุด จำนวน ๕๘ ราย รื้อถอนห้องชุดแต่ละห้องในอาคารชุดดังกล่าว ให้ห่างจากเขตที่ดินต่างเจ้าของด้านทิศตะวันตก ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งระงับการก่อสร้างให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต และระงับการใช้อาคาร ที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๗๙๒ - ๔๗๙๔ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของบริษัท ดี (กรุงเทพ) จำกัด แต่ไม่ปรากฏหลักฐานทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและไม่ปรากฏหลักฐานการปิดสำเนาคำสั่ง ทั้งสามฉบับแต่อย่างใด และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่เคยเข้าไปวัดแนวเขตของที่ดินเลย จึงไม่ทราบว่า จะต้องแก้ไขอาคารหรือไม่ อย่างไร ประกอบกับผู้อุทธรณ์ ได้ซื้อห้องชุดดังกล่าวมาด้วยความสุจริต โดยไม่เคยได้รับคำสั่งให้ระงับการตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) คำสั่งให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค.๑๖) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ออกในปี ๒๕๕๐ และปี ๒๕๕๕ ซึ่งหากอาคารชุดมีส่วนที่ไม่ถูกต้อง ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ย่อมจะต้องได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ออกคำสั่งที่ กท ๙๐๔๒/ยธ ๔๗๙๓ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๐ ให้บริษัท ดี (กรุงเทพ) จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารห้องชุดมูลกรณีเดิม ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ และต่อมา อาคารห้องชุดมูลกรณีได้โอนไปเป็นของบุคคลอื่น โดยนาย จ. และ จ. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดมูลกรณีเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๗ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ให้นาย จ. และนาง จ. รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากได้เคยออกคำสั่ง ให้เจ้าของอาคารเดิมแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารแล้ว แต่ไม่ได้มีการปฏิบัติให้ถูกต้อง



/ตั้งนั้น

ดังนั้น เมื่อนาย [ ] จ. และ [ ] จ. เป็นผู้ได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคารห้องชุดมูลกรณี จึงมีผลผูกพันทำให้นาย [ ] จ. และนาง [ ] จ. เป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากนาย [ ] จ. และนาง [ ] จ. ซึ่งเป็นผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์จะให้บุคคลใดอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแทน สามารถที่จะทำเป็นหนังสือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้ แต่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ซึ่งไม่ได้เป็นผู้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับมอบอำนาจจากนาย [ ] จ. และ [ ] จ. แต่อย่างใด กรณีดังกล่าวจึงไม่ก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๕ ที่สั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...../๒๕๕๘

วันที่ 30 ส.ค. ๒๕๕๘

ระหว่าง { นาง ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางพลัด ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารเลขที่ [ ] ซอยเจริญสุขนิทวงศ์ ๗๕ แยก ๗ ถนนเจริญสุขนิทวงศ์ แขวงบางพลัด เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารตึกแถว ๓ ชั้น โดยต่อเติมอาคารขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๓.๕๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๐๐ เมตร เชื่อมต่ออาคารเดิมปิดทางเดินหลัง จำนวน ๑ คูหา โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๘๗๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓)

๒. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๘๗๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔)

๓. คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๘๗๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง

- ต้องมีที่ว่างโดยปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินกรณีที่เป็นอาคารพักอาศัย หรือ ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินกรณีที่เป็นอาคารพาณิชย์
- ต้องมีที่ว่างโดยปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร



/(ข) ยื่นคำขอ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นระยะตาม (ก) หรือ (ข) จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความเป็นมา ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้จดทะเบียนซื้อขายที่ดิน พร้อมปลูกสร้างอาคารมูลนิธิเมื่อวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๕ ในขณะที่อาคารดังกล่าวอยู่ในสภาพสมบูรณ์ เช่นปัจจุบัน และนับแต่เวลาที่ผู้อุทธรณ์จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ผู้อุทธรณ์ไม่เคยดำเนินการ ก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลงอาคารแม้แต่ครั้งเดียว โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้มีการก่อสร้างนับแต่ปี ๒๕๑๙ และอาคารอันเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ผู้อุทธรณ์ซื้อมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนนั้น มีสภาพเช่นเดียวกับ สภาพปัจจุบันมานับแต่ปี ๒๕๑๙ ไม่ปรากฏว่ามีการก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลงใด ๆ มานับแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ทั้งนี้ นับแต่ผู้อุทธรณ์และบริวารตั้งถิ่นฐานพักอาศัยประกอบสัมมาชีวะ ณ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกระบุ ไม่เคยปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์และบริวารก่อความไม่สงบหรือกระทำการใดให้บุคคลอื่นเดือดร้อน และที่สำคัญสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและส่วนที่ถูกระบุมีสภาพแข็งแรงไม่เคยปรากฏว่า จะสร้างความเดือดร้อน รำคาญให้แก่บุคคลอื่นใด และไม่มีลักษณะที่จะเป็นอันตรายหรือน่าจะเป็นอันตรายใดไม่ว่าต่อบุคคล หรือทรัพย์สินของบุคคลใด ๆ ดังนั้น เมื่อผู้อุทธรณ์และบริวารไม่เคยต่อเติม ตัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ประกอบกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินและส่วนที่ถูกระบุมีสภาพแข็งแรงทำได้ก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลใด ทั้งไม่มีลักษณะที่จะเป็นอันตรายหรือน่าจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน อีกทั้ง เมื่อสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด ได้มีการปลูกสร้างนับแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๙ ซึ่งเป็นวันก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ดังนั้น ผู้อุทธรณ์เห็นว่า การออกคำสั่งทั้งสามคำสั่งจึงยังคลาดเคลื่อนอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ควรตรวจสอบและคำนึงถึงหลักการได้สัดส่วนแล้วจึงออกคำสั่ง และการออกคำสั่งที่เป็นการกระทำการ ทางปกครองนั้นควรออกคำสั่งให้เพียงพอและเข้าใจง่าย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๑๘ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ โดยนาย ข. ยื่นคำร้องขอเลขที่อาคาร ตามคำร้องที่ ...../๒ พฤษภาคม ๒๕๑๘ ต่อมาในวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๔๕ นาง ค. ได้ขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ..... เลขที่ดิน ..... อันเป็นที่ตั้งอาคารมูลนิธิให้กับผู้อุทธรณ์ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๗ ผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียน เรื่อง การต่อเติมอาคารโดยมิได้รับอนุญาตของผู้อุทธรณ์โดยระบุว่า ผู้อุทธรณ์ต่อเติมตัวอาคาร ที่มีลักษณะเป็นห้องแถวหรือตึกแถวบริเวณด้านหลังอาคาร นอกจากไม่ได้ก่อสร้างผนังอาคารใหม่ชิดเขตที่ดิน ตนเองแล้ว แต่ก่อสร้างต่อเติมบนกำแพงกันเขตที่อยู่อาศัย โดยอาศัยรั้วแบ่งเขตที่ดิน



/เพื่อเป็นฐาน

เพื่อเป็นฐานรองรับน้ำหนัก โดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่อย่างใด ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๕๐ ซึ่งผู้ร้องเรียนเห็นว่า ส่วนต่อเติมอาคารมีการยื่นล้ำเขตที่ดินของผู้ร้องเรียน และมีความเป็นอันตราย ไม่ปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สิน ไม่มีมาตรฐานทางวิศวกรรม จึงร้องเรียนให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ต่อมาในวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตบางพลัด ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ ได้ดำเนินการดัดแปลงตึกแถว ๓ ชั้น ปิดทางเดินหลังมีขนาด ๒.๐๐ x ๓.๕๐ เมตร สูงประมาณ ๕.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณี ในวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตบางพลัด ได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขที่รับ ๕๕๓๒ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์คำสั่งภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [REDACTED] หัวหน้าฝ่ายโยธา [REDACTED] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตบางพลัด ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการต่อเติม บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารขนาดประมาณ ๒.๐๐ เมตร จึงได้เข้าทำการตรวจอาคารของผู้อุทธรณ์พบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการต่อเติมบริเวณด้านหลังอาคารจริงตามที่ผู้ร้องเรียน ซึ่งอาคารของผู้อุทธรณ์ มีลักษณะเป็นตึกแถว และมีการขอเลขที่บ้านในปี พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงต้องมีที่ว่างทางเดินหลังอาคาร อย่างน้อย ๒.๐๐ เมตร การต่อเติมทางเดินหลังอาคารจึงเป็นการกระทำผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถหาพยานหลักฐานมายืนยันได้ว่า ใครเป็นผู้ดำเนินการต่อเติม บริเวณด้านหลังอาคารและได้กระทำการดังกล่าวเมื่อใด ก่อนหรือหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [REDACTED] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการต่อเติมที่ว่างด้านหลังมาก่อนที่ผู้อุทธรณ์ จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารดังกล่าว นอกจากนี้ขอถือตามหนังสืออุทธรณ์

/กรณี





กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากตัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญเพียงพอถูกต้อง หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อย ต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ...” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เดิมพื้นที่บริเวณอาคารมูลกรณีน้อยอยู่ในเขตอำเภอบางกอกน้อย ซึ่งตามพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในเขตท้องที่บางแห่งในอำเภอบางเขน อำเภอบางกะปิ อำเภอดุสิต อำเภอพระโขนง อำเภอมีนบุรี อำเภอลาดกระบัง จังหวัดพระนคร อำเภอบางกอกน้อย อำเภอดลิ่งชัน อำเภอภาษีเจริญ อำเภอหนองแขม อำเภอรามบุรีบูรณะ อำเภอบางขุนเทียน จังหวัดธนบุรี อำเภอเมืองนนทบุรี อำเภอปากเกร็ด อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อำเภอเมืองสมุทรปราการ อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอเมืองสมุทรสาคร อำเภอกระทุ่มแบน จังหวัดสมุทรสาคร และอำเภอนครชัยศรี อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม พ.ศ. ๒๕๐๕ ไม่ได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณอาคาร มูลกรณีน้อยอยู่ในเขตควบคุมการก่อสร้างอาคาร จึงสามารถก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารโดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และไม่จำเป็นต้องมีที่ว่างทางเดินหลังอาคาร ๒ เมตร แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานครที่ยังไม่มีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ พ.ศ. ๒๕๒๐ ซึ่งกำหนดให้พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครอยู่ในเขตควบคุมอาคาร ทั้งพื้นที่ หากอาคารส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งดังกล่าวได้ตัดแปลงขึ้นในระหว่างที่ได้มีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ใช้บังคับ ซึ่งให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งผู้ปลูกสร้างอาคารดำเนินการกับอาคารได้นั้น ก็จะต้องปรากฏว่า ผู้ปลูกสร้างอาคารดังกล่าวยังคงเป็นเจ้าของอาคารสืบเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับ หากอาคารดังกล่าวได้ตัดแปลงขึ้นในระหว่างที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการกับอาคารส่วนที่ตัดแปลงอาคารได้ ไม่ว่าผู้นั้นจะเป็นผู้กระทำการตัดแปลงหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งจะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงให้แน่ชัดเสียก่อนว่า การตัดแปลงอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นการตัดแปลงในช่วงเวลาใด เนื่องจากมีผลตามกฎหมายแตกต่างกัน

/เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น



เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีพยานหลักฐานว่า อาคารมูลกรณีส่วนที่ดัดแปลงมีการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายอันเป็นเหตุให้ออกคำสั่งดังกล่าวตั้งแต่เมื่อใด ประกอบกับผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีสภาพดังที่ร้องเรียนมาก่อนแล้ว และผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารมูลกรณีสืบต่อกันมาจากเจ้าของเดิมหลายทอดจนถึงปัจจุบัน จึงไม่อาจรับฟังประกอบการพิจารณาได้ว่า อาคารมีการดัดแปลงเมื่อใด และขัดกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นอย่างไร ซึ่งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่ง ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยไม่มีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในการพิจารณาออกคำสั่ง จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๒๕๗๓ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๗/๒๕๕๙

วันที่ ๗ เม.ย. ๒๕๕๙

ระหว่าง { นาย ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๒๐.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่เลขที่ [redacted] ซอยรามคำแหง ๖๐ แยก ๑๐ ถนนรามคำแหง หมู่บ้านสวนสน แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ถูกต้อง ผู้อุทธรณ์มิได้กระทำตามข้อกล่าวหา จึงไม่ทราบจะรื้อถอนหรือปฏิบัติตามอย่างไร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๒๓ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] เลขที่ดิน [redacted] ตำบลหัวหมาก อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

/เนื้อที่ ๑๒๕ ตารางวา



เนื้อที่ ๑๒๕ ตารางวา จากบริษัท เอ จำกัด ต่อมาวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘ นาย นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคาร สำนักเขตบางกะปิ ได้ตรวจพบผู้อุทธรณ์ ได้ดัดแปลง อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๒๐.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร เชื่อมต่อด้านหลังอาคารเดิม โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๑๙๘ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๓ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้อาคาร หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ดัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการ ดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) รายการที่ ๒ อาคารด้านซิด ที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ รายการที่ ๓ บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ให้ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดสามารถสร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๑ เมตร ถ้าห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นด้วย ตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๖ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๘ ภายหลังจากนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา ที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลนิธิ พร้อมทั้งได้ส่งคำสั่ง รื้อถอนทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๘



/แต่ผู้อุทธรณ์



แต่ผู้อุทธรณ์ไม่มารับจดหมายจากเจ้าพนักงานไปรษณีย์ภายในเวลาที่กำหนด ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตบางกะปิ ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๑๓๕๑๗ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของนาย ข. นายช่างสำรวจชำนาญ นาย ค. นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นาย ง. วิศวกรโยธาปฏิบัติกร นาย จ. นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตบางกะปิ สรุปความว่าตัวอาคารเดิมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง แต่ไม่ทราบว่าเป็นการอนุญาตเมื่อใด และไม่พบเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการขออนุญาตเลขประจำบ้าน พบเพียงเอกสารทางทะเบียนบ้านที่ระบุว่าผู้อุทธรณ์ได้ย้ายเข้าอยู่อาศัยในอาคารมูลกรณี่เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ต่อมาผู้ร้องเรียนจึงได้เข้าตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์โดยเข้าไปตรวจสอบจากอาคารของผู้ร้องเรียน เมื่อพิจารณาจากสภาพอาคารแล้ว ไม่ทราบว่าสภาพอาคารเดิมมีลักษณะเช่นใด ซึ่งเห็นว่าในส่วนของชั้นที่ ๑ อาคารมีอยู่ในสภาพเช่นนี้แล้ว คือ ก่อสร้างชิดเขตที่ดินด้านหลังมาอยู่แล้วตั้งแต่เดิม สำหรับในส่วนของด้านบนชั้นที่ ๒ เห็นว่าเป็นการต่อเติมในส่วนของโครงหลังคาเหล็กเนื่องจากมีสภาพใหม่ และพิจารณาว่ามีการตัดแปลงอาคารภายหลังปี พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงออกคำสั่งโดยอ้างข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยที่คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร แบบ ค. ๑๐ นั้น ที่สั่งว่ามีช่องเปิด ๒ เมตร คือ ระเบียงด้านที่ติดกับผู้ร้องเรียน ซึ่งผู้ร้องเรียนแจ้งว่ามีการต่อเติม โดยตั้งเสาบนกำแพงร่วม เป็นแต่ยังไม่ได้คำนวณว่าอาคารอยู่อาศัยมีที่ว่างเพียงพอสำหรับ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดินหรือไม่ และในคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น หมายถึงเฉพาะส่วนด้านหลังของอาคารทั้งสองชั้นเท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ นาย ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่าอาคารมูลกรณี่ได้มีการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ โดยผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคาร เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๑๖ แต่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ในส่วนชั้นที่ ๑ ผู้อุทธรณ์ได้ขอให้เจ้าของโครงการทำการต่อเรือนคนรับใช้ออกจากตัวอาคารหลักด้านหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๖ สำหรับชั้นที่ ๒ ผู้อุทธรณ์ได้ทำไว้เป็นสวนหย่อมเท่านั้น ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ทำโครงหลังคาไม้ภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารมาแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้ทำโครงหลังคาไม้บนอาคารชั้นเดียว ที่ใช้เป็นห้องแม่บ้านดังกล่าว โดยติดตั้งเสาไม้ โครงหลังคาไม้ และมุงหลังคาด้วยแผ่นไม้ ซึ่งเป็นการทำมานานมากแล้ว ต่อมาเมื่อโครงหลังคาไม้ผุ ก่อนที่จะมีการร้องเรียนประมาณ ๒ เดือน ผู้อุทธรณ์จึงได้ซ่อมแซมโดยการเปลี่ยนเป็นโครงหลังคาเหล็ก และติดตั้งระแนงไม้ไว้เท่านั้น ในส่วนกำแพงของอาคาร นั้น เดิมมีกำแพงกันเขตที่ดินร่วมกัน และมีการก่อผนังเป็นอาคารชั้นเดียวเพื่อใช้เป็นห้องแม่บ้านติดกับแนวกำแพงกันเขต ซ่อนอีกหนึ่งชั้น

/กรณี่จึงมีประเด็น



กรณีจึงมีประเด็นจะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณีย์ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณีย์ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม โดยที่พระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อย ต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและ ข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” เห็นว่าจากการรับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ รับฟังได้ว่าอาคารเดิมของผู้อุทธรณ์ได้มีการก่อสร้างมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๖ และมีกำแพงกัน เขตที่ดินร่วมกัน และโดยที่อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นที่ ๑ ในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร นั้น ผู้อุทธรณ์ได้ให้เจ้าของ โครงการทำการก่อสร้างเป็นอาคารชั้นเดียว เพื่อใช้เป็นห้องแม่บ้านจากตัวอาคารหลักด้านหลังติดกับแนว กำแพงกันเขตที่ดินชั้นอื่นอีกหนึ่งชั้น มาพร้อมกับการก่อสร้างอาคารเดิมดังกล่าว โดยอาคารมีหลังคาตาดฟ้า และมีการก่อผนังกันตกไว้ในคราวเดียวกัน ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ใช้พื้นที่ตาดฟาดังกล่าวเป็นที่ตั้งกระถางต้นไม้ ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีย์เป็นเขตควบคุมอาคาร จึงเป็นการก่อสร้างอาคารชิดเขตที่ดินมาตั้งแต่ต้น อาคารของผู้อุทธรณ์จึงสามารถก่อสร้างหรือตัดแปลง อาคารโดยไม่ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารในส่วนดังกล่าว ต่อมาภายหลังจากมี พระราชกฤษฎีกาประกาศกำหนดให้บริเวณที่ตั้งอาคารมูลกรณีย์เป็นเขตควบคุมอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงได้ รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ตัดแปลงหลังคาตาดฟ้า ชั้นที่ ๒ ในส่วนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตัดแปลงอาคาร จากเดิมเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว หลังคาตาดฟ้า โดยการตั้งเสาโครงหลังคาไม้

/และทำระแนง



และทำระแนงสำหรับแขวนต้นไม้บนหลังคาตาดฟ้า โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และได้ทำการเปลี่ยนจากโครงหลังคาไม้ดงกล่าว เป็นโครงหลังคาเหล็ก มุงหลังคาด้วยกระเบื้องลอนคู่ และติดตั้งบังตาเป็นระแนงไม้ซิดเซตที่ติด เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ในกรณีดังกล่าวจึงถือว่าผู้อุทธรณ์ ได้ตัดแปลงอาคารชั้นที่ ๒ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาว่าการตัดแปลงอาคารชั้นที่ ๒ ดังกล่าว สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ย่อมมีอำนาจพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารได้เพียงเฉพาะในส่วนชั้นที่ ๒ เท่านั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในส่วนที่ชั้นที่ ๑ ที่มีการก่อสร้างไว้แล้วตั้งแต่ต้นไม่ได้ แต่ในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับ ใบอนุญาตตัดแปลงอาคารในครั้งนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาออกคำสั่งโดยให้แก้ไขอาคาร ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน และแก้ไขอาคารด้านซิดเซตที่ติดเอksen ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ..... หรือริมระเบียงสำหรับชั้น ๒ ลงมา..... ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร รวมทั้งสั่งให้บ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ให้ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดสามารถ สร้างห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๑ เมตร ถ้าห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร ต้องได้รับความยินยอม เป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินด้านนั้นด้วย เมื่อพิจารณาจากคำสั่งดังกล่าวแล้ว เข้าใจได้ว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารรวมถึงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กในส่วนที่ชั้นที่ ๑ ที่มีการก่อสร้างไว้แล้ว ตั้งแต่ต้นด้วย ประกอบกับผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า ไม่ทราบว่าตัวอาคารเดิมได้รับ อนุญาตเมื่อใด และในการตรวจสอบข้อเท็จจริงก่อนพิจารณาออกคำสั่งดังกล่าว เป็นการตรวจสอบอาคาร จากการเข้าไปในอาคารของผู้ร้องเรียนเท่านั้น โดยไม่ได้เข้าตรวจสอบภายในอาคารของผู้อุทธรณ์ จึงเป็นการพิจารณาจากสภาพภายนอกอาคารเท่านั้น อีกทั้ง ในการสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้มีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ยังไม่ได้คำนวณว่าอาคารมูลกรณ มีที่ว่างเพียงพอหรือไม่อีกด้วย การพิจารณาออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว จึงเป็นการออก คำสั่งที่ขาดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และข้อพิจารณาหรือข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ อันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับ ใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ ซึ่งเป็นฐาน ในการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

/จึงมีผลทำให้



จึงมีผลทำให้คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับ ใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๕๒๒๔ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับ ใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๖๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๙ / ๒๕๕๙

วันที่ ๑๓ พ.ค. ๒๕๕๙

ระหว่าง {  
 ท่างหุ้นส่วนจำกัด เอ ผู้อุทธรณ์  
 โดย นาย ก. ผู้รับมอบอำนาจ  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตทวีวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท-๘๖๐๓/๕๘๕๔ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติมกับตึก ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย เลขที่ [redacted] ซอยพุทธมณฑลสาย ๒ ซอย ๒๔ ถนนพุทธมณฑลสาย ๒ แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ ซึ่งเดิมได้รับอนุญาตเป็นอาคารพักอาศัยไปใช้เพื่อประโยชน์เป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้าสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ - ส่งสินค้า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ (๑) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑ “คลังสินค้า” และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ (๕) “คลังสินค้า” ประกอบกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๖ โดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง (ที่ถูกตัดคือ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



/ผู้อุทธรณ์



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๖  
ความว่า

ข้อ ๑ ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่น  
ใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งไปใช้เพื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่งใช้เป็นสถานที่  
เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับส่งสินค้านั้น

ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า ข้ออ้างดังกล่าวไม่เป็นความจริงทั้งสิ้น เพราะขณะออกคำสั่งหรือปัจจุบัน  
ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารมูลนิธิดังกล่าวเป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า  
สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ - ส่งสินค้า ทั้งนี้ เนื่องจก  
การดำเนินการขนส่งสินค้าของผู้อุทธรณ์เพียงแต่ใช้อาคารมูลนิธิเป็นที่ตั้งสำนักงานสาขาเท่านั้นมิได้ใช้เป็น  
เก็บสินค้า หรือคลังสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม  
หรือประกอบการรับ - ส่งสินค้า ตามที่เหตุในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และตามที่กฎหมาย  
กำหนดไว้แต่อย่างใด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งจึงมีสาเหตุมาจากการที่ผู้อุทธรณ์จดทะเบียน  
ที่ตั้งสาขานิติบุคคลไว้ ณ อาคารมูลนิธิ ซึ่งเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง  
ไม่ชอบด้วยกฎหมาย อีกทั้ง ก่อนที่จะออกคำสั่งมิให้ผู้อุทธรณ์ชี้แจงข้อเท็จจริงที่ถูกต้องให้ทราบก่อน  
ซึ่งขัดต่อระเบียบปฏิบัติในการออกคำสั่งทางปกครองตามที่กฎหมายกำหนดไว้

ข้อ ๒ ตามคำสั่งอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ใช้อาคารมูลนิธิเป็นคลังสินค้า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕  
(พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑ ผู้อุทธรณ์ขอเรียนคัดค้านข้ออ้างดังกล่าวว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ใช้อาคารมูลนิธิ  
เป็นคลังสินค้า ตามเหตุในการออกคำสั่งแต่อย่างใด หากแต่ใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยของลูกจ้าง/พนักงาน  
 อีกทั้งอาคารมูลนิธิของผู้อุทธรณ์ก็ไม่มีลักษณะหรือโครงสร้างอาคารเพื่อใช้สำหรับเป็นคลังสินค้า  
ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งด้วยเหตุดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ผิดพลาด  
คลาดเคลื่อน ขัดแย้งกับข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย นอกจากนี้การที่คำสั่งดังกล่าวอ้างกฎหมาย  
หรือกฎกระทรวงที่ไม่มีอยู่จริง หรือไม่ถูกต้องกับความเป็นจริง คำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่ง  
ที่ออกไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งไม่มีสภาพบังคับได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๓ ตามคำสั่ง อ้างว่า ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้  
ประเภทหนึ่งไปใช้เป็นการประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง โดยใช้เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า  
พัก หรือขนส่งสินค้าสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม และประกอบการรับ - ส่งสินค้า นั้น  
ผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า ผู้อุทธรณ์ก็ได้เปลี่ยนการใช้อาคารมูลนิธิเพื่อใช้เป็นสถานที่รับ - ส่งสินค้า  
หรือเก็บสินค้าแต่อย่างใด ดังนั้น เหตุที่อ้างตามคำสั่งดังกล่าว จึงไม่ถูกต้องตามสภาพความเป็นจริง  
ซึ่งผู้อุทธรณ์ขอเรียนว่า ไม่ได้เปลี่ยนแปลงการใช้อาคารตามที่อ้างไว้ในคำสั่งแต่อย่างใด การออกคำสั่งดังกล่าว  
จึงผิดพลาดคลาดเคลื่อนและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบ



/ข้อ ๔

ข้อ ๔ ตามคำสั่งอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ นั้น ผู้อุทธรณ์ขอโต้แย้งคัดค้านการอ้างข้อกฎหมายที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างและใช้เป็นเหตุ ในการออกคำสั่งดังกล่าวว่า เป็นการอ้างที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องกับข้อเท็จจริงในกรณี ของผู้อุทธรณ์นั้นคำสั่งดังกล่าว จึงเป็นการออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๕ ตามคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างกฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นเหตุในการออกคำสั่งนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจอ้างและออกคำสั่งดังกล่าวได้โดยชอบ ทั้งนี้ เนื่องจากขณะผู้อุทธรณ์เข้าใช้อาคารมูลกรณีสืบตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจากบริษัท **บี**

**จำกัด** เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๓๘ ยังไม่มีกฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ที่มีผลบังคับใช้ก่อนที่ห้ามการใช้อาคารของผู้อุทธรณ์ประกอบกิจการขนส่งสินค้า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างอำนาจในการออกคำสั่งโดยใช้กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผลบังคับใช้ในภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารหรือได้ใช้ประโยชน์ ในอาคารมูลกรณีสืบตามกฎเกณฑ์ของกฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือกฎหมายฉบับอื่น ที่บังคับอยู่ก่อนแล้ว ซึ่งหมายความว่า ข้ออ้างตามคำสั่งดังกล่าวที่นำบทบัญญัติหรือกฎเกณฑ์ของกฎหมาย ที่บังคับใช้ในภายหลัง ที่จะมียผลร้ายหรือสิทธิหรืออำนาจการใช้อาคารมูลกรณีสืบของผู้อุทธรณ์ ที่มีอยู่ก่อนแล้วหาไม่ได้ ดังนั้น การออกคำสั่งโดยอาศัยเหตุดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ได้แจ้งมาดังกล่าวข้างต้น การออกคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ทำการไต่สวนเพื่อแสวงหาข้อเท็จจริงก่อนวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของผู้อุทธรณ์ และให้เพิกถอนคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ เพื่อรักษาความเป็นธรรมและบรรเทาความเดือดร้อนของผู้อุทธรณ์ ผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวต่อไป

ในการอุทธรณ์คำสั่งนี้ผู้อุทธรณ์ได้ทำการมอบอำนาจให้นาย **ก.** เป็นผู้มีอำนาจ ดำเนินการแทนจนถึงที่สุด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตเลขที่ **.....**/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๔๕ ให้นาย **ข.** ก่อสร้างอาคารตึก ๒ ชั้น จำนวน ๒ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร พักอาศัย พื้นที่ ๑,๒๘๗ ตารางเมตร ที่ซอยหมู่บ้านกอบแก้ว ถนนพุทธมณฑลสาย ๒ แขวงศาลาธรรมสพน์

/เขตทวีวัฒนา



เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ภายหลังจากนั้น เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ผู้อุทธรณ์ได้ทำการจดทะเบียน  
ห้างหุ้นส่วนจำกัด **เอ** (เดิมชื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด **ซี**) โดยสำนักงานแห่งใหญ่  
ตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๙ แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารมูลกรณีนี  
ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๖๐๓/๕๘๕๔ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์  
ระงับการใช้อาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘)  
เนื่องจากได้ใช้อาคารหรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ไปใช้เพื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้  
อีกประเภทหนึ่ง ซึ่งเดิมได้รับอนุญาตเป็นอาคารพักอาศัย ไปใช้เพื่อเป็นสถานที่เก็บสินค้า พัก หรือขนส่งสินค้า  
สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม และประกอบกรรับ – ส่งสินค้า ตามพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ (๑) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๑  
“คลังสินค้า” และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๑ (๕)  
“คลังสินค้า” ประกอบกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๑๖  
โดยเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓  
วรรคสอง (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์  
ลงทะเบียนตอบรับและปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณีนี เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์  
จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตทวีวัฒนาได้รับหนังสืออุทธรณ์  
และลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๙๗๓๒ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนด  
ระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นาย **ค.** หัวหน้าฝ่ายโยธา  
นาย **ง.** นายช่างโยธาชำนาญงาน และนาย **จ.** นายช่างโยธาชำนาญงาน  
สำนักงานเขตทวีวัฒนา สรุปความว่า ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร อาคารมูลกรณีนีได้รับอนุญาต  
ให้ใช้เป็นอาคารเพื่อพักอาศัย แต่จากการตรวจอาคารของนายตรวจอาคาร ประกอบกับหนังสือจดทะเบียน  
ห้างหุ้นส่วนจำกัดของผู้อุทธรณ์ ข้อ ๑ ระบุว่า “ห้างหุ้นส่วนมีวัตถุประสงค์ทำการประกอบกิจการขนส่งสินค้า  
ผู้โดยสาร สัตว์มีชีวิต ทั้งทางบก ทางเรือ ทางอากาศ และประกอบกิจการนำเที่ยวทั้งภายใน  
และนอกราชอาณาจักร” พบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการคลังสินค้า โดยไม่ได้รับอนุญาต  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารดังกล่าว และเหตุที่ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์  
ก็เนื่องจากขณะออกคำสั่ง ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครองและใช้อาคารดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์  
ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย **ก.** ผู้อุทธรณ์ และนาย **ท.** หัวหน้าผู้จัดการ  
ของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการคลังสินค้าจริง แต่ภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่ง  
จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารเป็นสำนักงานแห่งใหญ่ และที่จอดพักรถเท่านั้น



/กรณีนี

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ กท ๘๖๐๓/๕๘๕๔ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค.๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากใช้อาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้า ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม” และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๕) กำหนดนิยามคำว่า “คลังสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม หรือเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า ทั้งนี้ ไม่รวมถึงอาคารเก็บของ” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ประกอบกิจการขนส่ง เก็บ พัก และขนถ่ายสินค้า โดยใช้อาคารชั้นล่างซึ่งได้รับอนุญาตและใช้อาคารโครงสร้างที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการดังกล่าว จึงเป็นการใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า ดังนั้น อาคารดังกล่าวจึงเป็นคลังสินค้าตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๕) ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า “อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุดหรือสถานพยาบาล” มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณีมาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๔ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ใบอนุญาตหรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลนิธิได้รับอนุญาตให้ใช้เป็นอาคารพักอาศัย แต่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัด **เอ** (เดิมชื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด **ซี**) ณ อาคารมูลนิธิดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์ทำการประกอบกิจการขนส่งสินค้า ผู้โดยสาร สัตว์มีชีวิต ทั้งทางบก ทางเรือ ทางอากาศ และประกอบกิจการนำเที่ยวทั้งภายในและนอกราชอาณาจักร ประกอบกับคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ที่ว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการคลังสินค้าจริง แต่ภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่ง



/จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารเป็นสำนักงานแห่งใหญ่ และที่จอดพักรถเท่านั้น จึงรับฟังได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารพักอาศัยซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ ไปใช้เป็นอาคารคลังสินค้าซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต อันเป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่ง ให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองอาคารมูลกรณิระงับการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ โดยมีได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๔ ได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๑...../๒๕๕๙

วันที่ 24 พ.ค. 2559

ระหว่าง { นาย ก. ผู้อุทธรณ์

{ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางกะปิ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการ เนื่องจากได้ทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเลขที่ /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ (แบบ อ. ๑) อนุญาตให้นางสาว ข. ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพังกาศัย ที่ซอยลาดพร้าว ๑๐๗ แยก ๒๓ ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๘๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๘๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๔. คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



/ผู้อุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และฉบับลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๘  
อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า นางสาว ข. เจ้าของอาคารได้ตกลงว่าจ้าง  
ให้ผู้อุทธรณ์ เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ๒ ชั้น ๑ หลัง บนที่ดินโฉนดเลขที่  
ในซอยลาดพร้าว ๑๐๗ แยก ๒๓ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖  
ซึ่งตามสัญญาข้อ ๕ ระบุว่า หากผู้ว่าจ้างประสงค์จะทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการทำงาน ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้ง  
ให้ผู้รับจ้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้ว่าจ้างจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง แต่ผู้รับจ้างมีสิทธิที่จะยอมรับ  
หรือไม่ยอมรับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและผลเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้น  
เนื่องจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยเป็นการรับทราบกันมาตั้งแต่ต้นจนลงนามร่วมกัน  
และในเอกสารแนบในสัญญาจะเป็นการลงลายมือชื่อผู้อุทธรณ์ในสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ด้วยนั้น  
หมายถึงผู้อุทธรณ์ก็จะดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบที่ขออนุญาตที่ถูกต้องตามกฎหมาย  
และในเอกสารแนบท้ายสัญญาเจ้าของอาคารยังได้ระบุให้ผู้อุทธรณ์ต้องดำเนินการตามประโยชน์แห่งตน  
ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ จากแบบที่ได้รับอนุญาต ต่อมาเจ้าของอาคารได้แจ้งผู้อุทธรณ์ให้ก่อสร้างอาคาร  
ตามแบบที่ตนจัดหามา โดยในแบบแปลนจะไม่มีตราประทับที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
โดยเจตนาเพื่อจงใจกระทำการละเมิดคำสั่งจากแบบที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างตั้งแต่ต้น และโดยสรุป  
ข้อเท็จจริงการกระทำใด ๆ จะไม่สามารถกระทำได้เลย ถ้าหากเจ้าของอาคารไม่อนุญาตและไม่เห็นด้วย  
จนงานก่อสร้างอาคารดำเนินการล่วงเลยมาถึงงวดที่ ๘ โดยเบิกจ่ายหักลบค่างวดผลงานตามปกติ  
และในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารก็จะมีคำสั่งจากเจ้าของอาคารด้วยวาจา และจดหมาย  
อิเล็กทรอนิกส์ ให้ทำการรื้อย้ายเปลี่ยนแปลงในอีกหลายรายการ เพื่อประโยชน์แห่งตน ทั้งนี้ เมื่อผู้อุทธรณ์  
ได้ทราบเป็นที่แน่ชัดในระหว่างดำเนินการก่อสร้างอาคารว่า เจ้าของอาคารได้กระทำความผิด จึงได้แจ้งเตือน  
ในการกระทำความผิดของเจ้าของอาคาร และได้ส่งหนังสือถ้อยแถลงส่งให้แก่เจ้าของอาคาร ระบุว่า  
ผู้อุทธรณ์เป็นเพียงผู้รับคำสั่งให้ดำเนินการจากเจ้าของอาคารเท่านั้น ซึ่งผู้อุทธรณ์จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง  
ในการกระทำความผิดดังกล่าว โดยผู้อุทธรณ์จะดำเนินการแจ้งคำร้องต่อสำนักงานเขตที่รับผิดชอบเรื่อง  
ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้เจ้าของอาคารเลิกการกระทำนั้นเสีย โดยผู้อุทธรณ์ได้ทักท้วงและอ้างอิง  
ตามข้อกฎหมายแก่เจ้าของอาคารไปแล้ว แต่เจ้าของอาคารยังคงเพิกเฉยและยังคงกระทำต่อไป  
ต่อมาเมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เจ้าของอาคารได้มอบหมายให้ทนายความออกหนังสือแจ้งขอออกเลิกสัญญากับ  
ผู้อุทธรณ์ ซึ่งทำให้สัญญาสิ้นสุดลง และผู้อุทธรณ์ก็ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการใด ๆ กับอาคารได้อีก  
ซึ่งวัตถุประสงค์ของใช้หลายรายการก็ไม่สามารถนำออกมาได้ ซึ่งทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหายเช่นกัน  
และทราบต่อมาภายหลังว่า หลังจากที่เจ้าของอาคารบอกกล่าวยกเลิกสัญญากับผู้อุทธรณ์ไปนั้น เจ้าของอาคาร  
ได้ว่าจ้างบุคคลอื่นมากระทำการรื้อถอนเปลี่ยนแปลงบริเวณส่วนหลังคาโรงรถให้เปลี่ยนรูปทรงจากแบบ  
ที่ยื่นขออนุญาต ซึ่งทำให้แนวลาดเอียงของหลังคาโรงรถแนวระบายน้ำฝนจะไปลงฝั่งที่ดินข้างเคียง



/ทำให้ที่ดินข้างเคียง

ทำให้ที่ดินข้างเคียงเดือดร้อนรำคาญ ผู้อุทธรณ์จึงได้แสดงความบริสุทธิ์ใจ โดยได้ทำหนังสือลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๘ แจ้งข้อเท็จจริงทั้งหมดให้ผู้อำนวยการเขตบางกะปิทราบ โดยประเด็นข้อที่เป็นสาระสำคัญ คือ เจ้าของอาคารไม่ได้ใช้แบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารจริงตั้งแต่ต้น เจตนาคือได้ทำแบบแปลนขึ้นมาอีก ๑ ฉบับ เพื่อทำการแนบสัญญาให้ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างตามแบบที่ตนจัดหา เพื่อสมประโยชน์แห่งตน โดยที่ผู้อุทธรณ์เป็นเพียงผู้รับจ้าง หากก่อสร้างเสร็จ ผู้อุทธรณ์ก็มีได้มีส่วนได้ส่วนเสียกับทรัพย์สินของเจ้าของอาคารดังกล่าว และผู้อุทธรณ์ก็ได้ใช้ประโยชน์จากอาคารดังกล่าวด้วย เป็นเพียงรับจ้างมาและก็ส่งมอบ ทั้งนี้ เจ้าของอาคารยังได้ยื่นฟ้องบังคับผู้อุทธรณ์ตามคดีหมายเลขดำที่ ผบ. .... /๒๕๕๘ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตบางกะปิได้มีหนังสือเลขที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ เรื่อง ยกเลิกคำสั่งทางปกครอง โดยได้ยกเลิกคำสั่งดังนี้ (๑) คำสั่งตามแบบ ค. ๕ เลขที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๑ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ นั้น ซึ่งไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่ถูกต้อง คือ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ (๒) คำสั่งตามแบบ ค. ๖ เลขที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๒ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ นั้น ซึ่งไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่ถูกต้อง คือ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ดังนั้น จึงขอให้สำนักงานเขตบางกะปิดำเนินการแก้ไขยกเลิกตามเลขที่เอกสารที่ถูกต้องด้วย ส่วนกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งฉบับใหม่ ตามคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ แบบ ค. ๕ และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ แบบ ค. ๖ นั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าวตามเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า นางสาว ข. .... ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๒๙๙ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ บป. .... /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ (แบบ อ. ๑) ที่ซอยลาดพร้าว ๑๐๗ แยก ๒๓ ถนนลาดพร้าว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ในโฉนดที่ดินเลขที่ ..... เลขที่ดิน ..... โดยเป็นที่ดินของนางสาว ข. .... และมีนาย ค. .... และนาย ง. .... เป็นผู้ควบคุมงาน ใบอนุญาตใช้ได้จนถึงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ต่อมานางสาว ข. .... ได้ทำสัญญาลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ว่าจ้างให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร ภายหลังจากนั้น ในวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือร้องเรียนต่อผู้อำนวยการเขตบางกะปิว่า



/นางสาว ข. ....

นางสาว ข. ได้ทำการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต และนายตรวจอาคาร ได้มีรายงานการตรวจสอบอาคารพบว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตจริง ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑ - ๙๓ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๑ ให้นางสาว ข. ในฐานะเจ้าของอาคาร ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๑ ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และได้ปิดคำสั่ง อาคารมูลกรรมเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๑ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ในวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับที่ ๑ โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบเลขรับที่ ๕๘๓๒ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตบางกะปิได้มีหนังสือที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ขอยกเลิกคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑ (ที่ถูกต้องคือ ที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑) ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๑ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑ (ที่ถูกต้องคือ ที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๑) ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร เนื่องจากรายละเอียดในคำสั่งระบุชื่อนางสาว ข. ผู้ควบคุมงาน ซึ่งไม่ตรงตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาต และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่ง อาคารมูลกรรม ในวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ โดยมีผู้รับคำสั่งชื่อ " จ. " เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์โดยเป็นภรรยา เป็นผู้รับคำสั่งแทน ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นฉบับที่ ๒ โดยสำนักงานเขตบางกะปิได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบเลขรับที่ ๗๐๓๗ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๑ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

/คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นาย ██████████ รักษาการหัวหน้าฝ่ายโยธา และนาย ██████████ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางกะปิ สรุปความว่า เนื่องจากมีกรณีร้องเรียนว่า อาคารมูลกรณีสมีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงได้ทำการตรวจอาคารพบว่า อาคารมูลกรณีสมีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่งเพื่อดำเนินการกับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยได้ออกคำสั่งกับเจ้าของอาคาร สถาปนิกผู้ควบคุมงาน วิศวกร ผู้ควบคุมงาน และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการ ส่วนหนังสือที่ขอยกเลิกคำสั่งทางปกครองนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์จะยกเลิกคำสั่งที่ได้ออกกับผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ แต่เนื่องจากมีการออกคำสั่งกับผู้ที่เกี่ยวข้องหลายราย จึงทำให้เกิดข้อผิดพลาดในการระบุเลขคำสั่งจากที่ต้องเป็นเลขคำสั่งเดิมที่ออกกับผู้อุทธรณ์ กลับเป็นเลขคำสั่งเดิมที่ออกกับเจ้าของอาคารแทน และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เจ้าของอาคารได้ว่าจ้างให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคาร แต่เจ้าของอาคารได้จัดทำแบบแปลนอาคารขึ้นมา ๒ ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดแตกต่างกัน โดยฉบับแรกเจ้าของอาคารได้นำไปยื่นประกอบคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนฉบับที่สองเจ้าของอาคารได้นำมาให้ผู้อุทธรณ์ใช้ประกอบในการก่อสร้างอาคารจริง ต่อมาเมื่อเจ้าของอาคารได้ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์ในคดีทางแพ่ง ผู้อุทธรณ์จึงทราบข้อเท็จจริงว่า แบบแปลนที่ใช้ประกอบในการก่อสร้างอาคารแตกต่างกับแบบแปลนที่ยื่นประกอบคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และเมื่อผู้อุทธรณ์ทราบว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงได้ร้องเรียนไปยังสำนักงานเขตบางกะปิเพื่อยืนยันว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องรู้เห็นแต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ยังมีผลบังคับกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้มีการยกเลิกคำสั่งดังกล่าวแล้ว หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕๐ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนทั้งหมดหรือบางส่วน โดยจะให้ให้มีผลย้อนหลังหรือไม่ย้อนหลังหรือมีผลในอนาคตไปถึงขณะใดขณะหนึ่งตามที่กำหนดได้ แต่ถ้าคำสั่งนั้นเป็นคำสั่งซึ่งเป็นการให้ประโยชน์แก่ผู้รับ การเพิกถอนต้องเป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒” ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖)



/แห่งพระราชบัญญัติ



แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยรายละเอียดในคำสั่งได้ระบุชื่อผู้ควบคุมงานผิดจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่น สำนักงานเขตบางกะปิจึงได้มีหนังสือที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อุทธรณ์ ยกเลิกคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๑ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ที่ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๒ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ซึ่งเป็นคำสั่งที่ออกกับนางสาว ข. เจ้าของอาคาร

มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่า การระบุเลขที่คำสั่งที่ประสงค์จะเพิกถอนผิดพลาดเนื่องจาก ที่ถูกต้องคือ คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร จะถือได้ว่าหนังสือสำนักงานเขตบางกะปิที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๖๒ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ที่ขอยกเลิกคำสั่งดังกล่าว นั้น เป็นการออกคำสั่งที่ผิดพลาดเพียงเล็กน้อยหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่มีข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดพลาดเล็กน้อยนั้น เจ้าหน้าที่อาจแก้ไขเพิ่มเติมได้เสมอ” วรรคสอง บัญญัติว่า “ในการแก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งทางปกครองตามวรรคหนึ่งให้แจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบตามควรแก่กรณี ในการนี้เจ้าหน้าที่อาจเรียกให้ผู้ที่เกี่ยวข้องจัดส่งคำสั่งทางปกครอง เอกสาร หรือวัตถุอื่นใดที่ได้จัดทำขึ้นเนื่องในการมีคำสั่งทางปกครองดังกล่าวมาเพื่อการแก้ไขเพิ่มเติมได้” เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งเพื่อดำเนินการกับอาคารมูลกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้องเป็นจำนวนหลายราย โดยดำเนินการออกคำสั่งทั้งกับเจ้าของอาคาร สถาปนิกผู้ควบคุมงาน วิศวกรผู้ควบคุมงาน และผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการ จึงทำให้เกิดข้อผิดพลาดในการระบุเลขคำสั่งดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อผิดพลาดเล็กน้อยหรือผิดพลาดเล็กน้อยที่สามารถแก้ไขได้ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงถือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ยกเลิกคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๙๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่มีผลบังคับผูกพันผู้อุทธรณ์อีกต่อไป คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้ระงับการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

/ประเด็นที่สอง



ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑ บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไป จากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เว้นแต่ (๑) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้...” มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไป ในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง (๑)” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลนิธิได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ บป. /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖ (แบบ อ. ๑) โดยมีนางสาว ข. เจ้าของอาคารเป็นผู้ยื่นคำขอ รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าว มีนาย ค. ภ.สธ. ๘๐๔๒ และนาย ง. สย. เป็นผู้ควบคุมงาน และผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับจ้างดำเนินการก่อสร้างอาคารจากเจ้าของอาคาร ต่อมานายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า อาคารมูลนิธิก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายปกครองซึ่งมีวัตถุประสงค์ให้อำนาจ เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะคุ้มครองความปลอดภัยในด้านอาคารและประโยชน์แก่ประชาชนเป็นสำคัญ ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบอาคารผิดกฎหมายก็ชอบที่จะออกคำสั่งเพื่อให้ดำเนินการ กับอาคารนั้น ๆ ได้เสมอ ตราบเท่าที่อาคารที่ผิดกฎหมายยังคงอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่ง กับผู้อุทธรณ์ในฐานะผู้ดำเนินการ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) และห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว โดยหากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ภายหลังจากการรับทราบคำสั่งทั้งสองฉบับ ผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามคำสั่งก็จะไม่มีความผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด



/ด้วยเหตุผลดังกล่าว

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๑๑/๒๕๕๙ หน้า ๘

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ระงับการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๘๘ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๒๘๘๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๖ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) และคำสั่งที่ กท ๕๐๐๓/๓๗๒๗ ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๕๕๙/๒๕๕๙

วันที่ 24 พ.ค. 2559

ระหว่าง { นาย ก. ที่ ๑ ผู้อุทธรณ์  
 นางสาว ข. ที่ ๒  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาการแทนผู้อำนวยการเขตบางเขน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๕๑๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองก่อสร้างอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย บนโฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ ที่ซอยพหลโยธิน ๕๕ ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีนางสาว ค. เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบและสถาปนิกผู้ควบคุมงาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างดังกล่าวให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นไป

ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ความว่า เมื่อประมาณต้นเดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ไปติดต่อปรึกษากับผู้รับจ้าง (ผู้รับเหมาก่อสร้าง) ที่จะทำการก่อสร้างบ้าน ซึ่งอยู่ในบริเวณหมู่บ้านเดียวกันว่า บ้านไม้สองชั้นเก่าของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ซึ่งได้ทำการซื้อต่อจากเจ้าของบ้านเดิมมาเป็นเวลาหลายปี ถูกปลวกกินผุร่อนอย่างมาก จึงได้ปรึกษากับผู้รับจ้างที่จะทำการก่อสร้าง แล้วก็ได้รับคำแนะนำจากผู้รับจ้างว่า การที่จะทำการก่อสร้างอาคารหรือบ้านในเขตกรุงเทพมหานครขั้นตอนแรกต้องไปติดต่อที่สำนักงานเขตท้องที่เพื่อขอใบอนุญาต

/ก่อสร้างอาคารก่อน



ก่อสร้างอาคารก่อน ต่อมาช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๔๗ จึงได้เดินทางไปสำนักงานเขตบางเขน ซึ่งอยู่ใกล้บ้านพักสอบถามเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เบื้องต้น เจ้าหน้าที่ได้แนะนำว่าการขออนุญาตแบบแปลนก่อสร้างอาคารต้องไปติดต่อที่ฝ่ายโยธา อยู่ชั้น ๔ จึงได้ไปติดต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาผู้หนึ่งได้แนะนำว่าให้ไปติดต่อกับเจ้าหน้าที่ชื่อนาย ..... จ. ปัจจุบันดำรงตำแหน่งนายช่างสำรวจ ๖ เพื่อให้ นาย ..... จ. แนะนำถึงขั้นตอนและวิธีการในการขอแบบและใบอนุญาตก่อสร้างว่าต้องมีขั้นตอนและวิธีการอย่างไร ซึ่งนาย ..... จ. ได้แจ้งแก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองว่าต้องจัดเตรียมและมีเอกสารประกอบการยื่นเรื่องขอใบอนุญาตดังนี้ สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน คนละ ๑ ชุด (กรณีโฉนดมีชื่อ ๒ คน) สำเนาโฉนดที่ดินถ่ายเท่าตัวจริงทุกหน้า และให้ลงลายมือชื่อทั้ง ๒ คน เพื่อรับรองเอกสารทุกแผ่น นายไตรรงค์ฯ ยังแจ้งว่าจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอย่างเช่น ค่าเขียนแบบแปลน ค่าวิศวกรเซ็นต์ใบรับรอง ค่าสถาปนิก ค่าผู้ควบคุมงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวมเป็นเงิน ๔๐,๐๐๐ บาท หลังจากนั้น ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง จึงได้เดินทางกลับบ้านพัก

ต่อมาผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้เตรียมเอกสาร และเดินทางไปพบนาย ..... จ. ณ สำนักงานเขตบางเขน ในวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๗ เพื่อยื่นเรื่องขอใบอนุญาตก่อสร้างและแบบแปลนก่อสร้างอีกครั้ง โดยมอบเอกสารที่เตรียมไว้ได้แก่ สำเนาทะเบียนบ้าน สำเนาบัตรประชาชน คนละ ๑ ชุด (กรณีโฉนดมีชื่อ ๒ คน) และสำเนาโฉนดที่ดินถ่ายเท่าตัวจริงทุกหน้าตามคำแนะนำพร้อมกับเงินจำนวน ๑๐,๐๐๐ บาทไว้ (ชำระครั้งแรกวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๗ จำนวน ๑๐,๐๐๐ บาท ชำระครั้งที่สอง ในวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๗ จำนวน ๓๐,๐๐๐ บาท โดยนาย ..... จ. ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน) และนาย ..... จ. ได้ยื่นแบบฟอร์มที่ยังไม่ได้กรอกรายละเอียดให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองลงลายมือชื่อไว้ ดังนี้

๑. ลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มคำขออนุญาตก่อสร้างฯ โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสองกรอกรายละเอียดในหน้าแรกทีเดียวเท่านั้น

๒. ลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน ตามมาตรา ๒๙ ในช่องผู้ยื่นคำขออนุญาต

๓. ลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ในช่องผู้ยื่นคำขออนุญาต

๔. ลงลายมือชื่อในแบบฟอร์มหนังสือรับรองผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรควบคุมในช่องผู้ยื่นคำขออนุญาต

ต่อมาจึงได้ปรึกษากับผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ว่าในการก่อสร้างอาคารก่อนดำเนินการก่อสร้าง จำเป็นที่จะต้องติดต่อกับธนาคารฯ เพื่อกู้เงินมาสำหรับจ่ายเป็นค่าจ้างก่อสร้างให้กับผู้รับเหมา

/เพราะมีเงิน





เพราะมีเงินไม่เพียงพอจะทำกรก่อสร้าง จึงได้ตกลงกันว่าจำเป็นที่จะต้องสร้างเป็นอาคาร ๔ ชั้น เพื่อไว้สำหรับพักอาศัยของคนในครอบครัวส่วนหนึ่ง และอีกส่วนหนึ่งจะได้จัดให้เช่าจะได้มีเงินส่งชำระหนี้ธนาคารเพียงพอ จึงได้ตกลงว่าจากเดิมขออนุญาตก่อสร้าง ๓ ชั้น จำเป็นต้องก่อสร้างเพิ่มเป็น ๔ ชั้น ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงได้ไปติดต่อกับนาย ง. เพื่อขอให้เปลี่ยนเป็นแบบอนุญาตก่อสร้างเป็น ๔ ชั้น นาย ง. ได้แจ้งกับผู้อุทธรณ์ทั้งสองว่า ถ้าจะเปลี่ยนหรือแก้ไขแบบแปลนจาก ๓ ชั้น เป็น ๔ ชั้นก็ทำได้ แต่ต้องมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอีกจำนวน ๔๐,๐๐๐ บาท จึงได้ตกลงตามนั้น (ขณะนั้นผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ๓ ชั้นแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ ขบข /๒๕๔๗ และต่อมาก็ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ๔ ชั้น ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ขบข /๒๕๔๘ ต่อมาได้มีการก่อสร้างอาคารจนแล้วเสร็จตามแบบที่สำนักงานเขตบางเขนอนุมัติ

ต่อมาสถานีตำรวจนครบาลบางเขนได้มีหมายเรียกพยานลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ไปให้ปากคำกรณีนางสาว จ. (นางสาว ค.) แจ้งความว่า มีบุคคลปลอมลายมือชื่อของนางสาว จ. ไปขอยื่นก่อสร้างอาคาร

ต่อมาสถานีตำรวจนครบาลบางเขนได้มีหมายเรียกพยานลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ไปพบในวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๑ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ติดต่อแจ้งขอไปให้ปากคำกับพนักงานสอบสวนเป็นวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๑ (เร็วขึ้น ๑ วัน) พร้อมลงบันทึกประจำวัน

ต่อมาสถานีตำรวจนครบาลบางเขนได้มีหมายเรียกพยานลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๒ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ไปพบและให้ปากคำเพิ่มเติมในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๒

ต่อมาสถานีตำรวจนครบาลบางเขนได้มีหมายเรียกพยานลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๘ (ครั้งที่ ๑) ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง เพื่อให้ปากคำในคดีเดิม ผู้อุทธรณ์ทั้งสองเดินทางไปพบพนักงานสอบสวนตามกำหนดนัดและโทรฯ ติดต่อกับพนักงานสอบสวนผู้ออกหมายเรียกไม่สามารถติดต่อได้และไม่พบพนักงานสอบสวนเจ้าของสำนวน ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงได้ลงบันทึกประจำวันไว้เป็นหลักฐาน

ต่อมาสถานีตำรวจนครบาลบางเขนได้มีหมายเรียกพยานลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ (ครั้งที่ ๒) ให้ผู้อุทธรณ์ที่ ๑ ไปพบพนักงานสอบสวนเจ้าของสำนวนและได้มีการบันทึกปากคำทั้งสองคนและผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้มอบเอกสารให้พนักงานสอบสวนร่วมกับสำนวนคดีไว้ด้วย เพื่อประกอบการพิจารณาในคดีปลอมแปลงเอกสาร เอกสารผู้อุทธรณ์ที่ ๑ จัดมอบให้พนักงานสอบสวน และพนักงานสอบสวนแจ้งว่าอีกประมาณ ๑ เดือน จะโทรแจ้งผลการพิจารณา จากนั้นสำนักงาน ป.ป.ท. ได้มีหนังสือที่ ยธ ๑๒๐๘/อ.๙๔๗ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองไปพบให้ถ้อยคำในวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ สำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๕๑๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ขบข /๒๕๔๘ ที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้รับอนุญาต

/ตามที่หนังสือที่



ตามที่หนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๕๑๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งว่า การยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองมีการนำเอกสารหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิกควบคุมหนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของนางสาว ค. มาใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตโดยที่นางสาว ค. ไม่ได้อนุญาตซึ่งเป็นเหตุให้สำนักงานเขตบางเขนมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ขบข ๒๒๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ โดยให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นไป

เมื่อนาย ง. ได้รับเรื่องของผู้อุทธรณ์ทั้งสองไว้ดำเนินการแล้ว ทำให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองเชื่อโดยสุจริตใจว่าเมื่อเจ้าหน้าที่ของรัฐได้รับเรื่องดังกล่าวไว้ดำเนินการแล้วเจ้าหน้าที่ของรัฐย่อมต้องดำเนินการด้วยความซื่อสัตย์สุจริตเพราะมีระเบียบและวินัยเป็นเครื่องคอยควบคุมอยู่หลังจากที่นาย ง. ได้รับเรื่องของผู้อุทธรณ์ทั้งสองไว้ดำเนินการแล้ว นาย ง. จะเป็นผู้ดำเนินการรวบรวมและจัดทำเอกสารเพื่อเสนอขอใบอนุญาตก่อสร้างต่อผู้บังคับบัญชาเหนือตนขึ้นไปซึ่งกระบวนการดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่อาจเข้าไปเกี่ยวข้องหรือร่วมรู้เห็นได้เพราะเป็นกระบวนการภายในของสำนักงานเขตบางเขนและเป็นการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่รัฐ ราษฎรอย่างเช่นผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่อาจที่จะทราบได้ว่านาย ง. จะดำเนินการให้ใครหรือผู้ใดเป็นผู้ลงลายมือชื่อในหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิกควบคุม หนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน หนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิกควบคุม และนำสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของผู้ใดมาใช้ เพราะเป็นขั้นตอนที่นาย ง. ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางเขน ซึ่งมีหน้าที่ดังกล่าวเป็นผู้ดำเนินการตามขั้นตอนอันเป็นกระบวนการภายในการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าหน้าที่รัฐ และเจ้าหน้าที่รัฐต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายโดยถูกต้องประกอบกับหลังจากที่ยื่นเรื่องดังกล่าวแล้วเป็นเวลาประมาณ ๖ เดือน สำนักงานเขตบางเขนได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองไปรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข ๒๒๒/๒๕๕๘ พร้อมชำระเงินค่าธรรมเนียมเป็นเงินจำนวน ๒,๗๒๘ บาท ย่อมทำให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองเข้าใจและเชื่อโดยสุจริตว่า สำนักงานเขตบางเขนอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองก่อสร้างอาคารตามที่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้ขออนุญาตไว้ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามแบบก่อสร้าง และใบอนุญาตที่สำนักงานเขตบางเขนเป็นผู้อนุญาตจนแล้วเสร็จ

ดังนั้น ข้อเท็จจริงที่ว่า การยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างมีการแอบอ้างนำเอกสารหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปนิกควบคุม หนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของนางสาว ค. มาใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตโดยที่นางสาว ค. ไม่ได้อนุญาตนั้น ผู้อุทธรณ์ทั้งสองย่อมไม่อาจทราบได้ ผู้อุทธรณ์ทั้งสองหาได้มีส่วนรู้เห็นในกระบวนการทำงานดังกล่าวของเจ้าหน้าที่ของรัฐแต่อย่างใด

/และเหตุที่



และเหตุที่สำนักงานเขตบางเขนแจ้งว่านางสาว ค. ได้แจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีอาญาฐานปลอมแปลงเอกสารและใช้เอกสารปลอมไว้เป็นคดีอาญาที่สถานีตำรวจบางเขนแล้วนั้น ข้อเท็จจริงนี้พนักงานสอบสวนยังไม่ได้ส่งฟ้องผู้ใด คดีจึงยังไม่ถึงที่สุด ดังนั้น ความเสียหายที่เกิดแก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองในขณะนี้รัฐควรต้องเข้ามาดูแลแก้ไขเยียวยา หาข้อออกคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง เนื่องจากความบกพร่องทั้งหลายนี้เกิดจากกระทำของเจ้าหน้าที่รัฐเองทั้งสิ้น หากรัฐมีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข /๒๕๔๘ โดยเหตุสืบเนื่องมาแต่การกระทำของเจ้าหน้าที่รัฐย่อมทำให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองต้องรับผลกระทบจากการกระทำของเจ้าหน้าที่ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้อุทธรณ์ทั้งสอง

จึงขอให้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย โดยขอให้เพิกถอนคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข /๒๕๔๘ ของผู้อุทธรณ์ทั้งสองด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ขบข /๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๘ (แบบ อ.๑) ให้ก่อสร้างอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัยพื้นที่ ๖๖๔ ตารางเมตร ในโฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน ที่ซอยพหลโยธิน ๕๕ ถนนพหลโยธิน แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยมีนางสาว ค. ภสธ และนาย พ. สย. เป็นผู้ควบคุมงาน โดยใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๔๙ ต่อมาสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.) ได้มีหนังสือที่ยธ ๑๒๐๙/๕๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ กรณีมีผู้ร้องทุกข์กล่าวโทษ นาย ง. ตำแหน่งนายช่างสำรวจ ๖ และนายคช ช. ตำแหน่งวิศวกรโยธา ๕ ว่ากระทำความผิดฐานทุจริตต่อหน้าที่หรือกระทำความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ ซึ่งคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๘ ว่า ผู้ถูกกล่าวหาทั้งสองไม่มีความผิดฐานเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำทุจริตในภาครัฐ เนื่องจากไม่ใช่ว่าการกระทำตามอำนาจหน้าที่ ส่วนในข้อหาปลอมแปลงเอกสารราชการและใช้เอกสารราชการปลอมในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายของผู้อื่น ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๕ ประกอบมาตรา ๒๖๘ ให้ส่งสำนวนให้พนักงานสอบสวนดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และได้ส่งเรื่องให้สำนักงานเขตบางเขนดำเนินการทางวินัยต่อไป

/ภายหลังจากนั้น



ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตบางเขนได้มีคำสั่งที่ กท.๕๑๐๓/๕๑๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข [redacted] /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ เนื่องจากการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ได้นำเอกสารหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของนางสาว ค. มาใช้ประกอบการยื่นขออนุญาต โดยที่นางสาว ค. ไม่ได้อนุญาตแต่อย่างใด ซึ่งนาง ค. สถาปนิกได้แจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อสถานีตำรวจนครบาลบางเขนไว้เป็นคดีอาญาแล้ว ผู้อำนวยการเขตบางเขนในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข [redacted] /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ โดยมีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นไป ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งต่อสำนักงานเขตบางเขน ปรากฏตามสารบบเลขที่ ๘๓๙๔ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ [redacted] วิศวกรโยธาปฏิบัติการ สำนักงานเขตบางเขน สรุปความว่า เนื่องจากการร้องเรียนไปยังสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.) กรณีมีข้าราชการกรุงเทพมหานครปลอมแปลงเอกสารราชการและใช้เอกสารราชการปลอมในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เมื่อทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้นำเอกสารหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของนางสาว ค. มาใช้ประกอบการยื่นขออนุญาต โดยที่นางสาว ค. ไม่ได้อนุญาตแต่อย่างใด จึงได้มีคำสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองดังกล่าว ทั้งนี้ ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย ก. ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ และนาย [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ทั้งสองไม่ได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการปลอมแปลงเอกสารราชการและใช้เอกสารราชการปลอมแต่อย่างใด เนื่องจากในการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นเจ้าหน้าที่ในสำนักงานเขตบางเขนเป็นผู้ดำเนินการทั้งหมด และเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบอนุญาตเลขที่ ขบข [redacted] /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ (แบบ อ.๑) ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสอง ผู้อุทธรณ์ทั้งสองจึงดำเนินการก่อสร้างอาคารตามที่ได้รับอนุญาตดังกล่าว



/กรณีจึงมีประเด็น



กรณีจึงมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๕๑๓๖ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข ๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตน” จากบทบัญญัติดังกล่าว กำหนดไว้เพื่อให้ใช้บังคับสำหรับคำสั่งทางปกครองที่ “อาจกระทบถึงสิทธิ” ของคู่กรณี จึงหาได้หมายความถึงคำสั่งทางปกครองทั้งหมดทุกประเภทแต่อย่างใดไม่ ดังนั้น หากคำสั่งทางปกครองใดไม่ใช่คำสั่งที่อาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณีแล้ว เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งก็ย่อมมีอำนาจที่จะทำคำสั่งโดยไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด ส่วนปัญหาว่า คำสั่งทางปกครองใด อาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี หรือไม่ นั้น ในทางปฏิบัติเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งจะต้องเป็นผู้พิจารณาในเบื้องต้นเสียก่อนว่า เป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติรับรองหรือคุ้มครองสิทธิของคู่กรณีดังกล่าวไว้แล้วหรือไม่ หรือมีการรับรองสิทธิจากเจ้าหน้าที่หรือผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายหรือไม่ เป็นต้น หากพิจารณาแล้ว เห็นว่า เป็นกรณีที่หากออกคำสั่งทางปกครองแล้ว สิทธิที่ได้รับการรับรองหรือคุ้มครองตามกฎหมายหรือจากการได้รับอนุญาตดังกล่าวของคู่กรณีอาจได้รับความกระทบกระเทือนจากคำสั่งทางปกครองของตน เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งก็ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง เสียก่อน จึงจะออกคำสั่งได้ ส่วนในกรณีที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ที่จะได้รับคำสั่งทางปกครองนั้น หาได้มี “สิทธิ” ตามกฎหมายหรือตามที่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมาย และเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่ง จำเป็นต้องออกคำสั่งบังคับกับผู้นั้น เช่น กรณีที่ต้องการออกคำสั่งเพื่อบังคับกับผู้ที่ฝ่าฝืนกฎหมายอย่างชัดเจน โดยปราศจากข้อสงสัย เจ้าหน้าที่ผู้รับคำสั่งก็ย่อมพิจารณาออกคำสั่งได้ โดยไม่ต้องดำเนินการตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดในคดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๔๘/๒๕๔๙) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขบข ๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ จึงถือว่า ผู้อุทธรณ์มีสิทธิก่อสร้างอาคารได้ตามกฎหมาย และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวยังคงมีผลผูกพันผู้อุทธรณ์จนกว่าจะมีการเพิกถอนใบอนุญาต และหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ก็เท่ากับเป็นการออกคำสั่งที่กระทบถึงสิทธิของผู้อุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบข้อเท็จจริงและแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งเสียก่อน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบพบว่าการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองได้นำเอกสารหนังสือรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หนังสือแสดงความยินยอมเป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน และสำเนาใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมของนางสาว ค. มาใช้ประกอบการยื่นขออนุญาต

โดยที่นางสาว ค.









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๓...../๒๕๕๙

วันที่ 24 พ.ค. 2559

ระหว่าง {  
 นาง ก. ผู้อุทธรณ์  
 โดย นาย ข. ผู้รับมอบอำนาจ  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น(ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารตึกแถว ๔ ชั้น เนื่องจากมีการตัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร (ด้านหน้า) จำนวน ๑ แห่ง และ อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูง ๔.๐๐ เมตร (ด้านหลัง) จำนวน ๑ แห่ง โดยไม่ได้รับอนุญาตที่เลขที่ [redacted] ซอยพัฒนาการ ๓๘ ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามคำสั่งดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๓ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๕ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำสั่ง



/๑. ดำเนินการ

๑. ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

๒. ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นความว่า ผู้อุทธรณ์มิได้ทำการตัดแปลงต่อเติมอาคารโดยมิได้รับอนุญาตตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลนิธิซึ่งอยู่ภายในโครงการหมู่บ้านกรองทองจากเจ้าของเดิมเมื่อปี ๒๕๔๖ ซึ่งตอนซื้อลักษณะโครงสร้างบ้านมีสภาพดังปัจจุบัน หากจะมีการตัดแปลงต่อเติมก็คงดำเนินการ ตั้งแต่ต้นก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะเข้าครอบครองอาคารมูลนิธิ ทำให้ผู้อุทธรณ์เชื่อมาโดยสุจริตว่าเป็นอาคาร ที่ถูกต้องตามกฎหมายและลักษณะทั่วไปภายในหมู่บ้านกรองทองคล้ายคลึงกันทุกหลังโดยมีโครงสร้าง ของตัวอาคารหมู่บ้านคงเดิม หากมีการทำสิ่งใดกับอาคารคงมีเพียงการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนแปลง เฉพาะกระเบื้องหลังคาบริเวณโรงจอดรถและโรงครัวซึ่งมีสภาพเก่าชำรุดทรุดโทรม ซึ่งผู้อุทธรณ์เกรงว่า จะเกิดอันตรายจึงจำเป็นต้องซ่อมแซมบริเวณดังกล่าวเพื่อให้มีความปลอดภัย การดำเนินการดังกล่าว ผู้อุทธรณ์ไม่ทราบว่าจะต้องดำเนินการยื่นเรื่องเพื่อขออนุญาตเพราะเห็นว่าเป็นการซ่อมบำรุงตามสภาพ ที่มีอยู่เดิม อย่างไรก็ตามผู้อุทธรณ์ก็มีได้ตั้งใจ จึงได้ขอคำปรึกษาและหาแนวทางแก้ไขให้ถูกต้อง จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ไปติดต่อกับเจ้าของโครงการ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องเรื่องการก่อสร้าง ตัดแปลงที่ได้ดำเนินการก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะเข้าครอบครอง อาคารหลังนี้ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ทราบว่าบริเวณส่วนถนนด้านหน้าอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นที่ดินของ นาย ค. ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านกรองทอง ผู้อุทธรณ์จึงติดต่อเพื่อขอให้ เจ้าของโครงการหมู่บ้านกรองทองยินยอมอนุญาตให้ปรับปรุงแก้ไข รวมถึงดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย แต่เจ้าของโครงการหมู่บ้านกรองทองได้แจ้งว่าไม่สามารถอนุญาตให้ได้เพราะหากอนุญาต ให้ผู้อุทธรณ์แล้วนั้น จะทำให้สมาชิกในหมู่บ้านรายอื่นยื่นขอในเรื่องเดียวกันอาจสร้างปัญหาความยุ่งยาก ให้แก่เจ้าของโครงการ ทั้งโครงการหมู่บ้านไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่วนกลางจึงไม่มี ผู้ดูแลกิจการส่วนรวม ด้วยเหตุผล และข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมและให้สมาชิกในหมู่บ้านกรองทอง ได้รับการปฏิบัติที่ถูกต้องอย่างเสมอภาคและเท่าเทียมกันต่อไป



/ คณะกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และ ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๓๘ นางสาว ..... จ. ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตึกแถว ๔ ชั้น ๖ ห้อง เพื่อใช้พักอาศัย ที่ซอยเจริญพัฒนา (ซอยพัฒนาการ ๓๘) ถนนพัฒนาการ เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ขสล. .... ปรากฏตามหลักฐานสมุดการออกเลขหมายประจำบ้านของสำนักงานเขตสวนหลวง ต่อมาวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ ผู้อุทธรณ์และนาย ..... ข. ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ..... ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารมูลกรณิจาก นาย ..... จ. กับพวก ต่อมาเมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๘ ได้มีผู้ร้องทุกข์ต่อสำนักงานเขตสวนหลวง ว่าอาคารมูลกรณีย์ได้ต่อเติมหลังคายื่นล้ำเข้ามาภายในบริเวณอาคารเลขที่ ..... ซึ่งอยู่ติดกันกับอาคารมูลกรณีย์ เวลาฝนตกทำให้น้ำไหลมาภายในอาคาร และเกรงว่าอาจเป็นการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต สร้างความเดือดร้อนให้กับผู้ที่พักอาศัยบริเวณใกล้เคียงเป็นอย่างมาก ขอให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการตรวจสอบและแก้ไขด้วย ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘ นาย ..... ด. นายช่างโยธาชำนาญงาน นายตรวจอาคาร ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตสวนหลวง ได้ตรวจพบว่าอาคารตึกแถว ๔ ชั้นของผู้อุทธรณ์ได้มีการต่อเติมอาคารปกคลุมด้านหน้าอาคาร ขนาดกว้าง ๕.๐๐ เมตร ยาว ๔.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร และต่อเติมอาคารปกคลุมทางเดินด้านหลังอาคาร ขนาดกว้าง ๕.๐๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๔.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๓ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๕ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำสั่ง ตามรายการดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑. ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร รายการที่ ๒. ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศ



/คำสั่งทั้งสาม





พิจารณาอุทธรณ์ ได้รับฟังคำชี้แจงจาก นาย                      ข. ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์  
สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งในขณะที่  
ซื้ออาคารมูลกรณีย์นั้น อาคารมีลักษณะโครงสร้างดังเช่นปัจจุบัน หากจะมีการตัดแปลงต่อเติม  
ก็เป็นการดำเนินการมาตั้งแต่ต้น ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะเข้าครอบครองอาคารมูลกรณีย์ ผู้อุทธรณ์คงมีเพียง  
การซ่อมแซมหรือเปลี่ยนแปลงเฉพาะส่วนที่เป็นกระเบื้องมุงหลังคาบริเวณโรงจอดรถและโรงครัว  
ซึ่งมีสภาพเก่าชำรุดทรุดโทรมเท่านั้น

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘  
ให้ระงับการตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่ง กท ๗๗๐๓/๔๖๒๓ ลงวันที่  
๗ กันยายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒)  
(แบบ ค. ๔) เนื่องจากการตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตขบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยาม “ตัดแปลง” หมายความว่า “เปลี่ยนแปลง ต่อเติม  
เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร  
หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลง  
ที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร  
ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ”  
และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืน  
บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้  
หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ  
หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว  
ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณ  
ที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย  
ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี  
ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัติดังกล่าว การเปลี่ยนแปลง ต่อเติม  
เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร  
หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมถือเป็นการตัดแปลงอาคาร  
ซึ่งการตัดแปลงอาคารจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการตัดแปลงอาคาร  
โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้ระงับ

/การตัดแปลง



การตัดแปลงอาคารห้ามใช้อาคารแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารมูลกรณิของผู้อุทธรณ์ มีการตัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง และ คอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดประมาณ ๕.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูง ๔.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง บริเวณด้านหน้าและด้านหลังอาคารตึกแถว ๔ ชั้น โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารระงับการตัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่ทำการตัดแปลง โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ มาตรา ๔๐ (๑) (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะเป็นผู้กระทำการตัดแปลงอาคารเอง หรือไม่ก็ตาม ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร และห้ามมิให้ ผู้อุทธรณ์หรือและบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่กระทำการตัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และแบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๕ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ โดยพิจารณา ตามคำสั่งแต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

รายการที่ ๑ ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เดิมอาคารมูลกรณิได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๓๘ ในขณะที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับแล้ว โดยที่ข้อ ๗๖ (๓) กำหนดว่า “ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ สูงไม่เกิน ๓ ชั้นและไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ในกรณีที่อาคารหันหน้า เข้าหากันให้มีที่ว่าง ร่วมกันได้ ในกรณีที่หันหน้าตามกันให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคาร ของอาคารแถวหน้าด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้อุทธรณ์เดิมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง อาคารตึก ๔ ชั้น มีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้าง ๔.๕๐ เมตร มีถนนหน้าอาคารเป็นถนนส่วนบุคคล ซึ่งมีความกว้าง ๙.๐๐ เมตร และใช้ถนนหน้าอาคารดังกล่าวเป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารด้วย จึงถือว่า ในขณะที่ก่อสร้าง อาคารของผู้อุทธรณ์มีที่ว่างด้านหน้าอาคารรวมถนนด้านหน้ากว้าง ๑๓.๕๐ เมตร ซึ่งกว้างมากกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ถือว่าเป็นอาคารที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่อาคารมูลกรณิ มีการตัดแปลงอาคารบริเวณด้านหน้าอาคารขนาดกว้าง ๕.๐๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๘.๐๐ เมตร ทำให้มี

/ที่ว่างด้านหน้า



ที่ว่างด้านหน้าไม่ถึง ๑๒.๐๐ เมตร ชัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๓) และอาคารมูลกรณียังชัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๓) ซึ่งบังคับใช้ในปัจจุบัน ที่กำหนดว่า “ห้องแถวหรือตึกแถว สูงไม่เกิน ๓ ชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้าง ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ถ้าสูงเกิน ๓ ชั้น ต้องมีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ที่ว่างนี้อาจใช้ร่วมกับที่ว่างของห้องแถวหรือตึกแถวอื่นได้” แต่การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตรโดยไม่ได้รับรู้ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารมูลกรณียังอย่างไรและยังสามารถขออนุญาตได้บางส่วนหรือไม่นั้น เป็นคำสั่งที่ออกไม่ชัดแจ้ง ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครอง เป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วยและเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” เมื่อคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ไม่ได้รับรู้ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารด้านหน้าอย่างไร และไม่ได้แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ทราบด้วยว่า ผู้อุทธรณ์สามารถ ใช้ถนนด้านหน้าอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นที่ว่างด้านหน้าอาคารได้ ดังนั้น คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่น คำขอรับใบอนุญาต รายการที่ ๑ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

รายการที่ ๒ ดำเนินการแก้ไขอาคารให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เดิมอาคารมูลกรณียังได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๓๘ ในขณะที่ชัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับแล้ว โดยที่ข้อ ๗๖ (๔) กำหนดว่า “ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร” ข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารตึกแถว ๔ ชั้นของผู้อุทธรณ์เดิมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างมีที่ว่างด้านหลังอาคาร กว้าง ๒.๐๐ เมตร ซึ่งถือว่าเป็นอาคารที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ดังนั้นแม้อาคารมูลกรณียังได้มีการตัดแปลง ที่ว่างด้านหลังอาคารทำให้มีที่ว่างด้านหลังไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร จึงชัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๔) แต่การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้แก้ไข ที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ซึ่งเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๔) กำหนดว่า “ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อถึงกันโดย ไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคาร

/หันหลังเข้า



หันหลังเข้าหากัน จะต้องมีที่ว่างด้านหลัง อาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร” จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารในส่วนที่เคยได้รับอนุญาตตามกฎหมายด้วย ดังนั้น คำสั่งให้แก้ไขอาคาร ให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๒ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ระงับ การดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๓ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๔๖๒๕ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการ แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลง หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณา ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๔...../๒๕๕๙

วันที่ 24 พ.ค. ๒๕๕๙

ระหว่าง {  
 นาง ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารชั้นบนด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง และอาคารชั้นบนตลอดแนวอาคารที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบของอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ แห่ง ที่เลขที่ [redacted] ซอยอ่อนนุช ๑๗ แยก ๓ ถนนอ่อนนุช แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร) ให้เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า  
 ๑. คำสั่งทางปกครองว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายที่ให้อำนาจไว้หรือไม่ การพิจารณาอุทธรณ์ก็จะพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องของข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และความเหมาะสมของคำสั่งทางปกครองว่า ได้ออกคำสั่งเพื่อให้เกิดผลในทางปฏิบัติทางการปกครองโดยเสมอภาคหรือไม่

๒. การออกคำสั่งใดเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งถือเป็นเจ้าหน้าที่ควรคำนึงถึงความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดี และประเพณีปฏิบัติที่มีมานาน



/ก. ผู้อุทธรณ์



๓. ผู้อุทธรณ์ยื่นคดีและพร้อมที่จะแก้ไขตามคำสั่งโดยชอบของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในทุกกรณี ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้ทำการปิดช่องแสงในระยะร่นไปบางส่วนแล้ว ส่วนที่เหลือต้องรอการรื้อถอนของอาคารข้างเคียงแล้วเสร็จก่อน จึงจะสามารถทำการแก้ไขส่วนที่เหลือได้ เนื่องจากหากอาคารข้างเคียงทำการแก้ไขรื้อถอนอย่างไรความเสียหายก็ต้องเกิดขึ้นกับผนังบ้านของผู้อุทธรณ์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ เช่นเดียวกับตอมก่อก่อสร้างที่ได้ทำความเสียหายเป็นอย่างมากและยังไม่ได้ทำการซ่อมแซมแต่อย่างใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] และอาคารพักอาศัยเลขที่ [REDACTED] ตามใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] /๒๕๒๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ ต่อมาผู้ร้องเรียนว่า ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารเติมพื้นที่ดินโดยใช้รั้วเป็นผนังอาคารตลอดแนวอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๘๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ แต่งตั้งคณะทำงานตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ และพบว่า อาคารดังกล่าวก่อสร้างตามหลักฐานใบอนุญาตก่อสร้าง เลขที่ [REDACTED] /๒๕๒๖ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ ซึ่งออกโดยสำนักงานเขตพระโขนง โดยไม่ปรากฏหลักฐานใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เนื่องจากได้รับการอนุญาตก่อนจะมีการแบ่งเขตการปกครองเป็นเขตสวนหลวงเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๒ อีกทั้ง ผู้อุทธรณ์มีการต่อเติมอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหลายประการ เช่น ระเบียบชั้นบนห่างแนวเขตที่ดินของผู้ร้องเรียนเพียง ๒๐ เซนติเมตร ผนังด้านข้างเปิดช่องแสงตลอดแนว เป็นต้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๖ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๗ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) โดยห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์และบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณของอาคาร ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบน (ชั้นที่ ๒) ด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียบ (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคาร และระเบียบต่าง ๆ ข้อ ๗๔) (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคาร(ที่ถูกต้องคือ ชั้นที่ ๒) ที่เป็นช่องให้เป็นผนังทึบ (ที่ถูกต้อง คือ ช่องแสง) (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคาร



/และระเบียบต่าง ๆ

และระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๕) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต  
ดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)  
หากพ้นระยะตาม (ก) หรือ (ข) จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ต่อมาศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๘ ในคดีหมายเลขคำที่  
...../๒๕๕๕ คดีหมายเลขแดงที่ ...../๒๕๕๘ ระหว่าง ..... ข. ที่ ๑ ..... ค. ที่ ๒  
ผู้ฟ้องคดี ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี เรื่อง คดีพิพาท  
เกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติหรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว  
ล่าช้าเกินสมควร พิพากษาโดยข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน  
และสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเลขที่ ..... ซอยอ่อนนุช ๑๗ แยก ๓ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง  
กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีแนวเขตที่ดินติดกับที่ดินของผู้อุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร  
ขณะก่อสร้างอาคาร สามีของผู้อุทธรณ์ได้ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ว่าได้รับความเดือดร้อน  
จากการก่อสร้างอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง สำนักงานเขตสวนหลวงตรวจสอบอาคารผู้ฟ้องคดีทั้งสองพบว่า  
ผู้ฟ้องคดีทั้งสองดำเนินการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต จึงออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง  
ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้อง ขณะเดียวกันสามีของผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ มีหนังสือร้องเรียนให้ตรวจสอบ  
บ้านเลขที่ ..... ของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารเพิ่มพื้นที่ดิน แต่ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒  
กลับมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ  
รับใบอนุญาต โดยไม่ได้ดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์แต่อย่างใด จึงได้ฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่  
๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ขอให้สำนักงานเขตสวนหลวงตรวจสอบบ้านของผู้อุทธรณ์ ซึ่งศาลปกครองกลาง  
ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
ตรวจสอบพบการกระทำผิดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจหน้าที่  
ที่จะใช้ดุลพินิจเลือกดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อให้การกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายยุติลง  
และแม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการใช้อำนาจ  
ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในแต่ละกรณีไว้โดยชัดแจ้ง แต่ย่อมเห็นได้ว่าการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ในแต่ละกรณีต้องอยู่ภายในกรอบระยะเวลาที่เหมาะสมกับข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี ดังนั้น เมื่อผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒  
ตรวจสอบพบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการก่อสร้างผิดไปจากแบบแปลน และได้มีการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์  
ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้อาคาร และให้ดำเนินการแก้ไข แต่เมื่อระยะเวลาได้ล่วงเลยมากกว่า ๑ ปี  
ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ก็มีได้ดำเนินการอย่างใด จึงถือว่า ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมาย  
ว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องปฏิบัติ และพิพากษาให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์



/รองถอนอาคาร

รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด และหากผู้อุทธรณ์ไม่ดำเนินการตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ดำเนินการตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ นายตรวจอาคารได้มีรายงานการตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์พบว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ซึ่งได้เคยมีการออกคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร) แล้ว จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๗/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ที่ กท ๗๗๐๗/๓๒๓๘ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) โดยผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตสวนหลวงได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบตามเลขรับที่ ๗๙๐๗ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [REDACTED] รักษาการหัวหน้าฝ่ายโยธา และ [REDACTED] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตสวนหลวงสรุปความว่า เดิมเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้เคยออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๕) ห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๖) และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๑๒) เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ เนื่องจากก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต ต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลปกครองกลางในคดีหมายเลขแดงที่ [REDACTED] /๒๕๕๘ ให้ผู้อำนวยการเขตสวนหลวง ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ภายในเวลาที่กำหนด ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด และสำนักงานเขตสวนหลวงได้มีหนังสือที่ กท ๗๗๐๗/๓๖๖๗ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แจ้งผู้อำนวยการสำนักบังคับคดีปกครอง ว่า สำนักงานเขตสวนหลวงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๗๐๗/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ แล้ว



/และตามคำสั่ง

และตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แบบ ค.๑๒ ซึ่งระบุให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต  
ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) โดยห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์และบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร  
หรือบริเวณของอาคาร โดยดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบน  
(ชั้นที่ ๒) ด้านทิศเหนือไม่ให้เดินออกสู่ระเบียง (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ชั้นที่ ๒  
ตลอดแนวอาคาร) ที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบ นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไข  
และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
เนื่องจากผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง และขัดข้อบัญญัติ  
กรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ส่วนผู้อุทธรณ์นั้น ฝ่ายเลขานุการฯ  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีหนังสือขอให้เข้าชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือ  
ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๘ แจงยืนยันคำชี้แจงตามหนังสืออุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ยินดีปฏิบัติตามคำสั่ง  
ให้แก้ไขอาคาร และได้แก้ไขในส่วนที่สามารถทำได้ โดยไม่กระทบความเสียหายของอาคารข้างเคียง  
ยกเว้นแต่เรื่องความเสียหายที่ยังอยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด แต่ในส่วนของคำสั่ง  
รื้อถอนอาคาร ผู้อุทธรณ์จะปฏิบัติตามคำสั่งต่อเมื่ออาคารข้างเคียงซึ่งได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร  
ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ ดำเนินการก่อน อีกทั้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเคลือบคลุมไม่ชัดเจน

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร  
ตามมาตรา ๔๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร  
ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า  
คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ นั้น ออกโดยอาศัยฐานจากการที่ผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง  
ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ ให้เสร็จภายในระยะเวลา  
ที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒  
จึงต้องพิจารณาก่อนว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร  
ตามมาตรา ๔๑ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่า ผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม  
โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง  
ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง  
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
มีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ  
ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไป  
ในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้  
ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑



/หรือมาตรา ๔๒



หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง (๑)”—มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามี การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำ ที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้ง มีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าว เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ซึ่งหากผู้ที่ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตาม หรือกรณีที่การฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคาร ส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืน มาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการดำเนินการตาม มาตรา ๔๐ คือพิจารณาออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร

/โดยมิได้รับอนุญาต





โดยมิได้รับอนุญาต และหากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ แต่เมื่อปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นการออกคำสั่งห้ามใช้และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขในฉบับเดียวกัน และเป็นการออกคำสั่งผิดบทกฎหมาย ประกอบกับเนื้อความในคำสั่งระบุว่า “โดยห้ามมิให้ท่านและบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณของอาคาร ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังนี้ (๑) แก้ไขตัวอาคารชั้นบนด้านทิศเหนือไม่ให้เห็นออกสู่ระเบียง (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๔) (๒) แก้ไขตัวอาคารชั้นตลอดแนวอาคารที่เป็นช่องแสงให้เป็นผนังทึบ (ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๗ เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ ข้อ ๗๕) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นระยะตาม (ก) หรือ (ข) จะดำเนินการตามกฎหมาย” จะเห็นได้ว่าเป็นการออกคำสั่งห้ามให้ดำเนินการแก้ไขแต่กลับมีรายการแนบท้ายคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคาร จึงเป็นคำสั่งที่ไม่อาจปฏิบัติได้เนื่องจากเนื้อความในคำสั่งขัดแย้งกัน และผิดเนื้อหาซึ่งเป็นสาระสำคัญ เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่งตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๑๒) จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อคำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ซึ่งเป็นฐานในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณีไม่ชอบด้วยกฎหมาย คำสั่งที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน ซึ่งแม้ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งรื้อถอนอาคารกับผู้อุทธรณ์ในคดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ หรือปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวล่าช้าเกินสมควรก็ตาม แต่การออกคำสั่งดังกล่าวก็ต้องเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๗๐๓/๓๒๓๘



/ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖

ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๖ ห้ามให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (ที่ถูกต้องคือ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๔๐ (๒) (ที่ถูกต้องคือ มาตรา ๔๑) (แบบ ค.๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ ๗๗๐๓/๓๔๗๑ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๓๑...../๒๕๕๙

วันที่ 31 ก.ค. ๒๕๖๑

ระหว่าง {  
 นาง ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาการแทนผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่อาคารเลขที่ [redacted] ซอยเจริญกรุง ๑๔ ถนนเจริญกรุง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร เนื่องจากดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนี้

๑. พื้นชั้นลอย ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร สูง ๒.๖๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง
๒. ทางเดินหลังอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง
๓. พื้นชั้น ๔ ขนาด ๔.๐๐ x ๑๐.๕๐ เมตร สูง ๓.๑๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง
๔. ตึกติดด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๕๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร
๕. ชั้นดาดฟ้าหลังคา ขนาด ๑.๗๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง

ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้



/ผู้อุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ได้หนังสือลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๗ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นความว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ใช่เจ้าของอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าว น่าจะไม่ถูกต้อง เพราะว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๘/๒๕๕๗ ว่า ข้อเท็จจริงปรากฏตามหลักฐานสารบัญของโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] หน้าสำรวจ [ ] ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเลขที่ [ ] ว่าบริษัท [ ] เอ จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน บริษัท [ ] เอ จำกัด จึงเป็นเจ้าของอาคารมูลกรณิ ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินด้วย ผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นเพียงกรรมการผู้จัดการ ของบริษัทเท่านั้น มิใช่เจ้าของอาคารมูลกรณิ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ซึ่งมิได้มีผลผูกพันกับบริษัท [ ] เอ จำกัด ในฐานะเจ้าของอาคารแต่อย่างใด จึงเป็นคำสั่งที่ระบุผู้รับคำสั่งผิดตัวบุคคลและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาเพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เดิมบริษัท [ ] บี จำกัด ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) เลขที่ [ ] /๒๕๓๑ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๓๑ ให้ก่อสร้างตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๖ คูหา เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - พักอาศัย ที่ซอยเจริญกรุง ๑๔ ถนนเจริญกรุง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร ต่อมาวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๔ [ ] นายช่างโยธา ๔ สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ นายตรวจอาคารได้ตรวจพบอาคารเลขที่ [ ] ซอยเจริญกรุง ๑๔ ถนนเจริญกรุง แขวงสัมพันธวงศ์ เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพมหานคร มีการก่อสร้างต่อเติมอาคารในบริเวณที่ว่าง ซึ่งจัดไว้เป็นทางเดินหลังอาคาร ขนาดประมาณ ๒.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งขณะนั้นมีบริษัท [ ] ซี จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร จึงได้รายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้ว มีคำสั่งที่ กท ๙๐๐๒/๒๐๙๗ และที่ กท ๙๐๐๒/๒๐๙๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๓๔ ให้บริษัท [ ] ซี [ ] ระวังการก่อสร้างต่อเติมตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) และให้บริษัท [ ] ซี [ ] ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมตัดแปลงในบริเวณที่ว่างซึ่งจัดไว้เป็นทางเดินหลังอาคารขนาด ๒.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (แบบ ค. ๗) แต่บริษัท [ ] ซี จำกัด ไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งและไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แต่อย่างใด ต่อมาวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ บริษัท [ ] ซี จำกัด ได้ขายที่ดินพร้อมอาคารเลขที่ [ ] ให้บริษัท [ ] เอ จำกัด และวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๑ บริษัท [ ] เอ จำกัด ได้ตกลงทำสัญญาให้บริษัท [ ] ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดย [ ] ข. [ ] เช่าอาคารเลขที่ [ ] กำหนดเวลาเช่าเป็นเวลา ๓๖ เดือน นับแต่วันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๑



/ถึงวันที่

ถึงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๔ และในวันเดียวกันบริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยนาย ข. ได้ตกลงทำสัญญาให้นางสาว ค. เข้าช่วงอาคารเลขที่ ต่อมาในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่า คือ วันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ นายช่างโยธา ๖ สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ นายตรวจอาคารได้ตรวจพบอาคารเลขที่ มีการดัดแปลงอาคารพื้นชั้นลอย ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร สูง ๒.๖๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ดัดแปลงอาคารทับที่ว่างทางเดินหลังอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ดัดแปลงตึกชั้น ๓ เป็นชั้น ๔ มีคาน้ำฟ้า ขนาด ๔.๐๐ x ๑๐.๕๐ เมตร สูง ๓.๑๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง กั้นห้องภายในชั้น ๑ ชั้นลอย ชั้น ๒ ถึงชั้น ๔ ขนาด ๖.๐๐ x ๑๒.๕๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ดัดแปลงชั้นคาน้ำฟ้าหลังคา ขนาด ๑.๗๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้พิจารณาแล้วมีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๕๗๗๒ และที่ กท ๔๒๐๓/๕๗๗๓ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ ให้บริษัท เอ จำกัด ระวังการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่ดัดแปลง (แบบ ค. ๔) และเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้พิจารณาออกคำสั่งแก่บริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยนาย ข. ด้วย โดยมีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๘๓๖ และที่ กท ๔๒๐๓/๘๓๗ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ให้ระวังการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ที่ดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๔) หลังจากที่บริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ได้รับทราบคำสั่งทั้งสองคำสั่ง บริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด โดยนางสาว ค. กรรมการผู้มีอำนาจในขณะนั้น ได้อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๒ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาแล้วเห็นว่า นางสาว ค. (ในฐานะบุคคล) เป็นผู้ครอบครองอาคารและเป็นผู้ทำการดัดแปลงอาคารเลขที่ บริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จึงได้มีคำวินิจฉัยที่ ๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๓ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๘๓๖ และที่ กท ๔๒๐๓/๘๓๗ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ที่ให้บริษัท ดี พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ระวังการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาออกคำสั่งใหม่แก่ผู้ครอบครองอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป หลังจากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้รับทราบคำวินิจฉัยอุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๑๓๓๐ และที่ กท ๔๒๐๓/๑๓๒๘ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้นางสาว ค. ระวังการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่ดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๔) ซึ่งนางสาว ค.

/ได้รับคำสั่ง





ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๕๓ โดยมีผู้รับแทน และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่ง ณ บริเวณอาคารมูลกรณิเมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๓ และต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๔๖๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ ให้นางสาว ค. ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๑๐) โดยให้ดำเนินการ (ก) แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยรายการที่ ๑ ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดิน รายการที่ ๒ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร รายการที่ ๓ ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และรายการที่ ๔ พื้นที่ชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ชั้น และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดคำสั่ง ณ บริเวณ อาคารมูลกรณิเมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ และนางสาว ค. ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๓ โดยมีผู้รับแทน นางสาว ค. เห็นว่าคำสั่งทุกคำสั่งที่ออกกับตนนั้นเป็นคำสั่ง ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะตนเป็นเพียงผู้เช่าเท่านั้นมิใช่เจ้าของอาคาร จึงได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๓ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยยื่นหนังสืออุทธรณ์ต่อสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ เมื่อวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๓ ต่อมาคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๒/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๔ ไม่รับอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๑๓๓๐ และที่ กท ๔๒๐๓/๑๓๒๘ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๓ ให้นางสาว ค. ระเบียบการตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่ตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๔) ไว้พิจารณา เนื่องจากยื่นอุทธรณ์คำสั่งเกินกว่า ๓๐ วัน และให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๔๖๘๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจาก นางสาว ค. เป็นเพียงผู้เช่าช่วงมิใช่เจ้าของอาคารมูลกรณิ โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาออกคำสั่งใหม่กับเจ้าของอาคารให้ถูกต้องต่อไป

หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๗๑๙ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ให้ผู้อุทธรณ์ ในฐานะกรรมการผู้จัดการบริษัท เอ จำกัด ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยรายการที่ ๑ ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดิน รายการที่ ๒



/ต้องมีที่ว่าง

ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร รายการที่ ๓ ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า ๓ เมตร รายการที่ ๔ พื้นที่ชั้นลอยต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละ ๔๐ ของพื้นที่ชั้น (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือยื่นอุทธรณ์คำสั่ง ต่อสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ เมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๕ ภายหลังจากนั้นคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๘/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๗ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการออกคำสั่งใหม่ให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป เนื่องจากเป็นคำสั่งที่ระบุผู้รับคำสั่งผิดตัวบุคคลและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตสัมพันธวงศ์ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้รื้อถอนอาคาร ดังนี้ (๑) ๔.๑ พื้นชั้นลอย ขนาด ๔.๐๐ x ๖.๐๐ เมตร สูง ๒.๖๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง (๒) ทางเดินหลังอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๒.๐๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง (๓) พื้นชั้น ๔ ขนาด ๔.๐๐ x ๑๐.๕๐ เมตร สูง ๓.๑๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง (๔) ตึกติดด้านหลังอาคาร ขนาด ๒.๐๐ x ๑๒.๕๐ เมตร สูง ๑๔.๕๐ เมตร (๕) ชั้นดาดฟ้าหลังคา ขนาด ๑.๗๐ x ๔.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ให้เสร็จภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการฯ โดยสำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๔๔๐๔ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน และ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตสัมพันธวงศ์ สรุปความว่า อาคารของผู้อุทธรณ์เดิมได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น มีชั้นลอย ต่อมานายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า อาคารมูลนิธิมีการตัดแปลงพื้นที่ชั้นลอย ตัดแปลงอาคาร ๓ ชั้น เป็นอาคาร ๕ ชั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลง เนื่องจากตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยก่อนออกคำสั่ง



/เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบหลักฐานสารบัญชีจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] พบว่า บริษัท [ เอ ] จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และได้ตรวจสอบหนังสือจดทะเบียนบริษัทพบว่า ผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นกรรมการผู้จัดการของบริษัท [ เอ ] จำกัด จึงได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนางสาว [ ง. ] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า บริษัท [ เอ ] จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเป็นเจ้าของอาคารมูลนิธิซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินด้วย ส่วนผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นเพียงกรรมการผู้จัดการบริษัทในขณะที่ออกคำสั่ง ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท [ เอ ] จำกัด เท่านั้น มิใช่เป็นเจ้าของอาคารมูลนิธิแต่อย่างใด

กรณีดังกล่าวจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอาคารมูลนิธิที่ตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตอันเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” จากบทบัญญัติดังกล่าวเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารที่ออกตามมาตรา ๔๒ แก่ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเท่านั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามหลักฐานสารบัญชีจดทะเบียนของโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] ว่า บริษัท [ เอ ] จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงเป็นเจ้าของอาคารมูลนิธิซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินด้วย ส่วนผู้อุทธรณ์มีฐานะเป็นเพียงกรรมการผู้จัดการบริษัทในขณะที่ออกคำสั่ง ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท [ เอ ] จำกัด และในฐานะผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา เท่านั้น มิใช่เป็นเจ้าของอาคารมูลนิธิ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะบุคคลธรรมดา รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ระบุผู้รับคำสั่งผิดตัวบุคคลและเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะออกคำสั่งกับเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร ตามที่ระบุชื่อไว้ในหลักฐานสารบัญชีจดทะเบียนของโฉนดที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารมูลนิธิให้ถูกต้องต่อไป



/ด้วยเหตุผลดังกล่าว

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ...../๒๕๕๙ หน้าที่ ๗

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๒๐๓/๒๘๔๕  
ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอน  
ของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๕๑...../๒๕๕๙

วันที่ 22 ก.ค. 2559

ระหว่าง { นาง ก. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตประเวศ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารชนิดไม้ชั้นเดียว ขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บ้านเลขที่ ... ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ ซอย ๒๘ แยก ๔ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เนื่องจากทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไข และ ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังนี้ “ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างจากเจ้าของที่ดิน” ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (ไม่ระบุ) ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)



/ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือ

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับ ความว่า ตามที่สำนักงานเขตประเวศได้มีหนังสือแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ตามมาตรา ๔๐ (๑) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ มายังผู้อุทธรณ์ ปรากฏว่าในระหว่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งดังกล่าวกับผู้อุทธรณ์ บริษัท เอ จำกัด ได้ยื่นคำฟ้องขับไล่ผู้อุทธรณ์เป็นคดีแพ่ง ต่อศาลจังหวัดพระโขนง ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้แต่งตั้งทนายความยื่นคำให้การและฟ้องแย้งเพื่อผู้คดี ซึ่งคดียังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลจังหวัดพระโขนงว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เอ จำกัด (โจทก์) หรือ ผู้อุทธรณ์ (จำเลย)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า วันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ บริษัท เอ จำกัด เป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้อุทธรณ์เป็นจำเลยในคดีความแพ่ง ขับไล่และเรียกค่าเสียหาย สรุปความว่า โจทก์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ..... ตำบลดอกไม้ (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง จังหวัดพระนคร โดยซื้อที่ดินจากบริษัท บี จำกัด เมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ และได้เข้าครอบครองที่ดินดังกล่าว แต่ไม่สามารถเข้าครอบครองหรือทำประโยชน์ได้ เนื่องจากจำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารปลูกสร้าง บ้านพักอาศัยในพื้นที่ดังกล่าว โจทก์จึงแจ้งให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และออกจากพื้นที่ แต่จำเลย(ผู้อุทธรณ์) และบริวารเพิกเฉยเป็นเหตุให้โจทก์ไม่สามารถเข้าดำเนินการ ก่อสร้างอาคารเพื่อประกอบกิจการได้ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย จึงขอให้ศาลบังคับจำเลย(ผู้อุทธรณ์) ให้รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน ชำระค่าเสียหายรวมถึงค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความ แทนโจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๕๘ นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตประเวศได้มีรายงานการตรวจพบว่าผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างบ้านไม้ชั้นเดียวขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง บนที่ดินแปลงพิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาต ที่บ้านเลขที่ ..... ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.๙ ซอย ๒๘ แยก ๔ แขวงดอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร จึงได้รายงาน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้ง



/ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังต่อไปนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังนี้ “ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างจากเจ้าของที่ดิน” ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต (ไม่ระบุ) ตามแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน (ไม่ระบุ) วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขตประเวศได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๑๓๖ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนด ต่อมาจำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้ทำคำให้การและฟ้องแย้งบริษัท เอ จำกัด โจทก์ ต่อศาลจังหวัดพระโขนง สรุปความว่า จำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ จึงเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน การทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินระหว่างบริษัท บี จำกัด กับโจทก์ กระทำโดยไม่สุจริตและมีได้เสียค่าตอบแทนเป็นทางให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) เสียเปรียบ ขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน และพิพากษาให้จำเลย(ผู้อุทธรณ์) ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ นาย นายช่างโยธาชำนาญงาน นายช่างสำรวจปฏิบัติงาน สำนักงานเขตประเวศ สรุปความว่า การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากได้ทำการตรวจสอบพบว่า ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ได้ทำการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยระบุบ้านเลขที่ของผู้อุทธรณ์กับพวก รวม ๑๙ ราย แม้ว่าปกติแล้วบ้านเลขที่ที่จะออกได้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เนื่องจากบ้านเลขที่ของผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย เป็นการขอออกบ้านเลขที่ชั่วคราว จึงไม่จำเป็นต้องใช้หลักฐานใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประกอบการยื่นขอเลขที่บ้าน ส่วนเหตุผลในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น เนื่องจากที่ดินแปลงพิพาทเป็นของบริษัท เอ จำกัด ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย จึงต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดินก่อน และยอมรับว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ได้ระบุนระยะเวลาในคำสั่งว่า จะให้ผู้อุทธรณ์กับพวกรวม ๑๙ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารภายในระยะเวลาเท่าใด และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ



/ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปรูความว่าคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) เป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้อง เนื่องจากที่ดินที่ผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่นั้นยังอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นว่า บริษัท เอ จำกัด หรือผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรรอให้มีการวินิจฉัยชี้ขาดจากศาลก่อนออกคำสั่ง เพราะเดิมที่ดินพิพาทเป็นของบริษัท บี จำกัด และต่อมาในวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ บริษัท เอ จำกัด ได้ซื้อที่ดินพิพาทแปลงดังกล่าว แต่เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้อาศัย และทำการก่อสร้างบ้านมาตั้งแต่ปลายปี ๒๕๓๕ ซึ่งขณะนั้นยังเป็นที่รกร้างไม่มีผู้ใดอาศัย และเมื่อเข้ามาอยู่อาศัยแล้วจึงได้ดำเนินการขอน้ำและไฟด้วยตนเอง สำหรับทางเดินภายในชุมชน ซึ่งเป็นปูนซีเมนต์นั้นได้มาโดยการขอจากมูลนิธิศาสนาคริสต์ บางส่วนได้จากการเรียไรเงิน จากคนในชุมชน จึงเกิดกรณีพิพาทในเรื่องกรรมสิทธิ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) และคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยามคำว่า “ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการ สร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของ บุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัติดังกล่าว การก่อสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ ถือเป็นก่อสร้าง ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร และห้ามใช้อาคาร แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ระบุนขนาดของอาคารที่ก่อสร้าง

โดยมิได้รับอนุญาต





โดยมิได้รับอนุญาตในคำสั่งทั้งสองว่า ก่อสร้างอาคารชนิดไม้ชั้นเดียวขนาด ๕.๐๐ x ๖.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร แต่จากรายงานการตรวจสอบอาคารในภายหลังจากการออกคำสั่งแล้ว พบว่าอาคารมูลนิธิมีขนาด ๙.๐๐ x ๕.๒๐ x ๓.๐๐ เมตร เมื่อขนาดของอาคารในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ตรงกับขนาดของอาคารที่ตรวจสอบได้จริง ซึ่งขนาดของอาคารมูลนิธิที่แตกต่างกันมาก เป็นสาระสำคัญ อันเป็นการแสดงให้เห็นว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ตรวจสอบข้อมูล ข้อเท็จจริง ให้เป็นที่ยุติก่อนมีการออกคำสั่ง ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๗๓๐๗/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) เนื่องจากเป็นกรณีซึ่งสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” จากบทบัญญัติดังกล่าว หากการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอาคารและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ และเมื่อการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการออกคำสั่งทางปกครอง จึงต้องมีเหตุผลในการออกคำสั่ง ซึ่งประกอบด้วย ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ ดังที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือ ต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โดยระบุในคำสั่งแต่เพียงว่า “(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ (ไม่ได้ระบุระยะเวลา) ดังนี้ ต้องได้รับความยินยอมให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าของที่ดิน” ซึ่งรายการดังกล่าว เป็นการออกคำสั่งให้แก้ไขเกี่ยวกับเอกสารประกอบการขออนุญาตในการก่อสร้างอาคาร แต่ในการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม (ก) และ (ข) นั้นจะต้องระบุรายละเอียดในรายการแนบท้ายคำสั่งว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการอย่างไร

/ และให้ดำเนินการ





และให้ดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายใด ภายในระยะเวลาเท่าใด เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารได้โดยปกติสุข จึงจำเป็นต้องมีเหตุผลที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอที่จะปฏิบัติได้ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๖ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๙๐๕๐ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๕๒...../๒๕๕๙

วันที่ ๙ ส.ค. ๒๕๕๙

ระหว่าง { นาย ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตดินแดง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ ขตด. /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ เพื่อก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดประมาณ ๙.๐๐ x ๑๙.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๙.๙๕ เมตร เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย จำนวน ๑ ห้อง พื้นที่ ๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร ที่อาคารเลขที่ ขอย่านเมือง ๒ ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื่องจากการกระทำที่ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต และการกระทำดังกล่าวขัดกฎกระทรวง แต่เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ จึงมีคำสั่ง ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๕ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๖ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้



/(ก) ดำเนินการแก้ไข...

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ ๑

๑. Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๒. Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า

๓. Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๔. Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ของจริงก่อผนังปิดทึบ

ชั้นที่ ๒

๑. Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๒. Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า

๓. Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๔. Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่งของจริงก่อผนังปิดทึบ

ชั้นที่ ๓

๑. Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๒. Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า

๓. Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

๔. Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ของจริงก่อผนังปิดทึบ

๕. Grid Line ๒, ๓, ๔, ๕/A ตามแบบเป็นกันสาด ของจริงเป็นระเบียง ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นกำหนดระยะเวลาตาม (ก) หรือ (ข) แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป



/ผู้อุทธรณ์...

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่งไม่ถูกต้อง เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลกรณีสมาชิกจากเจ้าของอาคารเดิมเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ซึ่งอาคารมีสภาพดังปัจจุบัน และตั้งแต่ผู้อุทธรณ์ซื้ออาคารมูลกรณีสมาชิกนั้น ผู้อุทธรณ์ก็ได้ทำการดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์จึงมิได้เป็นผู้ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารมูลกรณีสมาชิกดังกล่าว และผู้อุทธรณ์ไม่ทราบมาก่อนว่า อาคารมูลกรณีสมาชิกมีการดัดแปลงหรือก่อสร้างให้ผิดจากแบบแปลนหรือไม่ อย่างไร ดังนั้น ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นควรจะตรวจสอบข้อเท็จจริงเสียก่อนว่า ผู้ใดเป็นผู้กระทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เนื่องจากอาคารก่อสร้างมานานหลายปีแล้ว ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องดำเนินการออกคำสั่งกับผู้ดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเท่านั้น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า [ ] ข. ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ขตด. [ ] /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้ทำการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัย พื้นที่ ๕๔๔ ตารางเมตร ที่ซอยชานเมือง ๒ ถนนประชาสงเคราะห์ แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร บนโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] ซึ่งมีนาง [ ] ค. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๒ ต่อมาในวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๕๓ นางสาว [ ] ง. [ ] ได้ขายโฉนดที่ดินดังกล่าวพร้อมอาคารมูลกรณีสมาชิกให้นาย [ ] จ. กับพวก และในวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ [ ] จ. กับพวกได้ขายโฉนดที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีสมาชิกดังกล่าวให้กับผู้อุทธรณ์ ต่อมาในวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๕๗ มีผู้ร้องเรียน (ครั้งที่ ๑) ว่า อาคารมูลกรณีสมาชิกมีการก่อสร้างเปลี่ยนจากบ้านพักอาศัยเป็นอพาร์ทเมนท์ ขนาด ๓ ชั้น ซึ่งมีห้องพักถึง ๒๙ ห้อง และมีคนอยู่อาศัย ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ มีผู้ร้องเรียนมาอีกครั้ง (ครั้งที่ ๒) ว่า อาคารมูลกรณีสมาชิกมีการก่อสร้างเป็นอพาร์ทเมนท์ ปลุกเต็มเนื้อที่ ๒๙ ตารางวา ขนาด ๓ ชั้น มีห้องพัก ๒๙ ห้อง เป็นการก่อสร้างผิดจากที่ได้รับอนุญาต และในวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๘ ผู้ร้องเรียนได้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม ดังนี้ (๑) อาคารมูลกรณีสมาชิกมีขนาดห้องพักเล็กมาก เพียง ๘ - ๙ ตารางเมตร (๒) อาคารมูลกรณีสมาชิกมีความสูง ๓ ชั้น และยกสูงจากพื้นดินอีก ๑ เมตร ตัวอาคารปลูกห่างจากแนวเขตที่ดินเพียง ๑ เมตรเศษ แต่ห้องพักทุกห้องทุกชั้นมีระเบียง ซึ่งตามกฎหมายกำหนดให้ปิดทึบ เนื่องจากระยะห่างไม่เพียงพอ ต่อมาในวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนมาเป็นครั้งที่ ๓ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๘ อธิบดีข้าราชการกรุงเทพมหานครได้ร้องเรียนว่า อาคารมูลกรณีสมาชิกมีการก่อสร้างเป็นอพาร์ทเมนท์ ๓ ชั้น มีห้องพัก ๒๙ ห้อง เป็นการก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๕๘



/นายตรวจอาคาร...

นายตรวจอาคารสำนักงานเขตดินแดงได้เข้าตรวจสอบอาคารมูลนิธิ พบว่า อาคารมูลนิธิมีการก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ ขตด. /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ขนาดประมาณ ๙.๐๐ x ๑๙.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๙.๙๕ เมตร เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย จำนวน ๑ ห้อง พื้นที่ ๕๔๔.๐๐ ตารางเมตร เนื่องจากมีการกระทำผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต และการกระทำดังกล่าวขัดกฎกระทรวง แต่เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงมีคำสั่ง ดังนี้ (๑) คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารกรณีที่กระทำผิดไปจากที่ได้รับอนุญาต จนกว่าจะแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๒) คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๕ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตทั้งหมด จนกว่าจะแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (๓) คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๖ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังต่อไปนี้ รายการที่ ๑ ชั้นที่ ๑ (๑) Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๒) Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า (๓) Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๔) Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ของจริงก่อผนังปิดทึบ รายการที่ ๒ ชั้นที่ ๒ (๑) Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๒) Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า (๓) Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๔) Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ของจริงก่อผนังปิดทึบ รายการที่ ๓ ชั้นที่ ๓ (๑) Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ของจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๒) Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ของจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า (๓) Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ของจริงประตูเปิด

/ระหว่าง...





ระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖ (๔) Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ของจริงก่อผนัง ปิดทับ (๕) Grid Line ๒, ๓, ๔, ๕/A ตามแบบเป็นกันสาด ของจริงเป็นระเบียง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นกำหนดระยะเวลา ตาม (ก) หรือ (ข) แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่ง เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ และได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีย์ ในวันเดียวกันนั้น ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์คำสั่งทั้งสาม โดยสำนักงานเขตดินแดงได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [REDACTED] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ [REDACTED] นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตดินแดง สรุปความว่า เนื่องจากมีกรณีร้องเรียนว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการก่อสร้างจากบ้านพักอาศัยเป็นอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นการก่อสร้างที่ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงทำการตรวจอาคารพบว่า อาคารมูลกรณีย์ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ขตด. [REDACTED] /๒๕๕๑ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้ทำการก่อสร้าง อาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัย พื้นที่ ๕๔๔ ตารางเมตร แต่มีการก่อสร้างอาคาร ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงพิจารณาออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ในฐานะ เจ้าของอาคารคนปัจจุบัน โดยมีจุดประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑๙ ที่กำหนดว่า “อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร” แต่ขณะออกคำสั่งเกิดผิดพลาดไม่ได้ระบุข้อกำหนดดังกล่าว และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ซื้ออาคารมาในสภาพนี้ โดยผู้อุทธรณ์ ไม่เคยก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ประกอบกับเจ้าของอาคารเดิมก็ได้ใช้อาคารในลักษณะนี้ มาโดยตลอด ผู้อุทธรณ์จึงไม่ทราบว่าเป็นอาคารที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๕) และคำสั่งเลขที่ ๗๖๐๓/๖๔๔๕ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตทั้งหมด ตามมาตรา ๔๐ (๒)



/ (แบบ ค. ๖) ...

(แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมีการกระทำให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไป จากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เว้นแต่ (๑) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาตและได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ (๒) เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ (๓) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” วรรคสอง บัญญัติว่า “ให้นำมาตรา ๒๕ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง ตาม (๑)” กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น กำหนดไว้ในใบอนุญาต ให้กระทำได้ในกรณีดังต่อไปนี้ (๑) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ เว้นแต่ ระยะที่ตั้งของอาคารถึงขอบเขตที่ดินหรือขอบเขตที่สาธารณะผิดไปจากแผนผังบริเวณที่ได้รับอนุญาต เกินร้อยละยี่สิบ (๒) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ หรือรูปทรงของโครงสร้างของอาคาร เว้นแต่ (ก) สัดส่วนโครงสร้างของอาคารจะผิดไปจากแบบแปลน หรือรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตเกินร้อยละห้า หรือ (ข) เมื่อผู้คำนวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณตามมาตรา ๒๘ เห็นว่ามีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายโครงสร้างของอาคาร เพื่อความมั่นคงแข็งแรง โดยไม่ทำให้ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคารผิดไปจากที่ได้รับใบอนุญาต และได้แจ้งให้ผู้ควบคุมงานและเจ้าของอาคารทราบแล้ว พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบโดยมีเหตุผลแสดงความจำเป็นพร้อมด้วยแบบแปลน

/รายการ...



รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณโครงสร้างของอาคารส่วนนั้นแล้ว ทั้งนี้ ต้องแจ้งก่อนใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสิ้นอายุ (๓) ไม่เป็นการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วนหรือเนื้อที่ของส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารอันเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ” วรคสอง กำหนดว่า “ทั้งนี้ กรณีตามวรรคหนึ่งต้องไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณิได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดประมาณ ๙.๐๐ x ๑๙.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๙.๙๕ เมตร แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งโดยอ้างเหตุว่า อาคารมูลกรณิมีการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นก่อนว่า อาคารมูลกรณิมีการก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต หรือไม่ อย่างไร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ได้กำหนดไว้ว่า การกระทำใดที่ไม่ถือเป็นการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวต้องไม่ขัดกับกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามมาตรา ๑๓ หรือมาตรา ๕๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องพิจารณารายการแนบท้ายคำสั่งแต่ละรายการ ดังนี้

รายการแนบท้ายคำสั่งชั้นที่ ๑, ๒, ๓

(๑) Grid Line ๒/C - D , ๕/C - D ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line C - D ก่อสร้างจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

(๓) Grid Line ๒/A - B , ๕/A - B ตามแบบประตูเปิดระหว่าง Line A - B ก่อสร้างจริงประตูเปิดระหว่าง Line ๑ - ๒ และ Line ๕ - ๖

(๔) Grid Line ๔/A - B และ C - D ตามแบบผนังเปิดโล่ง ก่อสร้างจริงก่อผนังปิดทึบ

ตามแบบแปลน: มีลักษณะเป็นห้องขนาดมากกว่า ๒๐ ตารางเมตร

ก่อสร้างจริง: ปิดกันแต่ละห้อง โดยใช้ผนังทึบ ทำให้ห้องมีขนาดน้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑๙ กำหนดว่า “อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัยไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร” เมื่อก่อสร้างอาคารจริงขนาดห้องภายในอาคารน้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร จึงเป็นการกระทำที่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๑๙ ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การก่อสร้างอาคารดังกล่าวจึงเป็นการก่อสร้างอาคารที่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ดังนั้น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารในส่วนนี้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว



/๒) Grid Line ๓ - ๔...

(๒) Grid Line ๓ - ๔ /C - D ตามแบบเป็นห้องพักอาศัย ก่อสร้างจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้า  
ตามแบบแปลน: กั้นเป็นห้อง

ก่อสร้างจริง: เปิดโล่ง เป็นทางเข้าออกสู่อาคาร

เห็นว่า ตามแบบแปลนแสดงการกั้นห้อง แต่ก่อสร้างจริงเปิดโล่งเป็นทางเข้าออกสู่อาคาร แม้จะเป็นการก่อสร้างที่เป็นการเปลี่ยนแปลงรูปทรง แต่ก็ไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักแก่โครงสร้างของอาคาร และไม่เป็นการกระทำที่ขัดกฎหมายควบคุมอาคารแต่อย่างใด ดังนั้น จึงไม่เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติ แห่งมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารในส่วนนี้ จึงไม่ขัดด้วยกฎหมาย

รายการแนบท้ายคำสั่งชั้นที่ ๓

(๕) Grid Line ๒, ๓, ๔, ๕/A ตามแบบเป็นกันสาด ก่อสร้างจริงเป็นระเบียง

ตามแบบแปลน: เป็นกันสาด และมีระยะห่างจากเขตที่ดินประมาณ ๑.๐๐ - ๑.๗๐ เมตร

ก่อสร้างจริง: เป็นระเบียง และมีระยะห่างจากเขตที่ดินประมาณ ๑.๐๐ - ๑.๗๐ เมตร

เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ผนังของอาคาร ที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศ หรือช่องแสง หรือระเบียงของอาคาร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒) อาคารที่มีความสูงเกิน ๙ เมตร แต่ไม่ถึง ๒๓ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร” เมื่ออาคารด้านที่มีการก่อสร้างเป็นระเบียงมีระยะห่างจากเขตที่ดินไม่ถึง ๒.๐๐ เมตร จึงเป็นการกระทำ ที่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นกฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจ ตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การก่อสร้างอาคารดังกล่าว จึงเป็นการก่อสร้างอาคารที่ขัดกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ดังนั้น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืน บทบัญญัติแห่งมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารในส่วนนี้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๖ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่ง



/ห้ามมิให้บุคคลใด...



ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง (๑)” มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่ง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าว เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ดังนั้น หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า มีการก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการดำเนินการตามมาตรา ๔๐ คือพิจารณาออกคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต และหากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารระบุเพียงลักษณะอาคารตามแบบที่ได้รับอนุญาต แตกต่างกับลักษณะอาคารที่ก่อสร้างจริงอย่างไร โดยไม่ได้ระบุรายละเอียดในคำสั่งดังกล่าวว่าจะให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอย่างไร ตามบทบัญญัติของกฎหมายใด เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอให้การออกคำสั่งตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย



/ด้วยเหตุผลดังกล่าว...



ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๔ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้จัดการแก้ไขให้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๕) และคำสั่งเลขที่ ๗๖๐๓/๖๔๔๕ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในสวนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตทั้งหมด ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่งชั้นที่ ๑ ข้อ ๒ ชั้นที่ ๒ ข้อ ๒ และชั้นที่ ๓ ข้อ ๒ นอกจากนี้ให้ยกอุทธรณ์

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๗๖๐๓/๖๔๔๖ ลงวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๖๒...../๒๕๕๙

วันที่ ๑๗ ก.ย. ๒๕๕๙

ระหว่าง { บริษัท เอ จำกัด ผู้อุทธรณ์  
โดย นาย ก. กรรมการผู้จัดการ  
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตบางเขน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม.๖) เลขที่ [redacted] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ตบข. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ที่ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยรวม (จำนวน ๑๓๘ ห้อง) ที่จอดรถจำนวน ๔๗ คัน บนถนนพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เข้าสู่โครงการของผู้อุทธรณ์กว้างน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ ที่กำหนดว่า “ทางเข้าออกจากรถจากที่จอดรถหรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า”

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
อ้างว่า

๑. ตามที่ได้มีคำสั่งเพิกถอนใบแจ้งความประสงค์ทั้งสองฉบับโดยอาศัยเหตุและผลว่า สำนักงานเขตบางเขนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงทางสาธารณประโยชน์เข้าสู่ที่ดินโครงการของผู้อุทธรณ์ มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยขอคัดค้านและขออุทธรณ์ว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ริเริ่ม



/และมีความประสงค์...

และมีความประสงค์ที่จะดำเนินการก่อสร้างอาคารเพื่อยู่อาศัยมีความสูงจำนวน ๘ ชั้น ซึ่งมีจำนวนที่จอดรถมากกว่า ๑๕ คันขึ้นไป โดยมีมูลค่าการก่อสร้างประมาณ ๑๕๐ ล้านบาท ก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะดำเนินการก่อสร้าง ได้มีหนังสือถึงสำนักงานเขตบางเขนเพื่อขอตรวจสอบความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมต่อโครงการ ซึ่งสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๗/๖๔๒๖ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า “สำนักงานเขตบางเขนได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้างเขตทาง ๖ เมตร” หนังสือดังกล่าวมีนาย **ข.** ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตบางเขนเป็นผู้ลงนามในการตรวจสอบพื้นที่เชื่อมต่อโครงการดังกล่าว ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ลงทุนจัดทำแผนโครงการว่าจ้างที่ปรึกษาและระดมทุนเรียบร้อยแล้ว และเพื่อเป็นการยืนยันแน่นอน ผู้อุทธรณ์จึงได้สอบถามเรื่องทางเชื่อมต่ออีกครั้ง โดยมีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ถึงสำนักงานเขต และสำนักงานเขตได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๗/๑๓๙๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๖ แจ้งว่า “สำนักงานเขตบางเขนได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะประโยชน์มีความกว้างเขตทาง ๖ เมตร ตลอดแนวทางสาธารณะ” หนังสือดังกล่าวได้มีนาง **ค.** ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการเขตบางเขนลงนามและออกคำสั่ง หนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวนี้ มีฝ่ายโยธา เป็นฝ่ายร่วมในการออกหนังสือทั้งสองฉบับดังกล่าวด้วย หลังจากที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการยืนยันความกว้าง ๖ เมตร ยาวตลอดแนวถนนแน่นอนแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นขอแจ้งความประสงค์ก่อสร้างอาคารเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๘ และสำนักงานเขตได้ทำการตรวจสอบและเห็นว่าควรให้ต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารให้กับผู้อุทธรณ์ ต่อมาสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือเลขที่ กท ๕๑๐๗/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ เพิกถอนใบรับแจ้งความประสงค์ทั้งสองฉบับ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า คำสั่งดังกล่าวนี้มีข้อ เนื่องจากสำนักงานเขตบางเขนได้มีการยืนยันถึงความกว้างแนวเขตทางสาธารณะเชื่อมต่อโครงการและมีโอกาสในการตรวจสอบโครงการตามที่ผู้อุทธรณ์ได้จัดทำเอกสารแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารแล้วถึง ๔ ครั้ง โดยในการตรวจสอบได้มีฝ่ายโยธาเป็นผู้จัดทำหนังสือ และมีผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตบางเขนเป็นผู้ลงนามรับรองแนวเขตและออกคำสั่งทั้งสองฉบับ ประกอบกับ ผู้อุทธรณ์ทำการซื้อที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินเดิมในสัญญาจะซื้อขายทั้งสามฉบับยังระบุไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้จะขายสัญญาว่าจะซื้อที่ดินจากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] ตำบลคลองถนน อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อที่ดินสาธารณะที่จะตัดใหม่ โดยถนนสาธารณะนี้ต้องมีความกว้างของเขตทางด้านที่ดินติดกับถนนพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์สมโภชน์ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตลอดแนวความยาวถนนตั้งแต่ทิศเหนือจดทิศใต้ ซึ่งเป็นไปตามที่สำนักงานเขตได้ยืนยันแนวเขตถนนโดยออกใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและต่ออายุใบรับแจ้งมาแล้วทั้ง ๔ ฉบับ



/คำสั่ง...

คำสั่งเพิกถอนในวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ นั้น จึงทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหายเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ลงทุนออกแบบโครงการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างและที่ปรึกษาโครงการ และจะทำให้ผู้อุทธรณ์เกิดความเสียหายกว่า ๕๐ ล้านบาท

๒. ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้อ้างว่า “เมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๓ การรังวัดปรากฏจากหลักฐานของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน วัดความกว้างของที่ดิน ๖ เมตร ไปตามแนวเขตที่ดินทั้งสอง (ทิศเหนือและทิศใต้) แต่เมื่อวัดเขตทางสาธารณะโดยวัดตั้งฉากแนวเขตทางสาธารณประโยชน์แล้ว ความกว้างจะน้อยกว่า ๖ เมตร จึงเป็นการขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔” นั้น สำนักงานเขตบางเขนไม่ได้มีหนังสือยืนยันการวัดที่ดินตามที่กล่าวอ้างจากผู้เชี่ยวชาญโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขนแต่อย่างใด เป็นเพียงการกล่าวอ้างลอย ๆ เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่มีพยานหลักฐานประกอบยืนยัน สำนักงานเขตบางเขนมิได้เป็นผู้เชี่ยวชาญหรือชำนาญการในการวัดพื้นที่หรือวางหลักแนวเขตอย่างไร การที่จะมีคำสั่งหรือความเห็น ต้องมีการขอความเห็นผู้เชี่ยวชาญหรือผู้ชำนาญการให้ออกเอกสารเป็นพยานหลักฐานสนับสนุนในการออกคำสั่ง ซึ่งในหนังสือแจ้งเพิกถอนใบรับแจ้งก็ไม่ได้มีการแนบเอกสารอ้างอิง หรือหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน ประกอบมาด้วยแต่อย่างใด จะเห็นได้ว่าการออกคำสั่งอาศัยการวัดโดยฝ่ายโยธาสำนักงานเขตบางเขนเพียงอย่างเดียว โดยปราศจากผู้เชี่ยวชาญ (เจ้าพนักงานที่ดิน) และไม่มีแผนที่พื้นที่ความกว้างหรือความยาวประกอบแต่อย่างใด ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับความเสียหายเป็นการออกคำสั่งที่ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ต้องล่าช้าต่อการก่อสร้างกระทบต่อผลกำไรรายได้ของผู้อุทธรณ์เป็นอย่างมาก

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ในวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] , [redacted] และ [redacted] รวม ๓ แปลง ที่แขวงคลองถนน เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร จากนาง [redacted] จ. นางสาว [redacted] จ. และนาย [redacted] ว. โดยในหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินข้อที่ ๔ ระบุว่า “ผู้ขายสัญญา จะซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] เลขที่ [redacted] ตำบลคลองถนน อำเภอบางเขน กรุงเทพมหานคร บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อที่ดินสาธารณะที่จะตัดใหม่ (ถนนพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์สมโภชน์) ให้เสร็จสิ้นก่อนวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๓ โดยถนนมีความกว้างของเขตทางด้านที่ติดกับถนนพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์สมโภชน์ ไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ตลอดแนวความยาวของถนน ตั้งแต่ทิศเหนือจรดทิศใต้ของแปลงที่ดินข้างต้น และจะต้องทำให้ที่ดินที่จะซื้อแล้วทำถนนนั้น ไร้สิ่งกีดขวางใด ๆ



/เช่น...

เช่น เสไฟฟ้า เป็นต้น หากผู้จะขายไม่สามารถทำตามสัญญานี้ได้ให้ถือว่า ผู้จะขายผิดสัญญา ผู้จะขายต้องคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อทั้งหมดภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อบอกเลิกสัญญา” ต่อมาในวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๓ นาง **ด.** ได้ออนที่ดินโฉนดเลขที่  เลขที่ดิน  (  ) เนื้อที่ ๒๖.๐๑ ตารางวา ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ (โดยไม่มีค่าตอบแทน) ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๕ ถึงสำนักงานเขตบางเขนเรื่องด้วยจะดำเนินการก่อสร้างอาคารพักอาศัย ๘ ชั้น จำนวน ๑ อาคาร มีห้องพักทั้งสิ้น ๑๔๐ ห้อง บนพื้นที่ดินเนื้อที่ ๑ งาน ๓๗.๑ ตารางวา บริเวณถนนพหลโยธิน - รัตนโกสินทร์สมโภชน์ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ซึ่งโครงการกำลังดำเนินการทำรายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาให้ความเห็นชอบจึงจำเป็นต้องใช้ข้อมูลล่าสุดในการยื่นความเห็นจากทางหน่วยงานดังกล่าว จึงขอให้สำนักงานเขตบางเขนตรวจสอบและออกหนังสือยืนยันความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมต่อโครงการดังกล่าว ต่อมาสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๖๔๒๖ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า จากการตรวจสอบความกว้างเขตทางบริเวณจุดเชื่อมโครงการบนโฉนดที่ดินเลขที่  เลขที่ดิน  แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้าง ๖.๐๐ เมตร ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ให้สำนักงานเขตบางเขนเพื่อยืนยันความกว้างเขตทางตลอดแนวถนนสาธารณะยาว ๒๐.๐๐ เมตร อีกครั้ง สำนักงานเขตบางเขนจึงได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๑๓๙๕ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๕๖ ยืนยันว่า บริเวณดังกล่าวเป็นทางสาธารณะมีความกว้างเขตทาง ๖.๐๐ เมตร ตลอดแนวทางสาธารณะ ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) ตามหนังสือที่  /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๕๑๘๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๖ แจ้งข้อทักท้วงตามมาตรา ๓๙ ทวิ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไข ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ส่งเอกสารเพิ่มเติมต่อมาสำนักงานเขตบางเขน มีหนังสือเลขที่ กท ๕๑๐๓/๗๕๑๓ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๕๖ แจ้งให้ผู้อุทธรณ์ติดต่อบริษัทรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตฯ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ (ตามแบบ กทม. ๖) เลขที่  /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ส่งเอกสารแก้ไขมาเรียบร้อยแล้ว ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอต่ออายุใบรับแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร



/เพื่อต่ออายุ...



เพื่อต่ออายุใบรับแจ้ง แบบ กทม.๖ เลขรับที่ ๑๗๙๙ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ต่อมาในวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ นาง ท. ผู้อำนวยการโรงเรียน มีหนังสือร้องเรียน ต่อสำนักงานเขตบางเขนว่า ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างรั้วทับคานกันของโรงเรียนฯ เป็นการรุกล้ำแนวเขต ของโรงเรียนฯ และคนงานได้ทำการเชื่อมเหล็กกระเด็นเข้าไปในโรงเรียนฯ เกรงว่าจะเกิดอันตราย กับเด็กนักเรียน ต่อมาสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือ ที่ กท ๕๑๐๓/๑๔๙๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ขอความอนุเคราะห์ตรวจสอบความกว้างเขตทางสาธารณประโยชน์จากเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน เพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เรื่องที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตาม ๓๙ ทวิ ในโฉนดที่ดินเลขที่ , และ เลขที่ดิน , และ แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ ระบุว่า “ทางเข้าออกของรถจากที่จอดรถ หรืออาคารจอดรถ ซึ่งมีที่จอดรถตั้งแต่ ๑๕ คันขึ้นไป ต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และยาวต่อเนื่องไปสู่ทางสาธารณะที่กว้างกว่า” จึงขอความอนุเคราะห์ให้สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครสาขาบางเขน ตรวจสอบว่าเขตทางสาธารณประโยชน์ที่ทำการรังวัดแบ่งหักจากที่ดิน เลขที่ ได้เท่าใด ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขนได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๐.๑/๒๙๘๑ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๘ โดยส่งต้นร่างและรายการคำนวณเนื้อที่ปี พ.ศ. ๒๕๕๓ เพื่อประกอบการพิจารณา เขตทาง และในวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ สำนักงานเขตบางเขนได้ตรวจสอบเหตุร้องเรียน โดยดำเนินการแก้ไขปัญหาร่วมมีหนังสือแจ้งผลให้ผู้ร้องเรียนทราบ ต่อมาในวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ขอยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง(แก้ไขแบบ) และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกหนังสือ แจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง (แก้ไขแบบ) ให้กับผู้อุทธรณ์ เลขรับที่ ๔๙๓๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและตัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ กับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ตรวจสอบพบว่า เขตทางสาธารณประโยชน์มีความกว้างน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ และผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตบางเขนได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๘๑๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว



/คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นาย [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างสำรวจชำนาญงาน และ [redacted] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตบางเขน สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียน ด้วยวาจาว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการของผู้อุทธรณ์มีความกว้างไม่ถึง ๖ เมตร ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เมื่อทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงพบว่า ทางสาธารณประโยชน์ที่เข้าสู่ที่ดินโครงการของผู้อุทธรณ์ตามที่ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น มีเขตทางสาธารณประโยชน์กว้างน้อยกว่า ๖ เมตร จึงเป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๙๐ เนื่องจากเขตทางสาธารณะดังกล่าวเป็นที่ดินที่มีการรังวัด แบ่งแยกในนามเดิมและได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ในภายหลัง ซึ่งเมื่อวัดระยะเขตทางสาธารณะ โดยวัดตั้งฉากจากแนวเขตทางสาธารณประโยชน์แล้วความกว้างจะน้อยกว่า ๖ เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ จะก่อสร้างอาคารและตัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ของผู้อุทธรณ์ ด้วยเหตุดังกล่าว ทั้งนี้ ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อุทธรณ์อาจใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงานเขตบางเขนชดใช้ค่าทดแทนความเสียหายได้ ดังนั้น หากปล่อยให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่อไป อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ เป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน ตามพระราชบัญญัติ วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ (๑) และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจง ด้วยวาจาของนาย ก. ผู้อุทธรณ์ และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ผู้อุทธรณ์ได้ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยในสัญญาข้อ ๔ ระบุว่า “ผู้จะขายสัญญาว่าจะซื้อที่ดิน ... บางส่วน (ด้านทิศตะวันออก) แล้วจดทะเบียนยกที่ดินดังกล่าว ให้เป็นถนนสาธารณะเพื่อเป็นทางเข้าออกของที่ดินที่จะซื้อกับถนนสาธารณะที่จะตัดใหม่ (ถนนพหลโยธิน – รัตนโกสินทร์สมโภชน์) ... โดยถนนสาธารณะนี้ต้องมีความกว้างของเขตทางด้านที่ติดกับถนน พหลโยธิน – รัตนโกสินทร์สมโภชน์ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตลอดแนวความยาวของถนนตั้งแต่ทิศเหนือจรดทิศใต้ ของแปลงที่ดินข้างต้น ...” ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและตัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๖ และมีการขอต่ออายุใบรับแจ้ง ต่อมาอีกหลายครั้ง และขณะที่ผู้อุทธรณ์กำลังดำเนินการจัดเตรียมเจาะเสาเข็ม เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ให้เพิกถอนใบรับแจ้งจะก่อสร้างอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงหยุดการก่อสร้างอาคารทั้งหมด เพื่อไม่ให้เกิดภาระค่าใช้จ่าย



/กรณีจึงมีประเด็น...

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า หนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) เลขที่ [REDACTED] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. [REDACTED] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่คำสั่งทางปกครองอาจกระทบถึงสิทธิของคู่กรณี เจ้าหน้าที่ต้องให้คู่กรณีมีโอกาสที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของตน” วรรคสอง บัญญัติว่า “ความในวรรคหนึ่งมิให้นำมาใช้บังคับในกรณีดังต่อไปนี้ เว้นแต่เจ้าหน้าที่จะเห็นสมควรเป็นอย่างอื่น (๑) เมื่อมีความจำเป็นรีบด่วนหากปล่อยเนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใด หรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ” จากบทบัญญัติดังกล่าวมุ่งหมายให้เจ้าหน้าที่ต้องให้โอกาสคู่กรณีที่จะได้ทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานเพื่อประกันความเป็นธรรมให้กับบุคคลที่เป็นคู่กรณีและประกันคุณภาพของคำสั่งทางปกครองที่จะมีผลกระทบต่อสิทธิและหน้าที่ของคู่กรณีในชั้นกระบวนการพิจารณาทางปกครอง แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อความรวดเร็วและหากมีความจำเป็นรีบด่วนปล่อยให้เนิ่นช้าไปจะก่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ เจ้าหน้าที่ก็สามารถใช้ดุลพินิจเพื่อยกเว้นการให้สิทธิโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐานของคู่กรณีได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๘๒/๒๕๕๗) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) ตามแบบ กทม. ๑ เลขรับที่ [REDACTED] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และ (แบบ กทม.๖) เลขที่ ตบข. [REDACTED] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคารและดัดแปลงอาคารดังกล่าวฯ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า “ก่อนออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้อุทธรณ์อาจใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงานเขตบางเขนชดใช้ค่าทดแทนความเสียหายได้ ดังนั้น หากปล่อยให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการก่อสร้างอาคารต่อไป อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสโต้แย้งและแสดงพยานหลักฐาน ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๐ (๑)” ในเบื้องต้นจึงต้องพิจารณาก่อนว่า กรณีดังกล่าวเป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ หรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๓



/บัญญัติว่า...

บัญญัติว่า “ประโยชน์แก่ส่วนรวม” หมายความว่า ประโยชน์ต่อสาธารณะหรือประโยชน์อันเกิดแก่การจัดทำบริการสาธารณะหรือการจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภค หรือประโยชน์อื่นใดที่เกิดจากการดำเนินการหรือการกระทำที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริม หรือสนับสนุนแก่ประชาชนเป็นส่วนรวม หรือประชาชนส่วนรวม จะได้รับประโยชน์จากการดำเนินการหรือการกระทำนั้น” จากบทบัญญัติดังกล่าว ประโยชน์สาธารณะ เป็นวัตถุประสงค์ของรัฐในการดำเนินการเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า หากผู้อุทธรณ์ใช้สิทธิในการเรียกร้องให้สำนักงานเขตบางเขนชดใช้ค่าทดแทนความเสียหาย เป็นการกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ จึงไม่อาจรับฟังได้ เนื่องจากประโยชน์สาธารณะเป็นการดำเนินการของรัฐเพื่อประชาชน แต่การที่สำนักงานเขตบางเขนจะต้องชดใช้ค่าเสียหายจำนวนมากหรือไม่นั้น เป็นกรณีเฉพาะของหน่วยงานนั้น ๆ ไม่ใช่การดำเนินการเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนแต่อย่างใด จึงไม่เข้าข่ายยกเว้นของมาตรา ๓๐ วรรคสอง (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบข้อเท็จจริง และแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งเสียก่อน ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) ตามหนังสือที่ [redacted] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ ของผู้อุทธรณ์ โดยไม่ได้เปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบข้อเท็จจริง และแสดงพยานหลักฐานโต้แย้งเสียก่อน ถือได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติไม่ถูกต้องตามขั้นตอนหรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หนังสือแจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารดังกล่าว จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๔๘๙๕ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ้งเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๓๙ ทวิ (แบบ กทม. ๖) เลขที่ [redacted] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๖ และเลขที่ ตบข. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๗ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

/อนึ่ง...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒/๒๕๕๙ หน้าที่ ๙

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒









คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๓๐...../๒๕๕๙

วันที่ 12 ต.ค. 2559

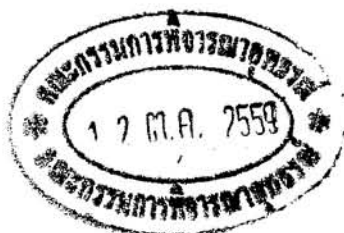
ระหว่าง { บริษัท เอ จำกัด ผู้อุทธรณ์

{ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตึก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ที่อาคารเลขที่ [redacted] ซอยสุขุมวิท ๖๓ (เอกมัย) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากเดิมได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๕ (ที่ถูกต้องคือ ๒๕๕๔) เพื่อใช้พาณิชย์ - พักอาศัย พื้นที่ทั้งหมด ๙๕๐.๐๐ ตารางเมตร พื้นที่ส่วนพาณิชย์ ๒๒๒.๐๐ ตารางเมตร (ที่ถูกต้องคือ ๒๗๒.๐๐ ตารางเมตร) ปัจจุบันได้ใช้พื้นที่ส่วนพักอาศัย และพาณิชย์ประกอบกิจการสถานที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภทการจัดให้มีการแสดงดนตรี เต้นรำ รำวง ร้องเง็ง ดิสโกเทค คาราโอเกะ หรือแสดงอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นการฝ่าฝืนตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ แบบ ค. ๑๘ แจ้งผู้อุทธรณ์ว่า ใช้อาคารผิดวัตถุประสงค์ และประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ

/ควบคุมอาคาร...



ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ระงับการใช้อาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยปิดคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ซึ่งเดิมผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ เพื่อใช้อาคารประกอบการพาณิชย์พักอาศัย เนื่องจากอาคารและพื้นที่ ในบริเวณดังกล่าวมีมูลค่าทรัพย์สินสูง มีมูลค่ากว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการใช้อาคาร มาด้วยความถูกต้องมาโดยตลอด สภาพปัจจัยตัวแปรของธุรกิจการค้ามีการผันผวน จึงต้องปรับสภาพ การประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกลไกการตลาด จึงทำให้สภาพอาคารที่ใช้อยู่ในปัจจุบันบางส่วน อาจถูกแปรสภาพไปและอาจขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์ในฐานะ ผู้ประกอบกิจการมีอาจทราบได้และพร้อมที่จะดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมายทุกประการ ฉะนั้นเพื่อไม่ให้กระทบต่อการแก้ไขการขออนุญาต ผู้อุทธรณ์จึงขออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย พื้นที่อาคาร ๙๔๐.๐๐ ตารางเมตร โดยมีพื้นที่พาณิชย์ ๒๗๒ ตารางเมตร ที่ซอยเอกมัย ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๔ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๕๔ มีการประทับตราว่า อาคารพักอาศัย - พาณิชยกรรม ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้ ต่อมานายตรวจอาคาร สำนักงานเขตวัฒนาได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารมูลนิธิซึ่งเดิมเป็น อาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้อาคาร โดยปัจจุบันได้ใช้พื้นที่ส่วนพักอาศัยและพาณิชย์ประกอบกิจการสถานที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภทการจัดให้มีการแสดงดนตรี เต้นรำ รำวง ร้องเง็ง ดิสโกเทค คาราโอเกะ หรือแสดงอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากปัจจุบันได้ใช้พื้นที่ส่วนพักอาศัย และพาณิชย์ประกอบกิจการสถานที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ประเภทการจัดให้มีการแสดง ดนตรี เต้นรำ รำวง ร้องเง็ง ดิสโกเทค คาราโอเกะ หรือแสดงอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นการฝ่าฝืน ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในวันเดียวกันนั้นสำนักงานเขตวัฒนาได้มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๔ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ถึงผู้กำกับสถานีตำรวจนครบาลทองหล่อ แจ้งความดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ และเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ทำการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิในวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ โดยมีผู้ลงลายมือชื่อรับคำสั่งชื่อ " ก. " เป็นผู้รับคำสั่งแทน

/เมื่อวันที่ ...



เมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยสำนักงานเขตวัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๒๒๕๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์คำสั่งภายในระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน และ [redacted] นายช่างโยธา ปฏิบัติงาน สำนักงานเขตวัฒนา ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เจตนาในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามคำสั่ง ที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารที่เป็นสถานบริการ เนื่องจากอาคารมูลกรณีสมีการประกอบกิจการสถานบริการเต็มพื้นที่ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ขณะขออนุญาตก่อสร้างอาคารมูลกรณีส พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ที่ประกาศใช้ในขณะนั้นห้ามไม่ให้ก่อสร้างอาคารเป็นสถานบริการ ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงได้ขออนุญาตเป็นพาณิชย์ - พักอาศัย แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีการเปลี่ยนโครงสร้างหรือตัดแปลงอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างแต่อย่างใด จะมีเพียงการเปลี่ยนการใช้อาคารจากพาณิชย์ - พักอาศัย เป็นสถานบริการเท่านั้น และได้ประกอบกิจการเต็มพื้นที่ของอาคาร โดยไม่ได้ยื่นขออนุญาตประกอบกิจการเป็นสถานบริการตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ แต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากใช้อาคารที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ บัญญัติว่า “อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำ



/มาตรา ๒๕...

มาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๔๔ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาตหรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา ๓๙ ทวิ จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้ว” กฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ กำหนดว่า “อาคารสำหรับใช้ เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ได้แก่ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการค้าหรือธุรกิจ ที่มีพื้นที่ สำหรับประกอบกิจการตั้งแต่สามร้อยตารางเมตรขึ้นไป” กฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัย ของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๒ กำหนดนิยามคำว่า “สถานบริการ หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการเป็นสถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการ” ข้อ ๓ กำหนดว่า “ให้อาคารสำหรับใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการเป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒)” ประกอบกับพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๓ บัญญัตินิยามคำว่า “สถานบริการ” หมายความว่า สถานที่ที่ตั้งขึ้นเพื่อให้บริการโดยหวังประโยชน์ ในทางการค้า ดังต่อไปนี้ (๑) สถานเต็นท์ ร้าง หรือโรงเจ๋ง เป็นปกติธุระประเภทที่มีและประเภท ที่ไม่มีคูบริการ .....” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ - พักอาศัย พื้นที่รวม ๙๔๐.๐๐ ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนที่ใช้ ประกอบกิจการพาณิชย์ ๒๗๒.๐๐ ตารางเมตร จึงมีพื้นที่ประกอบกิจการพาณิชย์ไม่ถึงสามร้อยตารางเมตร จึงไม่เข้าข่ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดอาคารประเภทควบคุมการใช้ พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓ ต่อมานายตรวจอาคาร ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารมูลกรณีจัดให้มีการแสดงดนตรี เต็นท์ ร้าง โรงเจ๋ง ดิสโกเทค คาราโอเกะ หรือแสดงอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน ซึ่งถือว่าเป็นการประกอบกิจการสถานบริการ ตามพระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ เมื่อกฎกระทรวงกำหนดประเภทและระบบความปลอดภัย ของอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๓ กำหนดให้อาคารสำหรับใช้ เพื่อประกอบกิจการเป็นสถานบริการเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้จากอาคารมูลกรณีซึ่งไม่เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ มาใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงเป็นการฝ่าฝืน มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจ ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ กท ๘๕๐๓/๑๐๒๓ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะ



/เจ้าของอาคาร...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ...๓๗๐.../๒๕๕๙ หน้าที่ ๕

เจ้าของอาคารระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากใช้อาคารที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๗๒/๒๕๕๙

วันที่ 25 ต.ค. 2559

ระหว่าง { นางสาว ก. ผู้อุทธรณ์

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตประเวศ ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ทำการก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ดัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามคำขออนุญาตดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - พักอาศัย ตามแบบ ข.๑ เลขรับที่ [redacted] ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘ เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ ที่บ้านเลขที่ [redacted] ซอยอ่อนนุช ถนนสุขุมวิท ๗๗ แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ความว่า ตามที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข.๑ เลขที่ [redacted] ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘ บริเวณอาคารเลขที่ [redacted] ถนนอ่อนนุช แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาต นั้น เนื่องจากกรุงเทพมหานครได้ทำการถมพื้นถนนอ่อนนุชหลายครั้ง จนพื้นถนนด้านนอกสูงกว่าพื้นชั้นล่างอาคารของผู้อุทธรณ์ประมาณสองเมตรกว่า ทำให้เวลาฝนตกจะมีน้ำท่วมขัง ก่อให้เกิดกลิ่น



/นำ همین...

เนา همینและเป็นแหล่งเพาะพันธุ์ของยุงลายและเชื้อโรคต่างๆ อีกทั้งมีพนักงาน เอ ถูกไฟ  
ดูดอีกด้วย ทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องถมพื้นบริเวณชั้นล่างให้สูงขึ้นเท่ากับพื้นถนน ซึ่งปัจจุบันผู้อุทธรณ์และครอบครัว  
ไม่สามารถเข้าไปอยู่อาศัยในอาคารได้ ทำให้อาคารของผู้อุทธรณ์กลายเป็นบ้านร้างมานาน ๒ ปีกว่าแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ  
พิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ  
ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เดิมนาย ข. (บิดาของผู้อุทธรณ์)  
ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินรวมสามโฉนด พร้อมอาคารตึกแถวสองชั้นสี่คูหาเลขที่ / -  
(ปัจจุบันเลขที่ ) ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๖ นายตรวจอาคาร ฝ่ายโยธา สำนักงาน  
เขตประเวศ ได้ตรวจพบว่า นาย ข. (บิดาของผู้อุทธรณ์) ได้ทำการดัดแปลงอาคาร  
ตึกแถว ๒ ชั้น ขนาด ๑๔.๓๐ x ๑๔.๓๐ เมตร สูงประมาณ ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๑ แห่ง ที่เลขที่  
ซอยอ่อนนุช ถนนสุขุมวิท ๗๗ แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร โดยเสรียกระดับพื้นชั้นล่าง  
ขนาด ๑๔.๓๐ x ๑๔.๓๐ เมตร เปลี่ยนแปลงโครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา ขนาด ๑๔.๓๐ x ๑๔.๓๐ เมตร  
สร้างผนังภายนอกและภายในใหม่, ยกกระดานความสูงอาคารจากเดิม ๖.๐๐ เมตร เป็น ๘.๐๐ เมตร  
และทำการดัดแปลงโครงสร้างภายในอาคาร รื้อคานกันสาดและพื้นที่ภายในอาคารทั้งหมด  
โดยการดัดแปลงอาคารไม่ได้รับอนุญาตทำให้ไม่มีพื้นที่วางทางเดินหลังอาคารและไม่มีแนวรันด้านหน้า  
ด้านข้าง ห่างเขตอาคารข้างเคียงไม่ได้เกณฑ์ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่ง ที่ กท ๗๓๐๓/๗๗๘๕ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้นาย ข.  
(บิดาของผู้อุทธรณ์) ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท  
๗๓๐๓/๗๗๘๖ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคาร  
ตามมาตรา ๔๐ (๒) แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๗๗๘๗ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ดำเนินการ  
แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐)  
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่ง ที่ กท  
๗๓๐๓/๘๔๑๐ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๗ ให้นาย ข. (บิดาของผู้อุทธรณ์)  
รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค.๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจาก  
มิได้ดำเนินการตามคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๗๗๘๗ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้ดำเนินการแก้ไข  
และยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด

/ภายหลังจากนั้น...



ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ นาย [redacted] ข. (บิดาของผู้อุทธรณ์) กับผู้อุทธรณ์ ได้ทำหนังสือสัญญาขายที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ขายที่ดินพร้อมตึกแถวสองชั้น เลขที่ [redacted] ขนาด ๑๖๘ ตารางเมตร ปลูกสร้างมา ๓๖ ปี และโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) เลขรับที่ [redacted] ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘ โดยดัดแปลงเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ - อยู่อาศัย ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๘๓๙๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งรวม ๘ ข้อ ดังนี้ รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๑ ผังบริเวณให้แสดงขอบนอกของอาคารที่มีอยู่แล้ว ระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน และให้แสดงทางระบายน้ำสาธารณะหรือวิธีระบายน้ำด้วยวิธีอื่น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๙ (๒) (ก) (ข) รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๒ แบบแปลนสำหรับการดัดแปลงให้แสดงที่มีอยู่เดิมและส่วนที่ทำการก่อสร้างใหม่ทดแทนของเดิมให้ชัดเจน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๙ (๓) รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๓ ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณต้องลงลายมือชื่อพร้อมเขียนชื่อด้วยตัวบรรจงในแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณทุกแผ่น และให้ระบุสำนักงานหรือที่อยู่พร้อมคุณวุฒิของผู้รับผิดชอบด้วย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๑๐ รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๔ อาคารเดิมใช้เป็นที่อยู่อาศัย ดัดแปลงเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นพาณิชย์จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๗) รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๕ ห้องในอาคารทุกชนิดทุกประเภท ต้องมีหน้าต่างหรือช่องระบายอากาศสู่ภายนอกเป็นพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ห้องนั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๙ (พ.ศ. ๒๕๓๗)ฯ ข้อ ๑๓ รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๖ อาคารพาณิชย์ จะต้องจัดให้มีห้องน้ำและห้องส้วม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๖๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๗ อาคารพาณิชย์ผนังด้านที่ไม่มีช่องเปิดจะต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๖ รายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๘ คำร้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร (ข.๑) หนังสือมอบอำนาจกรอกรายละเอียดไม่ครบ และผู้รับมอบอำนาจไม่ลงนามในหนังสือมอบอำนาจ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ข้อ ๒ ภายหลังจากนั้นสำนักงานเขตประเวศ ได้มีบันทึกข้อความ ที่ กท ๗๓๐๓/๑๐๘๑๘ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการสำนักงานการโยธา กรุงเทพมหานคร ขอให้การตรวจสอบพิจารณาการขออนุญาตดัดแปลงอาคารมูลนิธิ ดังนี้



/“กรณี...



“กรณีการเพิ่มความสูงของอาคาร โดยการเสริมโครงสร้างคาน เสา เปลี่ยนพื้นชั้น ๑ พื้นชั้น ๒ และหลังคาใหม่ทั้งหมด เพิ่มความสูงจากเดิม ๖.๐๐ เมตร เป็น ๘.๐๐ เมตร จะได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ หรือไม่ กรณีในการตรวจสอบหลักฐานการขออนุญาตตัดแปลง (อาคารตึกแถวเดิม) เจ้าของอาคารได้แนบเอกสารการขอใช้ไฟฟ้า เพื่อยืนยันว่าอาคารสร้างมาก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีการลงทะเบียนใช้ไฟฟ้าเมื่อวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๑๑ แต่หลักฐานรายงานผลสอบถามข้อมูลโฉนดจากกรมที่ดินระบุงการก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๓ เป็นตึกแถว ๒ ชั้น กว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๒ ชั้น เนื้อที่ ๘๔ ตารางวา จำนวน ๒ คูหา ขนาดของอาคารตามรายละเอียดไม่ตรงกับแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาตฯ การพิจารณาอนุญาตจะต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ และหากเป็นการอนุญาตเพื่อทดแทนอาคารเดิมกับอาคารที่ก่อสร้างก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องพิจารณาอย่างไร” ต่อมาสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๐๙๐๗/อ.๓๒๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ถึง ผู้อำนวยการเขตประเวศ ตอบข้อหารือในการตรวจสอบพิจารณาการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยมีความเห็น ดังนี้ “กรณีอาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ มีผลบังคับใช้ หากมีการขออนุญาตตัดแปลงอาคารโดยมีการเพิ่มความสูงของอาคารจะไม่ได้รับการยกเว้นตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ กรณีตรวจสอบหลักฐานการได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร หากปรากฏว่ามีหลักฐานชัดเจนสามารถพิสูจน์ได้ว่าได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร ก่อนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ต้องพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง เทศบัญญัติ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ ซึ่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๘๓ ระบุว่า อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนข้อบัญญัตินี้ มีแนวอาคารและระยะขีดข้อบัญญัตินี้ ห้ามต่อเติมหรือขยาย เว้นแต่ซ่อมหรือตัดแปลงเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและสวยงาม ทั้งนี้ ข้อกำหนดในข้อบัญญัตินี้ ดังกล่าว ไม่ได้รวมถึงการก่อสร้างอาคารขึ้นเพื่อทดแทนอาคารเดิมแต่อย่างใด” ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกตัดคือ ตัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๒๕ (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตขีดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร ดังกล่าว ให้แก่ผู้อุทธรณ์ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตประเวศได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๓๒๖๙ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว



/คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นาย ค. วิศวกรโยธาชำนาญการ นาย ง. นายช่างโยธาชำนาญงาน และนาย จ. นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตประเวศ สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้มีคำขออนุญาต ดัดแปลงอาคาร แต่เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตดัดแปลง อาคารดังกล่าวพบว่า ยังมีส่วนที่ไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่ง เลขที่ กท ๗๓๐๓/๘๓๕๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง บริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ตามรายการแนบท้ายคำสั่งรวม ๘ ข้อ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ซึ่งเมื่อเวลาได้ล่วงพ้นไป จากที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดแล้วนั้น ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งไปเพียงบางส่วน และมีผู้ร้องเรียนว่า การดัดแปลงอาคารของผู้อุทธรณ์ทำให้อาคารข้างเคียงทรุดเอียงและเกิดรอยร้าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่ง ไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย ข.

ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ นาย และ ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์มีความจำเป็นต้องดัดแปลงอาคาร เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นอาคารเก่า ประกอบกับมีการก่อสร้างถนนและสะพานข้ามแยกบริเวณอาคาร ทำให้อาคารทรุดและมีระดับต่ำกว่าพื้นถนนมาก เกิดเป็นจุดรับน้ำและมีน้ำท่วมขังอยู่บ่อยครั้ง ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ผู้อุทธรณ์และบิดาของผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อุทธรณ์ได้หยุด การดำเนินการกับอาคารทั้งหมด ทำให้ไม่สามารถอาศัยหรือเข้าใช้ในอาคารได้

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า หนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ น.๒) แก่ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากอาคารที่ ขออนุญาตขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอ รับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบ ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำขอ” มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาต



/แก้ไข...

แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และให้นำมาตรา ๒๕ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม” กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “เจ้าของอาคาร ผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต (๑) ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาต ตามแบบ ข.๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น...” วรรคสอง กำหนดว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ และ ข.๒ จำนวนห้าชุดพร้อมกับคำขอ สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะประกาศกำหนดให้ผู้ขอรับใบอนุญาตต้องแนบเอกสารดังกล่าวมากกว่าห้าชุดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินเจ็ดชุด” ข้อ ๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอตามข้อ ๑ ให้ตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ (ถ้ามี) เมื่อปรากฏว่าแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๑ หรือแบบ อ.๒ แล้วแต่กรณี” จากบทบัญญัติดังกล่าว ก่อนจะดำเนินการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตพร้อมแนบเอกสารเกี่ยวกับแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องทำการตรวจพิจารณาแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เสียก่อนว่า ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น และหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ ซึ่งหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า แผนผังบริเวณแบบแปลนขัดต่อกฎหมาย และเป็นกรณีที่สามารแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่หากพิจารณาแล้วเห็นว่า แผนผังบริเวณแบบแปลน ซึ่งขัดต่อกฎหมายนั้น เป็นกรณีที่ไม้อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือผู้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต



ไม่ดำเนินการ

ไม่ดำเนินการแก้ไขแผนผังบริเวณ แบบแปลนฯ ตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก็ยอมมีอำนาจออกคำสั่งแจ้งไม่อนุญาตให้เจ้าของอาคารดำเนินการตามคำขอได้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ข.๑) ซึ่งต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่ง ที่ กท ๗๓๐๓/๘๓๙๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่งรวม ๘ ข้อ และจากการไต่สวน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นชี้แจงว่า ผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข แผนผังบริเวณแบบแปลนฯ เพียงบางส่วน ดังนั้น ในเบื้องต้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องใช้ดุลพินิจ พิจารณาเสียก่อนว่า ในส่วนที่ผู้อุทธรณ์ได้แก้ไขตามคำสั่งไปแล้วนั้นถูกต้องหรือไม่ อย่างไร และในส่วนที่ ผู้อุทธรณ์ยังไม่ได้ดำเนินการแก้ไขตามคำสั่งนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรจะต้องดำเนินการสั่งให้ผู้อุทธรณ์ แก้ไขอีกหรือไม่ ดังนั้น เมื่อผู้อุทธรณ์ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๗๓๐๓/๘๓๙๕ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ถูกต้องครบถ้วน แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับมีหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาต ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก่ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากอาคารที่ขออนุญาตขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑๑๗ จึงเป็นเหตุผลที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

อนึ่ง ในการพิจารณาแบบแปลนรายนี้หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารได้รับอนุญาต ก่อสร้างก่อนวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ประกาศใช้บังคับ และแบบแปลนที่ผู้อุทธรณ์ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารอยู่ในขอบเขตของอาคารเดิมทุกประการ เจ้าพนักงานท้องถิ่นควรที่จะต้องนำข้อ ๑๑๗ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ มาประกอบการพิจารณาในการออกคำสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนฯ เพิ่มเติม

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนหนังสือที่ กท ๗๓๐๓/๑๕๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตก่อสร้างอาคาร (ที่ถูกต้องคือ ตัดแปลงอาคาร) ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป



/อนึ่ง

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗/๒...../๒๕๕๙ หน้าที่ ๘

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...๖๕...../๒๕๕๙

วันที่ 15 S.A. 2559

ระหว่าง {  
 นางสาว ก. ผู้อุทธรณ์  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารเลขที่ [redacted] ซอยสุขุมวิท ๖๕ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งดังกล่าวเป็นกรณีเลือกปฏิบัติและบีบบังคับผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้เคยทำหนังสือร้องขอความเป็นธรรมถึงผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร โดยได้ชี้แจงกรณีมีคดียุติภาพกับบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร เรื่องค่าจ้างรับเหมาก่อสร้าง และในกรณีบุคคลภายนอกนำเรื่องอาคารพิพาทไปร้องเรียนกล่าวหาผู้อุทธรณ์ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาโดยตลอด ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีการดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์มาโดยตลอดเช่นกัน ทั้ง ๆ ที่ในเขตกรุงเทพมหานครและโดยเฉพาะเขตวัฒนาได้มีการก่อสร้างอาคารเป็นจำนวนมาก แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยฝ่ายโยธาเขตวัฒนาไม่ไปดำเนินการกับอาคารของบุคคลอื่น ๆ



/เลือกแต่เฉพาะ...

เลือกแต่เฉพาะที่จะมาดำเนินคดีกับอาคารของผู้อุทธรณ์เพียงอาคารเดียว ซึ่งเป็นเวลาเกือบ ๑๐ ปี ที่ผู้อุทธรณ์ถูกเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งและแจ้งความร้องทุกข์ดำเนินคดีอาญากับผู้อุทธรณ์ และผู้อุทธรณ์เชื่อโดยสุจริตว่า เหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งอาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์นั้นก็เพื่อจะบีบบังคับให้ผู้อุทธรณ์จำต้องยอมให้ผลประโยชน์ที่เป็นทรัพย์สินกับบุคคลภายนอกที่เป็นคู่กรณีกับผู้อุทธรณ์ ทั้งนี้ เรื่องกรณีพิพาทของผู้อุทธรณ์กับบุคคลภายนอกนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเรื่องดังกล่าวเป็นอย่างดีแล้ว

๒. ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารตามใบอนุญาต และปฏิบัติไม่แตกต่างจากสถานประกอบการอื่น การออกคำสั่งดังกล่าวมิได้ให้ผู้อุทธรณ์เข้าไปชี้แจงข้อเท็จจริงก่อนออกคำสั่ง จึงเป็นการไม่ยุติธรรมกับผู้อุทธรณ์

๓. การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการในประเภทควบคุมการใช้ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า การออกคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งที่ไม่เป็นไปตามระเบียบและขั้นตอนตามที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุในคำสั่งแต่เพียงว่า “เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” โดยคำสั่งดังกล่าวนั้นไม่มีการแจ้งรายละเอียดว่า ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนประเภทอาคารอย่างไร และให้ไปดำเนินการขออนุญาตส่วนใดบ้าง การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ดำเนินการดังกล่าวนี้ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชัดเจนเพียงพอที่จะสามารถเข้าใจและปฏิบัติตามได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ กรณีที่ไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการใช้อาคารเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔ ชั้น จำนวน ๒ ห้อง พื้นที่ ๔๖๐.๐๐ ตารางเมตร เพื่อใช้พักอาศัยในที่ดินของผู้อุทธรณ์ โฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ซอยเอกมัย ๑๐ แยก ๖ ถนนเอกมัย แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๔๙ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๙ ใช้ได้ถึงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างดังกล่าว) เป็นอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๙๙๕.๐๐ ตารางเมตร ในที่ดินของผู้อุทธรณ์และนาย [redacted] ข. ปราบภูตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๓ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๓ ใบอนุญาตใช้ได้ถึงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๔



/หลังจากนั้น...

หลังจากนั้น ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๕๕ (แบบ อ. ๑) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารจากตึก ๕ ชั้น เป็น ๔ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ในที่ดินดังกล่าว ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ขน. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ นาย ค. นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตวัฒนาได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่ง ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร เลขที่ [redacted] ขอยสุขุมวิท ๖๕ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจาก เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และในวันเดียวกันนั้นสำนักงานเขตวัฒนาได้มีหนังสือ ที่ กท ๘๕๐๓/๓๒๘๕ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ถึงผู้กำกับสถานีตำรวจนครบาลคลองตัน เพื่อแจ้งความดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคาร เนื่องจากได้กระทำการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ อันเป็นความผิดตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องระวางโทษตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หากการสอบสวน ปรากฏว่า มีบุคคลอื่นร่วมกระทำผิดด้วย ขอให้ดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดทุกคนและทุกข้อหาความผิด ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๙ และในวันเดียวกันนั้นผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยมีผู้รับคำสั่งชื่อ “ ง. ” เกี่ยวข้องเป็นพนักงานของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทน ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยสำนักงานเขตวัฒนาได้รับหนังสืออุทธรณ์และลงรับเรื่องในสารบบ ตามเลขรับที่ ๗๙๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นาย จ. หัวหน้าฝ่ายโยธา และนาย ค. นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตวัฒนา ผู้แทน เจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีการร้องเรียนไปยังสำนักปลัดกรุงเทพมหานครว่า ผู้อุทธรณ์ ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวัน สำนักงานเขตวัฒนาจึงได้มีหนังสือเตือนไปยังผู้อุทธรณ์ ต่อมาได้มีการร้องเรียนอีกครั้งไปยังกระทรวงมหาดไทย นายตรวจอาคารสำนักงานเขตวัฒนาจึงทำการ ตรวจสอบอาคารและพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ประกอบกิจการให้เช่าห้องพักรายวันจริง เจ้าพนักงานท้องถิ่น



/จึงได้มีคำสั่ง...

จึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ผ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ทั้งนี้ เจตนารมณ์ในการออกคำสั่งคือ ต้องการออกคำสั่งในกรณีที่ผู้อุทธรณ์เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ เป็นโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ส่วนผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๙ แจ้งว่า ไม่ประสงค์จะเข้าชี้แจงข้อเท็จจริง โดยขอยืนยันข้อเท็จจริงตามหนังสืออุทธรณ์

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด สถานพยาบาล (๒) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และให้นำมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๗ หรือมาตรา ๓๔ ทวิแล้วแต่กรณี มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๔ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ วรรคสาม หรือมาตรา ๓๓ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา ๓๔ ทวิ จนกว่าจะได้รับใบรับรอง ใบอนุญาตหรือได้แจ้งตามมาตรา ๓๔ ทวิ แล้ว” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือ และการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อย ต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ...” จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่ได้มีการเปลี่ยนการใช้อาคารเพื่อกิจการในอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่ง



/ให้ระงับ...



ให้ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ แต่ในการออกคำสั่งระงับการใช้อาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุข้อเท็จจริงว่า อาคารเดิมก่อนเปลี่ยนแปลงการใช้นั้น ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงเป็นอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทใด และได้มีการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ในประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อให้ทราบถึงลักษณะของการกระทำความผิดว่า เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า นายตรวจอาคารได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการเปลี่ยนการใช้อาคารเลขที่ [REDACTED] จากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค.๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยอ้างว่า เป็นการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ แต่เมื่อในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว นั้น ในส่วนเนื้อหาของคำสั่งกลับระบุเพียงว่า “เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒” แต่มิได้ระบุว่า ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ประเภทใด เป็นอาคารควบคุมการใช้ประเภทใด ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง (๑) หรือ (๒) จึงเป็นการระบุข้อเท็จจริงอันเป็นที่มาในการออกคำสั่งไม่ชัดเจน และไม่อาจทราบได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำความผิดตามข้อกล่าวอ้างของเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อย่างไรหรือไม่ เมื่อคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น เป็นคำสั่งทางปกครอง อันจะต้องมีรายละเอียดข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนเพียงพอที่จะให้ผู้อุทธรณ์เข้าใจได้ว่า ผู้อุทธรณ์กระทำความผิดกฎหมายอย่างไร และจะต้องดำเนินการปฏิบัติตามคำสั่งอย่างไร การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยระบุรายละเอียดไม่ชัดเจนเพียงพอ จึงเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคาร ตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) เนื่องจากเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๗/๓๒๘๔ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการใช้อาคารตามมาตรา ๔๔ (แบบ ค. ๑๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



/อนึ่ง...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๕...../๒๕๕๙ หน้าที่ ๖

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...๓๕๕๙/๒๕๕๙

วันที่ 15 S.A. 2559

ระหว่าง {  
 นางสาว ก.  
 นาย ข.  
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑  
 ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางเขน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง ดังนี้ (๑) ด้านทิศเหนือ ตัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๒) ด้านทิศใต้ ตัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๓) ด้านทิศตะวันออก ตัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๔) ด้านทิศตะวันตก ตัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร ที่บ้านเลขที่ /๒๕๔ ซอยรามอินทรา ๕ แยก ๓ ถนนรามอินทรา แขวงอนุสาวรีย์ เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ โดยให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



/๓. คำสั่ง...

๓. คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่รับคำสั่ง

๑. อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร)

๒. อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ผนังอาคารมีการติดตั้ง บล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ชัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ “อาคารด้านซิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู - หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร”

๓. ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

๔. ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนดัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (ที่ถูกต้อง คือ ฉบับที่ ๕๕) (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

๕. ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนดัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (ที่ถูกต้อง คือ ฉบับที่ ๕๕) (พ.ศ. ๒๕๔๓) ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ตามที่ผู้อำนวยการเขตบางเขนได้ออกคำสั่งใหม่เพิกถอนคำสั่งเดิมโดยอ้างอำนาจตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่ได้ให้อำนาจไว้ นั้น คำสั่งดังกล่าว ผู้อุทธรณ์มีอาจเห็นพ้องด้วย เนื่องจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์คำสั่งยังไม่ได้ปฏิบัติ



/ตามขั้นตอน...

ตามขั้นตอนตามกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในขั้นตอนแรก ตามมาตรา ๔๕ ของพระราชบัญญัติฉบับเดียวกันให้เสร็จสิ้นเสียก่อน โดยเฉพาะเรื่องระยะเวลาของการแจ้งผลการอุทธรณ์ให้ผู้ขออุทธรณ์รับทราบเป็นหนังสือ จนล่วงเวลามากกว่า ๖ เดือนแล้ว แต่กลับออกคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งเดิมแทน จึงเห็นว่าไม่ชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว และเป็นการปฏิบัติหน้าที่ให้เกิดความเสียหายกับผู้อุทธรณ์ ในช่วงเวลาดังกล่าวเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางเขนได้บุกรุกเข้าไปถ่ายรูปรูปร่างในบ้านและนอกบ้านของผู้อุทธรณ์ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้อุทธรณ์ หรือแสดงคำสั่งใด ๆ ของสำนักงานเขต ทำให้ผู้อุทธรณ์รู้สึกถึงความไม่ปลอดภัยและถูกคุกคามหรือเป็นการกระทำใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์จึงขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีกับผู้ที่เกี่ยวข้องต่อไป

โดยเหตุแห่งการเพิกถอนคำสั่งเดิมเขตได้อ้างว่า คำสั่งเดิมมีความคลาดเคลื่อนในข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริงที่กล่าวอ้าง คือ อ้างว่ามีด้านทิศตะวันออกของบ้านมีการต่อเติมเช่นเดียวกันแต่ข้อมูลที่กล่าวอ้างนี้ขอเรียนว่าเจ้าหน้าที่ได้ทราบแล้ว ในคราวที่ได้เข้ามาตรวจและออกคำสั่งครั้งแรก โดยมีข้อเท็จจริง คือผู้อุทธรณ์ได้รับโอนที่ดินพร้อมบ้านหลังนี้ขณะที่เป็นนักศึกษา โดยมารดาเป็นผู้ซื้อให้เพราะเห็นว่าได้อยู่ติดกันกับบ้านอีกหลังหนึ่ง ซึ่งผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอยู่แล้ว ( /๒๕๕) จึงไม่ใช่ข้อเท็จจริงใหม่ที่เขตกล่าวอ้าง ถึงกับต้องเพิกถอนคำสั่งเดิมทั้งหมด ส่วนที่อ้างว่ามีความคลาดเคลื่อนในข้อกฎหมาย ผู้อุทธรณ์เห็นว่ากรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะกล่าวหาบุคคลใด ๆ จะต้องพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายให้ชัดเจนก่อนจึงกล่าวหาประชาชน มิใช่จะอ้างความคลาดเคลื่อนหรือหลงผิดใด ๆ ให้เกิดความเสียหายกับผู้อื่น เพราะอาจเกิดกรณีปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบได้ อีกทั้งการอ้างถึงความคลาดเคลื่อนดังกล่าวก็ได้แสดงผลให้ผู้อุทธรณ์สามารถโต้แย้งได้อย่างชัดเจน ฉะนั้นทั้งคำสั่งเดิมและคำสั่งใหม่ให้เพิกถอนนั้นมีเนื้อหาทำนองเดียวกันไม่เป็นเหตุให้ต้องเพิกถอนคำสั่งตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน

ขอเรียนว่าการต่อเติมแต่ละด้านทั้งคำสั่งเดิมและคำสั่งที่เพิกถอนได้กระทำการมาก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะรับโอนบ้าน การต่อเติมลักษณะนี้มีให้เห็นโดยทั่วไป ทั้งในหมู่บ้านเดียวกันและหมู่บ้านอื่น ๆ ดังนั้น วันที่รับโอนจึงเชื่อโดยสุจริตว่าถูกต้องและไม่เคยมีบ้านข้างเคียงใดได้รับความเดือดร้อนจากการต่อเติมดังกล่าว จนกระทั่งเมื่อประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ บ้านข้างเคียงด้านทิศตะวันตก ( /๒๕๓) ซึ่งได้ซื้อและอาศัยบ้านดังกล่าวมาในระยะเวลาใกล้เคียงกับบ้านที่บิดามารดาของผู้อุทธรณ์อาศัยอยู่ก่อน ระยะเวลาหลังเกิดมีสาเหตุโกรธเคืองกับบิดาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งอยู่บ้านเลขที่ /๒๕๔ มีวิวติดกันกับบ้านเลขที่ /๒๕๓ จึงได้ร้องเรียนเรื่องดังกล่าวไว้โดยไม่ได้เสียหายจริงแต่ประการใด

/ต่อมา...



ต่อมาวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางเขนได้นำเอกสารคำสั่ง และป้ายข้อความ ห้ามใช้อาคาร ปิดไว้ตรงประตูรั้วหน้าบ้าน ซึ่งเป็นการกระทำรอบที่ ๒ ช่วงเวลาดังกล่าวไม่มีผู้ใดอยู่บ้าน การปิดป้ายคำสั่งในลักษณะนี้ย่อมเป็นการเจตนากล่าวหาผู้อื่น โดยประการที่น่าจะทำให้ผู้อื่นเสียชื่อเสียง ถูกดูหมิ่นหรือถูกเกลียดชัง โดยการโฆษณาหรือข่าวประกาศดังกล่าว เนื่องจากหน้าบ้านเป็นถนนสาธารณะอยู่เยื้องสำนักงานหมู่บ้าน และลานออกกำลังกายพักผ่อนของชุมชนย่อมเป็นที่มองเห็นชัดเจนของผู้ผ่านไปมา อีกทั้งการปิดป้ายดังกล่าวก็ไม่ได้ปฏิบัติตามขั้นตอน เนื่องจากเป็นการรีบเร่งปิดป้ายประกาศก่อนการแจ้งคำสั่งของผู้อำนวยการเขต ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับในวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ แม้หนังสือจะระบุวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ก็ตาม

อนึ่ง จากเหตุต่าง-ๆ ดังกล่าวข้างต้น ผู้อุทธรณ์ขอความเป็นธรรมจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์อีกครั้งหนึ่ง ทั้งนี้เพราะในการไปให้ข้อเท็จจริงต่อคณะกรรมการในครั้งแรก เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้มอบอำนาจให้มารดา (รศ. ค. ) เป็นผู้ให้ข้อเท็จจริงแทน ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการครั้งนั้นท่านประธานในที่ประชุมได้กล่าวสรุปในที่ประชุมว่า เนื่องจากเกิน ๕ ปีไปแล้ว แต่เจ้าหน้าที่เขตซึ่งวันนั้นได้เข้าไปรับฟังในที่ประชุมด้วยยังไม่ได้ไปดำเนินการถอนแจ้งความให้จากการไม่แจ้งผลของการพิจารณาเป็นหนังสือดังกล่าวแล้วข้างต้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถนำไปให้ตำรวจเจ้าของคดีจำหน่ายคดีได้ ซึ่งการกระทำของเจ้าหน้าที่ของเขตที่เกี่ยวข้องดังกล่าวเป็นการปฏิบัติหน้าที่ให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อุทธรณ์อย่างต่อเนื่อง ซึ่งผู้อุทธรณ์ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินคดีกับผู้ที่เกี่ยวข้องดังกล่าว ตามกฎหมายในโอกาสต่อไป

ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงขอความเป็นธรรมต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๑. ขอให้ทุเลาการบังคับตามคำสั่งดังกล่าวข้างต้นออกไปก่อน เนื่องจากผู้อุทธรณ์ยังไม่พร้อมเรื่องค่าใช้จ่าย เพราะเมื่อครั้งน้ำท่วมใหญ่ที่ผ่านมา น้ำท่วมซังในบ้านสูงเกือบ ๑ เมตร ทำให้ครั้งนั้นต้องสูญเสียค่าใช้จ่ายไปเป็นจำนวนมาก

๒. ขอให้สำนักงานเขตบางเขนถอนแจ้งความคดีอาญาแก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองตามที่ท่านประธานในที่ประชุมคณะกรรมการสรุปไว้ในวันพิจารณาคำอุทธรณ์ในครั้งแรก เนื่องจากหมดอายุความ

๓. หากผู้อุทธรณ์ถูกบังคับให้ต้องปฏิบัติตามคำสั่งไม่ว่าคำสั่งเดิมหรือคำสั่งใหม่ ขอให้สำนักงานเขตบางเขนได้ปฏิบัติต่อบ้านอื่น ๆ ในเขตบางเขนโดยเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๒๒

/เจ้าพนักงานที่ดิน...





เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] เนื้อที่ ๕๕ ตารางวา ตำบลลาดยาว (ปัจจุบันแขวงอนุสาวรีย์) อำเภอบางเขน (ปัจจุบันเขตบางเขน) กรุงเทพมหานคร ให้แก่ บริษัท [ ] เอ จำกัด ในวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๒๓ นายทะเบียนได้ออกเลขที่บ้านให้แก่ [ ] ค. ตามสมุดคู่มือการขอออกเลขที่บ้าน ต่อมาในวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๔๓ นางสาว [ ] ง. ได้จดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยเมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ [ ] นายช่างโยธาชำนาญงานฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางเขน ได้ตรวจสอบอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้งสองพบว่า ได้มีการดัดแปลงอาคาร ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) ด้านทิศเหนือ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๒) ด้านทิศใต้ ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๓) ด้านทิศตะวันออก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (๔) ด้านทิศตะวันตก ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ ๕๑๐๓/๓๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ ๕๑๐๓/๓๑๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (คำสั่งชุดแรก) ต่อมาผู้อุทธรณ์มีหนังสือลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าว (คำสั่งชุดแรก) ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ภายหลังจากนั้น สำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือที่ กท ๕๑๐๓/๙๗ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ แจ้งเพิกถอน คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๖ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๗ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากพบว่า ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินคดี ของผู้อุทธรณ์ทั้งสองมีความคลาดเคลื่อน จึงได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าว และในวันเดียวกันเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้งสองดำเนินการกับอาคารมูลกรณี ซึ่งทำการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้



/คำสั่ง...

คำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) โดยให้ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร) รายการที่ ๒ อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนตัดแปลงที่ ๓) ผนังอาคารมีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ “อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู - หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร” รายการที่ ๓ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนตัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็น หนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย รายการที่ ๔ ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนตัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบ และต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย รายการที่ ๕ ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนตัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดิน น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ (๑) และวรรคท้าย ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามแบบ ข. ๑/ข. ๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ ฉบับ ที่อาคารมูลนิธิเมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ โดยบิดาของผู้อุทธรณ์เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับคำสั่งแทนเมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๙ โดยเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งต่อคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตบางเขนได้รับหนังสือดังกล่าว ลงสารบบเลขที่ ๑๗๑๗ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ต่อมาสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๐/๘๐๒ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ แจ้งผลการพิจารณาถึงผู้อุทธรณ์ความว่า สำนักงานเขตบางเขน

ได้ส่ง...



ได้ส่งเรื่องการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๕๑๐๓/๓๑๘๖-๘๘ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๘ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลง ห้ามใช้ และดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓, ค. ๔ ,ค. ๑๐) เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๐ (๑) มาตรา ๔๐ (๒) มาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไปให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัย และต่อมาสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อสำนักงานเขตบางเขนได้มีหนังสือแจ้งการเพิกถอนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องวินิจฉัยต่อไป และได้มีมติให้ระงับการพิจารณา

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางเขน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า อาคารมูลกรณีไม่ปรากฏหลักฐานการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร มีเพียงแต่สมุดคู่มือการออกเลขที่บ้านเท่านั้น ในส่วนบริเวณด้านทิศตะวันตก และทางด้านทิศใต้ของอาคารมูลกรณี หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง จะสามารถสร้างชิดเขตที่ดินได้ และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ ค. ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ตนได้ซื้ออาคารมูลกรณีมาเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้อุทธรณ์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารมูลกรณี ซึ่งมีการตัดแปลงอาคารอยู่ก่อนแล้ว ในบริเวณด้านทิศตะวันตก ซึ่งติดกับบ้านผู้ร้อง ด้านทิศตะวันออกนั้นเป็นด้านที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งมาในภายหลัง ซึ่งด้านทิศตะวันออกมีลักษณะติดกับบ้านของตน โดยมีโฉนดติดต่อกัน บริเวณด้านทิศเหนือ มีลักษณะเป็นโรงจอดรถ ด้านข้างของด้านทิศเหนือนั้นไม่ได้ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน โดยมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่ ตั้งแต่ซื้อมาไม่ได้ต่อเติมเพิ่มในส่วนใด มีแต่เพียงการทาสีใหม่หลังน้ำท่วมใหญ่เท่านั้น

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัตินิยาม “ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติมเพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วผิดไปจากเดิมและมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลง

/ที่กำหนด



ที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ” มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคล ดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว.....” จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามี การก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลนิธิของผู้อุทธรณ์มีการดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๖.๔๐ เมตร ยาวประมาณ ๙.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศเหนือของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๑๒.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศใต้ของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๓.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๔.๖๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศตะวันออกของอาคาร) ดัดแปลงอาคาร ๑ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๑๐ เมตร (ด้านทิศตะวันตกของอาคาร) โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีใช้การซ่อมแซม หรือดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ดังนั้น เมื่อการดัดแปลงอาคารมูลนิธิได้กระทำโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ ระงับการดัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือบุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

/ประเด็น...





ประเด็นที่สอง คำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” จากบทบัญญัติดังกล่าว การตัดแปลงอาคารมูลกรณีโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น หากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารมูลกรณีดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาด้วยว่า รายการแนบท้ายคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงนั้น ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ กรณีจึงต้องพิจารณาคำสั่งตามรายการแนบท้ายแต่ละรายการ ดังต่อไปนี้

รายการที่ ๑ อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) (ต้องจัดให้มีที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ข้อ ๕๒ กำหนดว่า อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน (๒)...” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ตั้งอาคารมูลกรณีมีพื้นที่ที่ดินทั้งหมด ๒๑๖ ตารางเมตร จึงจะต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖๔.๘๐ ตารางเมตร (๒๑๖ x ๐.๓ = ๖๔.๘๔) แต่การตัดแปลงอาคารทำให้มีพื้นที่ว่างเพียง ๒๐ ตารางเมตร จึงเป็นกรณีมีพื้นที่ว่างน้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทำการแก้ไขให้อาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการที่ ๒ อาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ผังอาคารมีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ “อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิดประตู - หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง สำหรับชั้น ๒ ลงมา หรือสูงไม่เกิน ๙.๐๐ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร” ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๔ กำหนดว่า “อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง



/สำหรับ...



สำหรับชั้น ๒ ลงมาหรือสูงไม่เกิน ๙ เมตร ต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไป หรือสูงเกิน ๙ เมตร ต้องห่างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารด้านทิศตะวันตก มีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวน ๒ แห่ง ซึ่งบล็อกแก้วมีลักษณะเป็นช่องแสง จึงมิใช่ช่องเปิด ประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงตามความหมายของข้อ ๕๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

รายการที่ ๓ ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก (ส่วนดัดแปลงที่ ๓) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร จะต้องเป็นผนังทึบและได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคสอง กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านทิศตะวันตก ชิดเขตที่ดิน มีการติดตั้งบล็อกแก้ว ขนาด ๐.๔๐ x ๒.๔๐ เมตร จำนวนสองแห่ง ซึ่งบล็อกแก้วนั้นมีลักษณะเป็นช่องแสง และไม่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศตะวันตก จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้ จึงชอบด้วยกฎหมาย

รายการที่ ๔ ผนังอาคารด้านทิศใต้ (ส่วนดัดแปลงที่ ๒) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคสอง กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ (๑) หรือ (๒)



/ต้องอยู่...

ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านทิศใต้ มีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน มีลักษณะ เป็นผนังทึบ แต่ไม่ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านทิศใต้ จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการที่ ๕ ผนังอาคารด้านทิศตะวันออก (ส่วนดัดแปลงที่ ๔) ห่างเขตที่ดินน้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร ต้องเป็นผนังทึบและต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง (๑) และวรรคสอง ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่มีหน้าต่าง ประตุ ช่องระบายอากาศหรือช่องแสงหรือระเบียงของอาคารต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน ดังนี้ (๑) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๙ เมตร ผนังหรือระเบียงต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร (๒)... วรรคท้าย กำหนดว่า “ผนังของอาคารที่อยู่ห่างเขตที่ดินน้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ (๑) หรือ (๒) ต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร เว้นแต่จะก่อสร้างชิดเขตที่ดินและอาคารดังกล่าว จะก่อสร้างได้สูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ผนังของอาคารที่ชิดเขตที่ดินหรือห่างจากเขตที่ดินน้อยกว่าที่ระบุไว้ใน (๑) หรือ (๒) ต้องก่อสร้างเป็นผนังทึบ และคาน้ำของอาคารด้านนั้นให้ทำผนังทึบสูงจากคาน้ำไม่น้อยกว่า ๑.๘๐ เมตร ในกรณีก่อสร้างชิดเขตที่ดินต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านนั้นด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผนังอาคารด้านตะวันออกมีการก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดิน มีลักษณะเป็นผนังทึบ แต่ไม่ปรากฏว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านทิศตะวันออก จึงขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๕๐ แต่กรณีดังกล่าวสามารถ แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในส่วนนี้จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑.ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๙๙ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ระงับ การดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๕๑๐๓/๑๐๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



๒. ให้ยก...

๒. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๕๑๐๗/๑๐๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) นอกจากรายการแนบท้ายคำสั่ง รายการที่ ๒ ให้เพิกถอนคำสั่ง

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๑๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑๐๕/๒๕๕๙

วันที่ 30 S.A. 2559

ระหว่าง { นาย ก. ผู้อุทธรณ์

{ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตคลองสามวา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๓๐๓/๕๘๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ถูกต้องภายในระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) ชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัย บนโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ที่ซอยประชาร่วมใจ ๔ ถนนประชาร่วมใจ แขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร โดยมีประเด็นที่ขออุทธรณ์ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง “ข้อ ๑.๓ ตามแบบที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร อยู่ในพื้นที่บริเวณหมายเลข ก. ๑ (เขตสี่ขวามี่กรอบ และเส้นทแยงสีเขียว) คือ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม แบบแปลนของอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยรวมขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ดินประเภทที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดข้อ ๒๖ (๑๑)”

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามแบบที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในพื้นที่บริเวณหมายเลข ก. ๑ (เขตสี่ขวามี่กรอบ และเส้นทแยงสีเขียว) คือ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท



/และเกษตรกรรม...

และเกษตรกรรม ที่ขออนุญาตมีลักษณะเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยรวม-ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ดินประเภทที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดข้อ ๒๖ (๑๑) โดยปัจจุบันผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว และมีความประสงค์จะสร้างบ้าน ๒ ชั้น ๘ ห้องนอน เพื่อยู่อาศัยกับภรรยาและลูก ๆ รวมทั้งหลาน ๆ ซึ่งในครอบครัวผู้อุทธรณ์มีสมาชิกจำนวนมากประกอบด้วยบุตรธิดาจำนวน ๖ คน และยังไม่รวมถึงคู่สมรสของลูก ๆ และยังมีหลาน ๆ จำนวนรวมคนในครอบครัว มีทั้งหมด ๑๓ คน ที่มาอาศัยรวมอยู่ด้วยกัน จึงมีความจำเป็นต้องสร้างบ้านขนาดใหญ่มีห้องนอนถึง ๘ ห้อง เพื่อให้เพียงพอต่อสมาชิกในครอบครัว เพราะผู้อุทธรณ์และภรรยาก็มีอายุมากแล้ว (๗๐ ปี) อีกทั้งสุขภาพก็ไม่สู้สมประดีจำเป็นต้องมีลูกหลานคอยดูแลตลอดเวลา จึงทำให้สมาชิกในครอบครัวมาอยู่ร่วมกันในบ้านหลังนี้ มิได้มีเจตนาในการสร้างบ้านเพื่อการพาณิชย์หรือทำเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามที่สำนักงานเขตได้แจ้งมาตามหนังสือแนบนี้ ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] เนื้อที่ ๑ ไร่ ที่ซอยประชาร่วมใจ ๔ ถนนประชาร่วมใจ แขวงทรายกองดินใต้ เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร จากนาง [ ] ข. (ที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารมูลนิธิ) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ ๔๕๖ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ ก่อสร้างอาคารตึกคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยบนโฉนดที่ดินเลขที่ดังกล่าว โดยตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต อาคารมีขนาดกว้าง ๑๐ เมตร ยาว ๓๒ เมตร แบบแปลนพื้นที่ ๑ แสดงการใช้พื้นที่ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องทำงาน ห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องโถง ห้องน้ำ - ส้วม ๒ ห้อง และห้องเก็บของ แบบแปลนชั้นที่ ๒ ประกอบด้วย ห้องนอนและห้องน้ำจำนวน ๘ ห้อง และมีโถงทางเดินกลางใช้ร่วมกันเพื่อเข้าสู่ห้องนอนแต่ละห้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาแล้วเห็นว่า แผนผังบริเวณแบบแปลน ยังไม่ถูกต้อง จึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๓๐๗/๕๘๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง โดยมีรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ ข้อ ๑.๑ แผนผังที่ส่งเข้าไปไม่แสดงระยะที่ปลูกสร้างให้ชัดเจนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ



/ข้อ ๙...



ข้อ ๙ ให้แสดงระยะห่างจากถนนเข้าบริเวณสถานที่ก่อสร้างให้แสดงระยะห่างจากขอบนอกของอาคารที่ขออนุญาตถึงขอบเขตที่ดินทุกด้าน ข้อ ๑.๒ แบบแปลนให้ใช้มาตราส่วนไม่เล็กกว่า ๑ : ๑๐๐ ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๑.๓ ตามแบบที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในพื้นที่บริเวณหมายเลข ก. ๑ (เขตสีชาวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว) คือ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม แบบแปลนของอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยรวม ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ดินประเภทที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดข้อ ๒๖ (๑๑) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งมีผู้ลงลายมือชื่อรับชื่อ “ ค. ” เกี่ยวพันกับผู้รับโดยเป็นบุตรของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวเฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๑.๓ โดยสำนักงานเขตคลองสามวาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ ตามเลขรับที่ ๘๑๓๑ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของนาย ง.

นายช่างโยธาชำนาญงาน นาย จ. นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตคลองสามวา ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เหตุที่พิจารณาว่าอาคารที่จะก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เนื่องจากได้พิจารณาตามคำนิยามในข้อ ๕ (๑๑๓) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่กำหนดว่า อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย โดยในหนังสืออุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ได้อ้างว่า มีหลายครอบครัวรวมอาศัยอยู่ด้วยกัน มีห้องน้ำอยู่ในตัวห้องนอนแยกกันแต่ละห้อง และจากขนาดพื้นที่ของอาคารมูลนิธิที่จะก่อสร้าง รวมถึงลักษณะการจัดวางพื้นที่ใช้สอยต่าง ๆ มีลักษณะคล้ายกับอาคารอยู่อาศัยรวม จึงทำให้เชื่อได้ว่าอาคารมูลนิธิที่จะขออนุญาตก่อสร้างเข้าข่ายเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ซึ่งถ้าผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน จากเดิมที่อาคารมีลักษณะเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า แก้ไขลักษณะอาคารเป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัส โดยมีจำนวนห้องนอน จำนวน ๘ ห้อง ดังเดิม จะสามารถทำได้ แต่ผู้อุทธรณ์ต้องแยกห้องน้ำออกจากห้องนอนแต่ละห้อง โดยจัดให้มีห้องน้ำรวมเพื่อใช้ร่วมกันภายในอาคาร ไม่สามารถจัดให้มีห้องน้ำภายในห้องนอนได้ ส่วนทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของอาคารที่จะขอก่อสร้างอาคารนั้น



/อาจจะไม่เหมาะสม...

อาจจะไม่เหมาะสมแก่การที่จะประกอบธุรกิจเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม เนื่องจากที่ตั้งของอาคารที่จะขอก่อสร้างอยู่ห่างจากถนนเส้นหลักเป็นระยะทางประมาณ ๑ กิโลเมตร ซึ่งไม่สะดวกในเรื่องของการคมนาคม และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์มีบุตร จำนวน ๖ คน ซึ่งทุกคนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านฉบับเดียวกันทั้งหมด ซึ่งปัจจุบันนี้บุตรแต่ละคนได้แยกย้ายกันออกไปมีครอบครัว และเช่าที่อยู่อาศัยที่อื่น ผู้อุทธรณ์จึงต้องการสร้างอาคารที่อยู่อาศัยโดยมีจำนวนห้องนอนจำนวน ๘ ห้อง เพื่อที่จะให้บุตรและหลาน ๆ ได้มาอยู่อาศัยรวมกัน

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเลขที่ กท ๘๓๐๓/๕๘๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๑.๓ ตามแบบที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในพื้นที่บริเวณหมายเลข ก. ๑ (เขตสีขาวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว) คือ กำหนดเป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม แบบแปลนของอาคารที่ขออนุญาตมีลักษณะเข้าข่ายอาคารอยู่อาศัยรวม ขัดต่อกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ที่ดินประเภทที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดข้อ ๒๖ (๑๑) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ที่ดินประเภท ก. ๑ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ทางชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำ และมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย” วรรคสอง กำหนดว่า “ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (๑) .... (๑๑) การอยู่อาศัยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว หรืออาคารอยู่อาศัยรวม” และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า “ในกฎกระทรวงนี้ .... “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว” ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๑๑๓) กำหนดว่า “อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัวมีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [redacted]



/ลงวันที่...

ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ ก่อสร้างอาคารตึกคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัย โดยตามแบบแปลนที่ยื่นขออนุญาต อาคารมีขนาดกว้าง ๑๐ เมตร ยาว ๓๒ เมตร แบบแปลนพื้นที่ชั้นที่ ๑ แสดงการใช้พื้นที่ ประกอบด้วย ห้องครัว ห้องทำงาน ห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องโถง ห้องน้ำ - ส้วม ๒ ห้อง และห้องเก็บของ แบบแปลนชั้นที่ ๒ ประกอบด้วย ห้องนอนและห้องน้ำจำนวน ๘ ห้อง และมีโถงทางเดินกลาง ใช้ร่วมกันเพื่อเข้าสู่ห้องนอนแต่ละห้อง โดยที่ดินที่ตั้งอาคารของผู้อุทธรณ์ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ก. ๑ เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติ ของพื้นที่ทางชนบทและเกษตรกรรมในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยง ต่อการเกิดอุทกภัย ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๖ แต่เมื่อพิจารณาจากสภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบ ของสถานที่ตั้งอาคารมูลกรณีนั้น อยู่ห่างจากถนนเส้นหลักเป็นระยะทางค่อนข้างไกลทำให้ไม่สะดวก แก่การคมนาคม ส่งผลให้ไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจและในบริเวณโดยรอบก็มิได้มีแหล่งชุมชน หรือโรงงานอุตสาหกรรม อีกทั้งจำนวนห้องอยู่อาศัย จำนวน ๘ ห้อง นั้น มีจำนวนน้อยเกินไป เนื่องจาก หากผู้อุทธรณ์มีความประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจเป็นอาคารอยู่อาศัยรวมจะต้องมีจำนวนห้องอยู่อาศัย จำนวนมากกว่านี้ และมีเพียงพื้นที่ชั้นที่ ๒ ของอาคารเท่านั้นที่มีห้องอยู่อาศัย เมื่อพิจารณาจากแบบแปลน จะเห็นได้ว่า ชั้นล่างนั้นผู้อุทธรณ์ได้จัดรูปแบบของอาคารดังกล่าวให้มีห้องครัว ห้องทำงาน ห้องรับแขก ห้องทานอาหาร ห้องโถง ห้องน้ำ - ส้วม ๒ ห้อง และห้องเก็บของ ซึ่งการจัดลักษณะดังกล่าวเป็นการ จัดรูปแบบของบ้านอยู่อาศัยภายในครอบครัวโดยทั่วไปมิใช่เป็นการออกแบบมาเพื่อประกอบธุรกิจเพื่อให้เช่าอยู่อาศัยแต่อย่างใด และแม้ว่ารูปแบบของห้องนอนและห้องน้ำภายในชั้น ๒ ที่มีจำนวนรวม ๘ ห้อง มีโถงทางเดินกลางร่วมกัน อันมีลักษณะคล้ายกับอาคารอยู่อาศัยรวม แต่เนื่องจากครอบครัวของผู้อุทธรณ์ เป็นครอบครัวขนาดใหญ่ มีลูกหลานอาศัยอยู่ด้วยกันจำนวนหลายคน จึงต้องจัดให้มีห้องนอนจำนวนมาก เพื่อให้เพียงพอต่อจำนวนคนในครอบครัว และเพื่อความสะดวกในการอยู่อาศัยร่วมกัน เชื่อได้ว่าผู้อุทธรณ์ มีเจตนาที่จะก่อสร้างเป็นอาคารอยู่อาศัย ดังนั้น อาคารมูลกรณียื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างจึงไม่เข้าข่าย อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕ (๑๑๓) เนื่องจากอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายและข้อบัญญัติฯ ดังกล่าว หมายความว่า อาคารซึ่งมีจำนวน ครอบครัวแบ่งแยกแต่ละครอบครัวอยู่ด้วยกันภายในอาคารเดียวกัน แต่ในกรณีของผู้อุทธรณ์นี้มีการอยู่อาศัย เป็นครอบครัว ซึ่งหมายถึงบุคคลที่มีความสัมพันธ์เป็นเครือญาติในครอบครัวมาอยู่รวมกันภายในอาคาร เดียวกันมิใช่หมายถึงครอบครัวแต่ละครอบครัวที่ได้มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้อกัน แต่ได้แต่มาอยู่อาศัย ภายในอาคารหลังเดียวกัน ดังนั้น เมื่ออาคารที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างไม่เข้าข่าย

/อาคารอยู่อาศัยรวม...



อาคารอยู่อาศัยรวม จึงสามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารได้ เนื่องจากไม่ขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒๖ (๑๑) ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๓๐๗/๕๘๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่ง ๑.๓ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๘๓๐๗/๕๘๕๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เฉพาะรายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๓ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่...../๒๕๖๐

วันที่ ๗ ก.พ. ๒๕๖๐

ระหว่าง { นาง ก. ผู้อุทธรณ์

{ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตดอนเมือง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่บ้านเลขที่ /๖๑๘ ซอยสรองประภา ๑๔ ถนนสรองประภา แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้



(ก) ดำเนินการ...



(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน (สามสิบวัน) นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) หากพ้นกำหนดระยะเวลา (ก) หรือ (ข) แล้วจะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวมีรายละเอียดไม่ตรงตามข้อเท็จจริง โดยได้กล่าวหาว่ามีการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร ทั้งที่ความเป็นจริงเป็นการติดตั้งหลังคากันสาดเป็นการชั่วคราว เพื่อแก้ไขปัญหาน้ำฝนที่ตกลงมาจากหลังคาบ้านของส่วนต่อเติมของบ้านอื่นที่ตั้งอยู่ติดกับด้านหลังบ้าน และส่วนหลังคากระเบื้องของช่วงล่างก็ได้รับความเสียหายจากน้ำฝนที่ไหลจากรางน้ำลงมาถึงตัวด้านล่างของบ้าน ถ้าไม่ทุบกรอบปูนที่คลุมทับหลังคากระเบื้องและไม้ส่วนประกอบที่รับกระเบื้องก็จะเอากระเบื้องออกไม่ได้ ซึ่งทำให้ตัวฝ้าและไม้หล่นลงมาจนไม่สามารถที่จะเดินเข้าห้องน้ำและอาจจะได้รับอันตรายได้ และก็เป็นช่วงที่หลังจากน้ำท่วมด้วยทุกบ้านก็ซ่อมแซมและบูรณะบ้านเกือบทุกหลัง จึงต้องให้บริษัทมาทำการซ่อมแซมเพื่อบรรเทาความเดือดร้อนและค่าใช้จ่ายก็สูงมาก จึงซ่อมชั่วคราวไปก่อนเพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาน้ำฝนที่ตกลงมาทำความเสียหายภายในบ้านเท่านั้น มิได้มีเจตนาจะทำการต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารแต่อย่างใด ทั้งนี้ผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ จึงยังอยู่ในระยะเวลาที่ใช้สิทธิในการอุทธรณ์ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๓๕

ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ [ ] เลขที่ดิน [ ] พร้อมบ้านตึกแฝดสองชั้น เลขที่ [ ]/๖๑๘ ซอยสรองประภา ๑๔ ถนนสรองประภา แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร จากนายโกวิท ขจรเกียรติเลิศ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ร้องเรียนต่อสำนักงานเขตดอนเมือง ให้ตรวจสอบอาคารเลขที่ [ ]/๖๔๗ เนื่องจากได้ต่อเติมรังกาน้ำมาไว้ที่อาคารของผู้อุทธรณ์ทำให้น้ำรั่ว อีกทั้งมีการต่อเติมเป็น ๒ ชั้น ซิดแนวเขตที่ดิน ซึ่งไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตดอนเมือง ได้ทำการตรวจสอบอาคารเลขที่ [ ]/๖๔๗ พร้อมอาคารมูลกรณียของผู้อุทธรณ์ พบว่า อาคารมูลกรณียมีการดัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภัยอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่ง ทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่ง ทั้งสามคำสั่งดังกล่าวโดยมีผู้รับชื่อ “ ข. ” เกี่ยวข้องเป็นบุตรของผู้อุทธรณ์ เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๙ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่งที่อาคารมูลกรณีย เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงานเขตดอนเมือง ได้รับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๘๖๐๓ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนด ระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [ ] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ [ ] นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตดอนเมือง ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการร้องเรียนว่าอาคารเลขที่ [ ]/๖๔๗ มีการดัดแปลงอาคารต่อเติมเป็น ๒ ชั้น ซิดแนวเขตที่ดิน ทำให้เวลาฝนตกจะมีน้ำไหลเข้ามาในบริเวณ อาคารมูลกรณีย ต่อมานายตรวจอาคารสำนักงานเขตดอนเมือง ได้ตรวจสอบอาคารเลขที่ [ ]/๖๔๗

พร้อมทั้งได้...



พร้อมทั้งได้ตรวจสอบอาคารมูลกรณีนีพบว่าอาคารมูลกรณีนีมีการดัดแปลงอาคารชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก ๒ ชั้น ขนาด ๒.๕๐ x ๕.๐๐ x ๕.๐๐ เมตร บริเวณด้านหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ออกคำสั่ง ระวังการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๔) ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลง (แบบ ค.๑๐) กับผู้อุทธรณ์ โดยไม่แนชต์ว่าจะต้องอาศัยอำนาจ ในการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เดิม หรือที่แก้ไขใหม่ และคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ทำการดัดแปลง อาคารส่วนด้านหลังดังกล่าว เนื่องจากอาคารเลขที่ [redacted] /๖๔๗ ได้ทำการดัดแปลงบริเวณด้านหลังอาคาร เดิมพื้นที่ เวลาที่ฝนตกน้ำก็จะไหลเข้ามาภายในอาคารมูลกรณีนีทำให้เกิดความเดือนร้อนตลอดเวลา จึงแจ้งให้ เจ้าของอาคารเลขที่ [redacted] /๖๔๗ แก้ไข แต่ก็ยังมีน้ำไหลเข้ามาอยู่บ้างเล็กน้อย ผู้อุทธรณ์จึงมีความจำเป็น ที่จะต้องทำการดัดแปลงอาคารโดยการติดกันสาดและติดตั้งพื้นชั้น ๒ เป็นวิว่าบอร์ดไม้ใช้คอนกรีต เสริมเหล็กตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับ การดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืน มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย อาคาร โดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ระงับการกระทำนั้นได้และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภัยอันตราย ต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้” มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๓ หรือมีการรื้อถอนอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งโดยมิชักช้า แต่ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่มิคำสั่งให้ระงับการรื้อถอนอาคาร” และมาตรา ๔๐ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒ ) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง

หรือข้อบัญญัติ...



หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดง การห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว...” จากบทบัญญัติดังกล่าว ข้างต้นจะเห็นได้ว่า ปัจจุบันมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่งเดิมได้ถูกแก้ไข โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่ง ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการดัดแปลงอาคารและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารจะต้องออกคำสั่ง โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑)(๒) ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมตราในการออกคำสั่งว่าอาศัย อำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิก ไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้าง ข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง และในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ระบุในคำสั่งด้านบนว่า คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่คำสั่ง ด้านล่างระบุว่า “อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕” อันเป็นการออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจ ตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว แม้จะมีการอ้างว่าออกคำสั่ง ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ก็ตาม แต่การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมตราในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจ ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิก ไปแล้ว ย่อมเป็นการทำให้ผู้รับคำสั่งสับสนและไม่สามารถเข้าใจได้ว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาศัย บทกฎหมายมาตราใด ฉบับใดมาใช้ในการออกคำสั่ง ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐

ลงวันที่ ๕...



ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สอง คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภัยอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภัยอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมাত্রาในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้างข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภัยอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ประเด็นที่สาม คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๓ เดิมก่อนการแก้ไข บัญญัติว่า “ในกรณีที่การกระทำตามมาตรา ๔๐ ไม่ขัดกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ หรือขัดแต่ยังสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาต หรือสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดำเนินการดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารนั้นให้ถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้...” มาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒ ) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น...





ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำ มาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” มาตรา ๔๓ ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติว่า “ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดังต่อไปนี้...” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้นจะเห็นได้ว่า ปัจจุบันมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งเดิมได้ถูกแก้ไขโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังนั้น หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคารจะต้องออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ เมื่อข้อเท็จจริง ปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะเห็นได้ว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นระบุมาตรา ในการออกคำสั่งว่าอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง เป็นมาตราตามบทกฎหมายเก่าที่ถูกยกเลิกไปแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้วเป็นการอ้าง ข้อกฎหมายที่ไม่ถูกต้อง ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งถูกยกเลิกไปแล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้เพิกถอน คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๑ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นภัยอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) คำสั่งเลขที่ กท ๖๔๐๓/๔๙๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการ ให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ...../๒๕๖๐ หน้าที่ ๘

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑๐...../๒๕๖๐

วันที่ ๐๗ ส.ค. ๒๕๖๐

ระหว่าง { นาง **ม.** ผู้อุทธรณ์

{ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตพระโขนง ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๖๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ที่อาคารเลขที่  ซอยสุขุมวิท ๙๓ ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถรื้อถอนอาคารให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน เนื่องจากไม่พร้อมในเรื่องค่าใช้จ่ายต้องช่าง และสัญญาของผู้เช่า การที่จะรื้อถอนเป็นเรื่องยาก อีกทั้งระบบน้ำ ไฟฟ้า ถ้าทุบจริงก็จะกระเทือนถึงอาคารชั้นล่าง ชั้นบนมีโครงสร้างเสาที่รับน้ำหนักถังค้ำน้ำ ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตเก็บเฉพาะส่วนที่จำเป็นไว้ตั้งถังค้ำน้ำ ซึ่งไม่สามารถใช้พักอาศัยได้ จะทำเพียงเพื่อขึ้นไปซ่อมแซมกับจตมิเตอร์น้ำ จึงขอให้ขยายเวลาไปอีก ๒ ปี เพื่อที่จะได้เตรียมค่าใช้จ่ายและหาหรือการทำงานให้รอบคอบ

ต่อมา...



ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพิ่มเติม ความว่า คำสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างถึงคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขออนุญาตดังกล่าว เพราะตามรายการให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตาม (ก) ระบุว่า ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกลาง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้อาคารให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ข. [redacted] /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) นั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว เพราะว่าการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ยังสามารถแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ ก็ต้องสั่งให้แก้ไขอาคารว่าอาคารส่วนใดผิดกฎหมายหรือผิดข้อบัญญัติฯ อย่างไร ข้อไหน เพื่อให้ผู้อุทธรณ์จะได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้อง เพราะผู้อุทธรณ์ไม่สามารถปฏิบัติให้ถูกต้องตามคำสั่งได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารดังกล่าวน่าจะไม่ใช่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะหากมีข้อกฎหมายว่าอาคารผิดกฎหมายข้อไหน อย่างไร ผู้อุทธรณ์จะได้แก้ไขอาคารให้ถูกต้อง การที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารข้างต้นก็ไม่ชอบด้วยเช่นกัน เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์ยังสามารถแก้ไขได้ และผู้อุทธรณ์ยินดีที่จะแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมาย และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้ถูกต้องต่อไป

ด้วยเหตุผลข้างต้นขอได้โปรดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เพิกถอนคำสั่งให้แก้ไข และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เพื่อความเป็นธรรมด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึก ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นพักอาศัยรวม ๑๐ ห้อง พื้นี่ ๕๖๘.๐๐ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ ข. [redacted] /๒๕๕๘ (แบบ อ. ๑) ที่ซอยสุขุมวิท ๙๓ ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ในโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] เลขที่ดิน [redacted] ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์



ต่อมา...

ต่อมาเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๙ [redacted] ช่างโยธา ๕ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขตพระโขนง ตรวจพบผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยก่อสร้างอาคารตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ x ๑๒.๔๐ เมตร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๐ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ ตามแบบก่อสร้าง ตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้ไขอาคารให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ข. [redacted] /๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ศาลจังหวัดพระโขนงได้มีคำพิพากษาความอาญาคดีหมายเลขดำที่ [redacted] /๒๕๕๐ คดีหมายเลขแดงที่ [redacted] /๒๕๕๐ ระหว่างพนักงานอัยการสำนักงานอัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญากรุงเทพใต้ ๕ โจทก์ กับ ผู้อุทธรณ์ จำเลย ในความผิดฐานก่อสร้างอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต โดยศาลพิพากษาว่า จำเลยมีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ และมาตรา ๖๕ ตรี - ลดกึ่ง คงปรับ ๓,๐๐๐ บาท หากไม่ชำระค่าปรับให้จัดการตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๐ ต่อมาในวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ กรุงเทพมหานครได้รับเรื่องราวร้องทุกข์จากประชาชน (สงวนชื่อ) มีหนังสือลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๙ ร้องขอให้ตรวจสอบการก่อสร้างอาคารแมนชั่น เอ เลขที่ [redacted] ซอยสุขุมวิท ๙๓ แยก ๗ แขวงบางจาก เขตพระโขนง เนื่องจากไม่ถูกต้องตามกฎหมายหลายประการ สรุปได้ดังนี้ ๑. จำนวนชั้นของอาคารไม่เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต ๒. มีการเปิดช่องหน้าต่างบนผนังชั้นล่างของอาคาร ซึ่งติดชิดที่ดินข้างเคียง ๓. ไม่มีการก่อสร้างบันไดหนีไฟ ๔. มีการต่อเติมหลังคา กันสาดด้านหน้าอาคาร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ต่อเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร x ๑๒.๔๐ เมตร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุม...





ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๙ และได้ส่งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์เมื่อวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๙ โดยพนักงานของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแทนผู้อุทธรณ์ในวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๕๙ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ โดยสำนักงานเขตพระโขนง ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๕๐๖๑ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ ภายในระยะเวลา ๓๐ วัน ตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์เพิ่มเติม โดยสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบ เลขรับที่ ๔๒๓๙ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของ [REDACTED] วิศวกรชำนาญการพิเศษ หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงานเขตพระโขนง ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นสรุปความว่า การออกคำสั่งแก้ไขนั้นออกโดยเจ้าหน้าที่ชุดเดิม โดยเข้าใจว่าเจ้าหน้าที่ชุดเดิมนั้นมีวัตถุประสงค์ให้ดำเนินการแก้ไขให้เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาต กล่าวคือให้แก้ไขอาคาร จาก ๔ ชั้น เป็น ๓ ชั้น และให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร และถ้าจะแก้ไขอาคารตามกฎหมายปัจจุบัน อาคารหลังนี้ไม่สามารถแก้ไขได้ในเรื่องระยะร่น เนื่องจากหากก่อสร้างเป็นอาคาร ๔ ชั้น จะต้องมีระยะร่นจากด้านหน้าอาคารถึงกึ่งกลางถนนไป ๖ เมตร และบริเวณด้านข้างของอาคารนั้นถูกต้องตามแบบที่ได้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ซึ่งในการออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขได้ออกมาแล้ว ๑๐ ปี เมื่อมีการร้องเรียนจึงนำคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเดิมมาใช้เป็นฐานในการออกคำสั่งให้รื้อถอน เมื่อผู้อุทธรณ์ไม่แก้ไขอาคาร ภายใน ๓๐ วัน ตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข จึงออกคำสั่งให้รื้อถอน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมชั้นที่ ๔ ในขณะที่ทำการก่อสร้างอาคารตั้งแต่ต้น และได้เปิดให้เช่าเป็นห้อง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่



เห็นว่า...

เห็นว่า คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ-ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ออกโดยอาศัยฐาน จากการทำผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น ในการพิจารณาความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น จึงต้องพิจารณาก่อนว่าคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ทั้งนี้ไม่ว่าผู้อุทธรณ์จะใช้สิทธิอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ ดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้มีคำสั่งตาม (๑)” มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ภายในระยะเวลา ที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าว ออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำ ตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่ง ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่ง

ทางปกครอง...



ทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามี การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวาร ของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการ ออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจ ตามความในมาตรา ๔๐ (๒) และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ซึ่งหากผู้ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตาม หรือกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าว เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจในการออกคำสั่ง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง อาคารตึก ๓ ชั้น เพื่อใช้เป็นพักอาศัยรวม ๑๐ ห้อง พื้นที่ ๕๖๘.๐๐ ตารางเมตร ตามใบอนุญาตเลขที่ ข. █/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ (แบบ อ. ๑) ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการก่อสร้างอาคาร ให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาตเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๐ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๕) คำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๖) และคำสั่งที่ กท ๔๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ “(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามรายการดังต่อไปนี้ ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร ดังนั้น ให้แก้ไขให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ข. █/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)” ในกรณีดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต แต่ยังสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์

แก้ไข...



แก้ไขอาคาร แต่ในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารโดยระบุว่า “ตามแบบก่อสร้างตึก ๓ ชั้น ก่อสร้างจริงเพิ่มเติมเป็นตึก ๔ ชั้น ขนาดกว้าง ๑๐.๗๐ เมตร ยาว ๑๒.๔๐ เมตร โดยให้แก้ไขให้ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ ข. [redacted] /๒๕๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข. ๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ” จะเห็นได้ว่าคำสั่งให้แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาให้แก้ไขให้เป็นไปตามแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต โดยที่มีได้ระบุข้อเท็จจริงว่าในส่วนที่ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบแปลน นั้น มีขนาดเท่าใด แต่เป็นการออกคำสั่งโดยระบุเพียงพื้นที่อาคารทั้งหมดเท่านั้น และมีได้ระบุข้อกฎหมายว่า การกระทำดังกล่าว ขัดกฎหมายหรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อไหนอย่างไร เมื่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารโดยปกติสุขจึงจำเป็นต้องมีความชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่ง แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยที่ขาดข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย และข้อพิจารณา หรือข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจอันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๖๑๒ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๔๙ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และคำสั่งที่ กท ๕๙๐๓/๒๕๒๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารมูลกรณี ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง...



อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....ก...../๒๕๖๑

วันที่ 24 ส.ค. 2561

ระหว่าง { นาย [redacted] ว. ผู้อุทธรณ์  
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตปทุมวัน ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ เนื่องจากรื้อถอนอาคารไม้ (ชั้นเดียว) ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๘.๓๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และก่อสร้างอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่เลขที่ [redacted] ถนนพระราม ๔ แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๓๙ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารที่รื้อถอน ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๓. คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๑ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๔. คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้าง ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒



๕. คำสั่งที่...

๕. คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย

(ก) รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนด ตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า เมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๐ อาคารที่อยู่อาศัยในที่ราชพัสดุทุกหลังอายุราว ๑๐๐ ปี เป็นอาคารไม้ หลังคาเดิมเป็นกระเบื้องรูปดาว มีสภาพชำรุดทรุดโทรม เสาคู่พัง หลังคาถล่มลงมาเป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย ซึ่งอาคารทุกหลังในละแวกเดียวกันต่างก็รื้อถอนและก่อสร้างใหม่ทุกหลังคาเรือน และผู้อุทธรณ์ได้เคยยื่น เรื่องขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารย้อนหลังแล้ว โดยปัจจุบันไม่มีการรื้อถอนหรือก่อสร้างอาคารแต่ประการใด ต่อมาปี พ.ศ. ๒๕๕๐ บุตรชายคนเล็กของผู้อุทธรณ์ถูกเพื่อนบ้านอายุ ๓๐ ปี ทำร้ายร่างกายและถูกชกต่อย แต่ผู้อุทธรณ์ไม่เอาเรื่อง เนื่องจากบุตรชายกำลังเข้าโรงเรียน [redacted] และในปี พ.ศ. ๒๕๕๓ บุตรชายคนโตก็ถูกเพื่อนบ้านรายเดิมทำร้ายร่างกายบาดเจ็บมีเลือดออกในลูกตาเส้นเลือดฝอยฉีกขาด ต่อมาเพื่อนบ้านรายดังกล่าวก็ได้แจ้งต่อกรมสรรพากรและกรมธนารักษ์ว่า ผู้อุทธรณ์ทำการตัดแปลงอาคาร แบ่งให้เช่า โดยทั้งสองหน่วยงานได้ตรวจสอบแล้วไม่เป็นความจริงตามที่แจ้ง ต่อมาบ้านเลขที่ ๑ ได้ทำการรื้อถอนอาคารและก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยได้มีการเปิดช่องหน้าต่างด้านข้างและตั้งคอยล์ร้อน บนหลังคาของบ้านข้างเคียงเลขที่ ๒ ซึ่งเป็นบ้านของมารดาผู้อุทธรณ์ และบ้านเลขที่ ๓ ได้ต่อเติมอาคารจาก ๑ ชั้น เป็น ๒ ชั้น และหลังครุกล้ำเข้ามาในบ้านเลขที่ ๒ ซึ่งผู้อุทธรณ์เป็นผู้ครอบครอง และไม่มีรางน้ำฝนทำให้ทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์เสียหาย ซึ่งต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องต่อผู้อำนวยการ เขตปทุมวัน ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๕ เรื่อง เหตุเดือดร้อนทำหลังครุกล้ำบ้านผู้อื่นไม่ใส่รางน้ำฝน และได้มีหนังสือถึงผู้อำนวยการเขตปทุมวัน ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ เรื่อง ขอรบายผลและส่งภาพถ่าย แสดงความเสียหาย กรณีผู้อุทธรณ์ร้องเรียนว่าอาคารบ้านเลขที่ ๓ ต่อเติมอาคารรุกล้ำหลังคาบ้านผู้อื่น ปัจจุบันยังไม่ได้รับการแก้ไข ซึ่งทั้งสองหน่วยงานละเว้นการปฏิบัติหน้าที่และเลือกปฏิบัติ โดยผู้อุทธรณ์ ขออุทธรณ์ให้เพิกถอนคำสั่งทั้ง ๕ คำสั่ง และในระหว่างการพิจารณาอุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์ขออนุญาต



ใช้อาคาร...

ใช้อาคารดังกล่าวต่อไปจนกว่าจะทราบผลการพิจารณาอุทธรณ์ อีกทั้งผู้อุทธรณ์เห็นว่าการกระทำของผู้ออกคำสั่งเป็นการเลือกปฏิบัติ และในกรณีนี้ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งทั้ง ๕ คำสั่ง ต่อศาลปกครองกลางด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า กองจัดประโยชน์ (ฝ่ายจัดประโยชน์กลาง) ได้มีบันทึกข้อความที่ จ. /๒๓ จป. ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๓ สรุปความว่า ฮ. เป็นผู้เช่าอาคารไม้ชั้นเดียว เลขที่ จำนวน ๑ คูหา ซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินราชพัสดุ โฉนดเลขที่ แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ได้ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๒ ต่อมาผู้อุทธรณ์ในฐานะหลานของผู้เช่าได้ยื่นคำร้องขอรับสิทธิการเช่าอาคารราชพัสดุเลขที่ ต่อจากผู้เช่าเดิม และกองจัดประโยชน์ (ฝ่ายจัดประโยชน์กลาง) พิจารณาแล้วเห็นควรอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์เช่าอาคารเลขที่ดังกล่าวนับแต่วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นมา โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังนี้ คือ ต้องยินยอมปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ตามแบบแปลนและเงื่อนไขที่ทางราชการกำหนด และต่อมาฝ่ายจัดประโยชน์กรุงเทพมหานคร ได้มีบันทึกข้อความ ที่ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๐ เรื่องรื้อถอนอาคารราชพัสดุและปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่แทนโดยไม่ได้รับอนุญาต ถึงผู้อำนวยการกองจัดประโยชน์ สรุปความว่า กรมธนารักษ์ได้รับหนังสือร้องเรียน ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๘ จากผู้ใช้นามว่า “กลุ่มชาวบ้านผู้ได้รับความเดือดร้อน” ร้องเรียนว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่ ซึ่งตามสัญญาเช่าระบุเป็นอาคารไม้ชั้นเดียว โดยสัญญาเช่าแบบปีต่อปี แต่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง ๓ ชั้น ขึ้นใหม่โดยไม่ได้รับอนุญาต ทำให้ชาวบ้านบริเวณข้างเคียงได้รับความเดือดร้อน กองสำรวจตรวจสอบแล้วปรากฏว่า อาคารราชพัสดุเลขที่ ตามสัญญาเช่าระบุเป็นอาคารห้องแถวไม้ชั้นเดียว มีผู้อุทธรณ์เป็นผู้เช่า ซึ่งได้ทำการรื้อถอนอาคารเดิมออกแล้วปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขึ้นใหม่โดยไม่ได้รับอนุญาต ผู้อุทธรณ์จึงผิดสัญญาเช่า และได้มีหนังสือลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๐ เชิญผู้อุทธรณ์มาพบเจ้าหน้าที่กองแบบแผนและก่อสร้างเพื่อไปตรวจสอบสภาพอาคาร แต่ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มาพบเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด ต่อมากรมธนารักษ์ มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๑/๑๒๒๘๙ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ ถึงผู้อำนวยการเขตปทุมวัน เรื่อง ขอให้พิจารณาการรื้อถอนและก่อสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต สรุปความว่า ด้วยกรมธนารักษ์ได้ดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ เนื่องจากได้รื้อถอนอาคารราชพัสดุเลขที่ และปลูกสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง ๓ ชั้นแทนโดยไม่ได้รับอนุญาตจึงบอกเลิก



สัญญาเช่า...

สัญญาเช่ากับผู้อุทธรณ์ และได้ดำเนินคดีฟ้องขับไล่ผู้อุทธรณ์ จึงขอให้สำนักงานเขตปทุมวันตรวจสอบว่าแบบแปลนและรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ว่าถูกต้องตรงกับสภาพอาคารที่ปลูกสร้างในปัจจุบันและเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ หากมีการกระทำผิด สำนักงานเขตปทุมวันในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการตามอำนาจหน้าที่อย่างไร ต่อมากรมธนารักษ์ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๑๔/๑๕๓๑๕ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการเขตปทุมวัน เรื่อง การดำเนินการเกี่ยวกับรื้อถอนและปลูกสร้างอาคารบนที่ดินราชพัสดุโดยมิได้รับอนุญาต โดยขอทราบผลการดำเนินการกรณีกรมธนารักษ์ขอให้สำนักงานเขตปทุมวันพิจารณาดำเนินการรื้อถอนอาคาร ซึ่งขณะนั้นกรมธนารักษ์ยังมิได้รับทราบผลดำเนินการ ต่อมากรมธนารักษ์ได้มีหนังสือด่วนที่สุดที่ กค ๐๓๑๔/๒๐๓๕๔ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการเขตปทุมวัน เรื่องการดำเนินการเกี่ยวกับการรื้อถอนและปลูกสร้างอาคารบนที่ดินราชพัสดุโดยมิได้รับอนุญาต โดยชี้แจงเพิ่มเติมว่ากรมธนารักษ์อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่ [ ] แทนนาง ฮ. ผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าโดยรื้อถอนอาคารราชพัสดุและปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต จึงได้บอกเลิกสัญญาเช่าและฟ้องขับไล่ แต่ได้มีการประนีประนอมยอมความโดยให้ผู้อุทธรณ์ต้องชำระค่าเสียหายและค่าภาษี และต้องยอมปฏิบัติตามคำสั่งหรือความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายหลังจากนั้นวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๙ [ ] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขตปทุมวัน ได้มีรายงานการตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารไม้ (ชั้นเดียว) ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๘.๓๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง จึงรายงานเจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๔๔๐๗/๒๗๓๙ - ๔๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอน และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคารที่ทำกรรื้อถอนอาคารไม้ (ชั้นเดียว) ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๘.๓๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมทั้งได้มีคำสั่งที่ กท ๔๔๐๗/๒๗๔๑ - ๔๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ ค. ๔) และมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



โดยให้ดำเนินการ...

โดยให้ดำเนินการแก้ไขอาคาร ดังนี้ (ก) รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งห้าคำสั่งดังกล่าว ณ อาคารมูลกรณี เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ และส่งคำสั่งทั้งห้าคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งมีญาติของผู้อุทธรณ์เป็นผู้รับคำสั่งแทนในวันเดียวกัน ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวโดยสำนักงานเขตปทุมวันได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๖๙๓๗ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ซึ่งเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] วิศวกรโยธาปฏิบัติการ [redacted] นายช่างโยธาปฏิบัติงาน สำนักงานเขตปทุมวัน ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอนอาคารและห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ในกรณีรื้อถอนอาคารโดยมิได้รับอนุญาตนั้น เนื่องจากกรมธนารักษ์มีหนังสือร้องเรียนถึงสำนักงานเขตปทุมวัน ว่ามีการรื้อถอนอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งในขณะที่ออกคำสั่งนั้นไม่มีอาคารมูลกรณีในส่วนที่ออกคำสั่งรื้อถอนอาคารแล้ว โดยอาคารในส่วนดังกล่าว เดิมเป็นอาคารชั้นเดียว แต่ปัจจุบันมีการก่อสร้างใหม่เป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น และในการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารตามมาตรา ๔๑ นั้น ประสงค์ให้ผู้อุทธรณ์เลือกที่จะปฏิบัติตามรายการ (ก) ให้รื้อถอนอาคาร หรือเลือกปฏิบัติตามรายการ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของนาย ว. ผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ก่อสร้างอาคารมูลกรณีขึ้นมาใหม่เมื่อประมาณเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๕๒๐ การก่อสร้างอาคารมูลกรณีไม่มีเอกสารการขออนุญาต แต่ได้มีการขออนุญาตด้วยวาจาต่อกรมธนารักษ์แล้ว

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๐ ถึงประธานคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ขอยื่นคำชี้แจงและส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม สรุปความว่า อาคารเลขที่ [redacted] ๓ ได้ต่อเติมหลังคา ครอบต่อระบายน้ำสาธารณะของอาคารเลขที่ [redacted] , [redacted] และ [redacted] ซึ่งใช้ระบายน้ำทั้ง ส่วนอาคารเลขที่ [redacted] ๓ ก่อสร้างต่อเติมผนังอาคารก่อสร้างชิดแนวท่อระบายน้ำสาธารณะ จึงทำให้แนวหลังคา รุกล้ำอาคารอื่นและอาคารของผู้อุทธรณ์ ขณะนี้ยังไม่มีกรใส่รางน้ำฝนทำให้ทรัพย์สินของผู้อุทธรณ์



ได้รับความเสียหาย...



ได้รับความเสียหาย และอาคารเลขที่ ๑ ได้ทำการต่อเติมอาคาร มีการเปิดช่องหน้าต่าง วางคอยล์ร้อน รุก้ำหลังคาบ้านเลขที่ ๒ ซึ่งเป็นบ้านมารดาผู้อุทธรณ์ การออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์เป็นการเลือกปฏิบัติ และกระทำเกินกว่าเหตุ จึงขอให้เพิกถอนคำสั่งทั้ง ๕ คำสั่ง เนื่องจากเป็นคำสั่งที่มีผลย้อนหลัง ๓๙ ปี จึงเป็นกรณีก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะประกาศใช้บังคับ และขอให้ออกคำสั่ง รื้อถอนอาคารในส่วนที่มีการก่อสร้างต่อเติมรุก้ำอาคารอื่นด้วย

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๓๙ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากรื้อถอนอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๑ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๒ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ.....” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณ ที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณดังกล่าว และ (๓)...” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่ง



ให้เจ้าของ...

ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) ได้

กรณีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอนอาคารและห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร เนื่องจากรื้อถอนอาคารโดยมิได้รับอนุญาตนั้น เมื่อข้อเท็จจริงจากคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นและคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ปรากฏว่า อาคารไม้ (ชั้นเดียว) ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๘.๓๐ เมตร สูง ๔.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ได้มีการรื้อถอนออกทั้งหมดก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะได้มีการออกคำสั่งแล้ว กรณีจึงไม่มีข้อเท็จจริงแห่งการกระทำความผิดที่เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งทางปกครอง ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอนอาคารและห้ามใช้อาคารดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กรณีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร เนื่องจากก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าจากหลักฐานบันทึกข้อความกรมธนารักษ์ (ฝ่ายจัดประโยชน์กลาง) ที่ จ. /๒๓ จป. ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๓ ระบุว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำสัญญาเช่าอาคารไม้ (ชั้นเดียว) ต่อจากนาง ฮ. เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๒๒ และได้ทำการรื้อถอนอาคารไม้ชั้นเดียวออกและก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๓ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ภายหลังจากที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่า อาคารมูลกรณีของผู้อุทธรณ์ก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นในขณะที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับแล้ว และเมื่อการก่อสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นการกระทำโดยมิได้รับอนุญาต จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารระงับการก่อสร้างและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับการก่อสร้างอาคารและห้ามใช้อาคารดังกล่าว ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (แบบ ค. ๓ และ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐)



แห่งพระราชบัญญัติ...

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้  
ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า  
“ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
มีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไข  
เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควร  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”  
และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้  
หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
มีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด  
หรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอน  
ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่  
ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙  
มาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครอง  
เป็นหนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริง  
อันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ”  
จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร  
โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่น  
ที่เกี่ยวข้อง และหากกรณีที่ฝ่าฝืนดังกล่าวเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ก็มีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องได้โดยอาศัยอำนาจ  
ตามความในมาตรา ๔๑ ซึ่งหากผู้ที่ได้รับคำสั่งดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามหรือกรณีที่มีการฝ่าฝืนดังกล่าว  
เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของ  
หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ฝ่าฝืนกฎหมายออกได้  
โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ซึ่งในการออกคำสั่งจะต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้น  
ต้องประกอบด้วยข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ชัดเจนถูกต้อง ข้อกฎหมายที่ใช้อ้างอิงในการใช้อำนาจ  
เพื่อที่จะปรับบทกฎหมายว่าอาคาร ส่วนที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงมีส่วนขัดกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น  
และจะต้องดำเนินการแก้ไขอาคารให้ถูกต้องอย่างไร ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจ  
ในการออกคำสั่ง จึงจะเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย



เมื่อข้อเท็จจริง...

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเนื้อความในคำสั่งระบุว่า “ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการดังนี้ (ก) รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๒.๐๐ เมตร สูง ๑๐.๐๐ เมตร ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)” จะเห็นได้ว่าคำสั่งดังกล่าวเป็นการออกคำสั่งทั้งให้ดำเนินการแก้ไขหรือยื่นคำขอรับใบอนุญาตและคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารในคำสั่งเดียวกัน จึงเป็นคำสั่งที่ไม่อาจปฏิบัติได้เนื่องจากเนื้อความในคำสั่งขัดแย้งกันและผิดเนื้อหาซึ่งเป็นสาระสำคัญ ประกอบกับเนื้อหาของคำสั่งในรายการดังกล่าว ระบุแต่ข้อเท็จจริงของอาคาร โดยไม่ได้ระบุว่าการกระทำดังกล่าวฝ่าฝืนกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างไร หรือประสงค์จะให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขอาคารเช่นใด เมื่อคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งทางปกครองอันมีผลกระทบต่อสิทธิหรือหน้าที่ของผู้อุทธรณ์ ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่ง จึงจำเป็นต้องมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอในการออกคำสั่งตามมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๓๙ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๐ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่รื้อถอนตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

๒. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๑ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารที่ก่อสร้างตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



๓. ให้เพิกถอน...

๓. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๔๔๐๓/๒๗๔๓ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๖๕...../๒๕๖๑

วันที่ 10 ต.ค. 2561

ระหว่าง { บริษัท [redacted] เอ. จำกัด ผู้อุทธรณ์  
          โดยนาย [redacted] ก. ผู้รับมอบอำนาจ  
          ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งที่ กท ๐๙๐๗/ก.๑๐๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง กรณีการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๖ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม จำนวน ๑ หลัง ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [redacted] ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ที่ซอยพระรามที่ ๒ ซอย ๔๔ ถนนพระรามที่ ๒ แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร โดยมีประเด็นที่ขออุทธรณ์ ดังนี้

“ข้อ ๑ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ยังไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง

๑.๖ บริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ร่นแนวอาคารตามแนวถนนโครงการดังกล่าว”

ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๑ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะอุทธรณ์คำสั่ง เฉพาะข้อ ๑.๖ ซึ่งระบุว่า “บริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ร่นแนวอาคารตามถนนโครงการดังกล่าว” นั้น ผู้อุทธรณ์ยังไม่อาจเห็นพ้องด้วย โดยผู้อุทธรณ์เห็นว่า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นคลาดเคลื่อนต่อหลักเหตุผลแห่งข้อเท็จจริงอยู่บางประการ เนื่องจากแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดความกว้างของเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร ส่วนที่พาดผ่านที่ดิน โฉนดเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ระบาย [REDACTED] ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นที่ดินซึ่งผู้อุทธรณ์ขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น นั้น เป็นเพียงโครงการในอนาคตความชัดเจนในการก่อสร้าง ไม่มีการสำรวจออกแบบว่าจะสามารถดำเนินการตามโครงการได้หรือไม่ เพียงใด และโดยประการสำคัญยังมิได้ถูกกำหนดแนวเขตทางที่จะเวนคืนที่แน่นอน และมีได้ถูกกำหนดอยู่ในโครงการใดของกรมทางหลวง , กรมโยธาธิการและผังเมือง , การทางพิเศษแห่งประเทศไทย , การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า แนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ส่วนที่พาดผ่านที่ดินที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารนั้นเป็นเพียงโครงการในอนาคต ยังไม่มีการกำหนดแนวเขตทางที่จะเวนคืนที่แน่นอน เป็นเหตุให้ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถคำนวณวัดระยะร่นจากแนวขอบถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ได้ ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่อาจกำหนดระยะร่นและไม่จำเป็นต้องร่นแนวอาคารที่จะปลูกสร้างบนที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว ส่วนกรณีของหนังสือกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักการโยธา ที่ กท ๐๙๐๘/๒๕๖๘ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง การตรวจสอบแนวโครงการรายผู้อุทธรณ์ ที่ระบุว่า ที่ดินที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารของผู้อุทธรณ์อยู่ในแผนผังกำหนดผังเมืองตามหมายเลข ย. ๕ - ๓๑ (สีส้ม) ของการใช้ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยลักษณะเป็นการใช้ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง และอาคารที่ขออนุญาตใช้เพื่อกิจการอยู่อาศัยรวม จึงเป็นการใช้ที่ดินตรงตามประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าว อีกทั้งบริเวณที่ตั้งของที่ดินทั้ง ๓ โฉนด ที่ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารนั้นไม่ได้อยู่ในบริเวณที่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างฯ โดยแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ที่พาดผ่านที่ดินทั้ง ๓ แปลงของผู้อุทธรณ์ จึงยังไม่ถูกกำหนดเป็นบริเวณห้ามก่อสร้างเช่นกัน ข้อเท็จจริงนี้ยิ่งบ่งชี้ถึงความไม่ชัดเจนของโครงการและแนวเวนคืนของถนนเส้น ข ๗๖ นอกจากนี้ที่ดินของบุคคลอื่น ที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] และ [REDACTED] ตำบลบางมด (บางขุนเทียน) อำเภอจอมทอง กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งอยู่บริเวณข้างเคียงที่ดิน

ของผู้อุทธรณ์...



ของผู้อุทธรณ์ที่ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในครั้งนี และอยู่ในแนวเดียวกันกับถนนโครงการสาย ข ๗๖ พาดผ่าน ก็ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารที่ใช้สำหรับอยู่อาศัยรวม (๗๕ ห้อง) อันมีลักษณะเป็นอาคารประเภทเดียวกันกับอาคารที่ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตปลูกสร้างเช่นเดียวกัน ในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๕๖ - ๒๕๕๗ มาแล้ว

อนึ่ง พื้นที่บริเวณที่ผู้อุทธรณ์ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารนั้น ปัจจุบันเป็นเขตเศรษฐกิจ ซึ่งกำลังพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อรองรับการขยายตัวของสังคมเมือง เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย หรือกระจายความแออัดของผู้อยู่อาศัยในพื้นที่เดิม ดังนั้น หากผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามที่ขออนุญาต จะทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องได้รับความเสียหายเป็นอย่างยิ่ง จึงขอให้เพิกถอนคำสั่งและอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ก่อสร้างอาคารตามคำขอต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ ข. ๑) เลขรับที่ [ ] ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ เพื่อก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม บนโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] และ [ ] เป็นที่ดินของนางสาว [ ] ม. [ ] ต่อมากองควบคุมอาคารได้มีหนังสือที่ กท ๐๙๐๗/๔๔๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ถึงผู้อำนวยการกองจัดกรรมสิทธิ์ว่า “ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [ ] ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ [ ] และ [ ] เลขที่ดิน [ ] และ [ ] ระบาย [ ] ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง , ตำบลจอมทอง (บางขุนเทียน) อำเภอจอมทอง (บางขุนเทียน) , ตำบลบางมด (บางขุนเทียน) อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร จึงขอประสานกองจัดกรรมสิทธิ์ เพื่อตรวจสอบแนวโครงการและแนวเวนคืน”

ภายหลังจากนั้นกองจัดกรรมสิทธิ์ (กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สิน ๒) ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๐๙๐๘/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง ตรวจสอบแนวโครงการของผู้อุทธรณ์ ถึงผู้อำนวยการกองควบคุมอาคารว่า “ที่ดินตามคำร้องดังกล่าวข้างต้นอยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดความกว้างของเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร บางส่วน ซึ่งยังมีได้กำหนดแนวเขตทางที่จะเวนคืนที่แน่นอน ทั้งนี้ ไม่รวมโครงการของหน่วยงานอื่นของรัฐ เช่น กรมทางหลวง กรมโยธาธิการและผังเมือง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย หรือการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เป็นต้น” เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่



กท ๐๙๐๗/ก.๑๐๘...

กท ๐๙๐๗/ก.๑๐๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง รวม ๗ รายการ กรณีการยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๖ ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม จำนวน ๑ หลัง ตามคำขอแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [ ] ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ โดยมีประเด็นที่ขออุทธรณ์ ดังนี้ ข้อ ๑ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณยังไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๖ บริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ร่นแนวอาคารตามแนวนถนนโครงการดังกล่าว” โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ มีผู้ลงลายมือชื่อ “ ม. ” เกี่ยวข้องกับผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าบ้าน เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว โดยสำนักการโยธาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๔๑๔ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๑ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [ ]

[ ] วิศวกรโยธาปฏิบัติกร กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๖ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย จำนวน ๑ หลัง ในโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] และ [ ] เลขที่ดิน [ ] และ [ ] ที่ซอยพระราม ๒ ซอย ๔๔ ถนนพระรามที่ ๒ แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่า โฉนดที่ดินดังกล่าวอยู่ในแนวนถนนตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๔ (๒) ประกอบรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒ กล่าวคือ ถนนสาย ข ๗๖ ขนาดเขตทาง ๑๖ เมตร เป็นถนนเดิม กำหนดให้ขยายเขตทาง และถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่เริ่มต้นจากซอยจอมทอง ๑๙ ที่บริเวณห่างจากซอยจอมทอง ๑๙ บรรจบกับซอยรัตนกวี ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะประมาณ ๔,๕๒๐ เมตร จนบรรจบกับถนนบางขุนเทียน ที่บริเวณห่างจากถนนบางขุนเทียนบรรจบกับคลองสีบาท ไปทางทิศเหนือตามแนวนถนนบางขุนเทียน ระยะประมาณ ๒๕๐ เมตร ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม



กรุงเทพมหานคร...



กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๕ กำหนดว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและของโครงการทางพิเศษให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น อีกทั้ง จากภาพถ่ายทางอากาศในระบบภูมิสารสนเทศ บนระบบเครือข่ายของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปรากฏว่า ถนนโครงการพาดผ่านกึ่งกลางบริเวณที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในพื้นที่ดังกล่าวได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงต้องพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๖ โดยให้รื้อแนวอาคารตามแนวถนนโครงการดังกล่าว ปรากฏตามหลักฐานแผนภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแนวถนนโครงการในที่ดินของผู้อุทธรณ์ แสดงให้เห็นว่า ถนนโครงการสาย ข ๗๖ พาดผ่านกึ่งกลางบริเวณที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ทำให้ที่ดินที่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ซึ่งหลักหมุดที่ดิน ค. [redacted] ห่างจากเขตทางถนนโครงการเป็นระยะ ๑๒.๐๐ เมตร และหลักหมุดที่ดิน ค. [redacted] ห่างจากเขตทางถนนโครงการเป็นระยะ ๑๐.๐๐ เมตร ตามหนังสือสำนักการโยธาที่ กท ๐๙๐๗/อ.๒๕๗๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๑

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted]

ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ [redacted]

[redacted] สรุปความว่า กรณีนี้ผู้อุทธรณ์ไม่เคยทราบมาก่อนว่าจะมีการเวนคืนที่ดินเพื่อทำถนน จนกระทั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง ทั้งนี้ ผู้อุทธรณ์เห็นว่า ถนนโครงการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกล่าวอ้างนั้นเป็นเพียงการวางแผนล่วงหน้าแต่ยังไม่มีกรกระทำจริง ประกอบกับถนนโครงการดังกล่าว ยังไม่มีการกำหนดเส้นทางให้ชัดเจน การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อแนวอาคารตามแนวถนนโครงการจึงเป็นกรณีที่ไม่อาจปฏิบัติได้จริง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ด้วยเหตุผลดังนี้ ประการที่หนึ่ง ในการสำรวจออกแบบโครงการถนนสาย ข ๗๖ นั้น ไม่มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน พ.ศ. ๒๕๔๘ จึงก่อให้เกิดผลกระทบต่อประชาชนที่พักอาศัยในบริเวณที่โครงการถนนสาย ข ๗๖ พาดผ่าน และหากพิจารณาตามภาพถ่ายแผนผังจะพบว่า ยังสามารถเลือกแนวเส้นทางให้พาดผ่านพื้นที่ว่างอื่น ๆ ได้อีกมาก โดยไม่จำเป็นต้องผ่านบ้านเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ของประชาชนแต่อย่างใด นอกจากนี้ แนวถนนสาย ข ๗๖ นั้น ยังมีการพาดผ่านในลักษณะผ่ากลางวัดกำแพง ดังนั้น โครงการแนวถนนสาย ข ๗๖ ย่อมไม่อาจเกิดขึ้นได้จริง อีกทั้ง แนวถนนสาย ข ๗๖ ก็ยังไม่มีโครงการที่ก่อสร้างอย่างชัดเจน หรือมีกำหนด



ที่จะเปิดใช้...



ที่จะเปิดใช้เป็นเส้นทางคมนาคมและการขนส่งในอนาคตอันใกล้นี้แต่อย่างใด ประการที่สอง ในขณะที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์ได้ลงนามในบันทึกการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในกำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืน สรุปความว่า “หากผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่ขออนุญาตปลูกสร้างและได้ปลูกสร้างอาคารไปแล้ว หากภายหน้าอาคารที่ได้ปลูกสร้างลงบนที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตต้องถูกเวนคืน ผู้อุทธรณ์จะไม่เรียกร้องหรือฟ้องเรียกเงินค่าทดแทนการเวนคืนอาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างและค่าเสียหายอย่างใด ๆ จากกรุงเทพมหานครและหน่วยงานอื่นที่รับผิดชอบการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย” หมายความว่า บริเวณที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น ยังอยู่ในกรอบของการอนุญาตให้ปลูกสร้างได้ตามกฎหมายแบบมีเงื่อนไขว่า หากที่ดินถูกเวนคืนจะไม่มีการเรียกร้องเงินค่าทดแทนหรือเงินค่าเสียหายอย่างใด ๆ ในการที่ผู้อุทธรณ์ต้องรื้อถอนอาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ประการที่สาม ที่ผ่านมาผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในครั้งนี้หลายอาคาร ซึ่งถือเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินมาแล้วไม่ต่ำกว่า ๕ - ๑๐ ปี ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ ...../๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ให้ ..... ก่อสร้างอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (๗๕ ห้อง) บนโฉนดที่ดินเลขที่ .....

นอกจากนี้ โครงการถนนสาย ข ๗๖ เป็นเพียงโครงการในอนาคต ต้องใช้เวลาดำเนินการไม่ต่ำกว่า ๕ - ๑๐ ปี ซึ่งหากผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนับแต่บัดนี้ ผู้อุทธรณ์จะได้ใช้ประโยชน์ที่ดินในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ย่อมส่งผลให้รัฐได้รับรายได้จากภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น และหากภายหน้ามีการก่อสร้างถนนสาย ข ๗๖ และมีการเวนคืนที่ดิน ผู้อุทธรณ์ก็ยินยอมรื้อถอนอาคารโดยไม่เรียกร้องเงินค่าทดแทนหรือเงินค่าเสียหายอย่างใด ๆ ตามที่ได้ลงนามในบันทึกข้างต้น ประการที่สี่ อีกไม่นานนี้รัฐบาลจะมีการประกาศใช้ระบบการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างใหม่ ซึ่งหากผู้อุทธรณ์ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร ที่ดินของผู้อุทธรณ์จะถูกจัดเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีไซ้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ ทำให้ผู้อุทธรณ์ต้องแบกรับภาษีในอัตราที่มากขึ้น ประการที่ห้า คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการแก้ไขตามรายการแนบท้ายคำสั่งเป็นที่เรียบร้อยแล้ว คงเหลือแต่รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๖ ในเรื่องการร่นแนวอาคารตามแนวถนนโครงการดังกล่าว ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากโครงการถนนสาย ข ๗๖ ยังไม่มีการกำหนดแนวเขตทางที่จะเวนคืนที่แน่นอน จึงไม่สามารถคำนวณระยะร่นจากแนวเขตทางถนนสาย ข ๗๖ ได้ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น



คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้อำนวยการกองวางผังพัฒนาเมือง ผู้แทนสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร สรุปความว่า ตามแนวทางปฏิบัติ สำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร จะใช้ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ GIS ประกอบกับรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงฯ และเอกสารการรังวัดที่ดินของกรมที่ดิน ตามแบบกระดาศบาง (ร.ว. ๙) ในการตรวจสอบแนวกนวนว่าอยู่ในระยะใดและบริเวณใดของที่ดิน เพื่อทำการร่นแนวอาคารห่างจากแนวกนวนดังกล่าว โดยจะมีความคลาดเคลื่อนเพียงเล็กน้อยเท่านั้น อีกทั้ง กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๓๖ มีเจตนารมณ์กำหนดเขตทางถนนสาย ก. ขนาดเขตทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร สาย ข. ขนาดเขตทางกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร โดยให้ถือเป็นแนวเขตทางของถนนสาธารณะ สำหรับใช้ในการกำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ตามกฎหมายควบคุมอาคาร แม้จะยังไม่มีการก่อสร้างถนนดังกล่าวก็ตาม และข้อ ๕๘ มีเจตนารมณ์ว่า ถนนโครงการที่กำหนดนั้นอยู่ในส่วนความรับผิดชอบของสำนักการโยธาหรือสำนักงานเขตตามแต่ละพื้นที่ ซึ่งจะต้องของบประมาณหรือดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคารในแนวกนวนดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินต้องการทราบระยะแนวกนวนก็สามารถทำหนังสือถึงผู้อำนวยการสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร เพื่อตรวจสอบว่า ผู้อุทธรณ์จะต้องร่นแนวอาคารจากแนวกนวนอย่างไร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้แทนกองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักการโยธา สรุปความว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๕ ได้กำหนดชัดเจนแล้วว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและของโครงการทางพิเศษให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการเพื่อการอื่น นอกจากเพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์ อีกทั้ง กรุงเทพมหานครก็ไม่อาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ เพื่อให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นการอื่นได้ แม้ผู้อุทธรณ์จะไม่ใช้สิทธิเรียกร้องเงินค่าทดแทนหรือเงินค่าเสียหายอย่างใด ๆ ในการที่ผู้อุทธรณ์ต้องรื้อถอนอาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเนื่องจากที่ดินถูกเวนคืนก็ตาม

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้อำนวยการกองนิติการ และ [redacted] ผู้แทนกองนิติการ กรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะพยานผู้เชี่ยวชาญ สรุปความว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๕ กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและของโครงการทางพิเศษให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคม



ขนส่ง...

ขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น ดังนั้น การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการ จะต้องใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น จึงไม่สามารถกำหนดเงื่อนไข เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น แม้แนวถนนโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการในอนาคตยังไม่ได้ก่อสร้างจริง ก็ตาม แต่ก็มีสภาพบังคับทางกฎหมายและมีระยะที่ชัดเจนแน่นอน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้เชี่ยวชาญด้านวางแผนวิศวกรรม และ [redacted] ผู้แทน สำนักวิศวกรรมการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะพยานผู้เชี่ยวชาญ สรุปความว่า โดยหลักการกำหนดแนวถนนโครงการจะเป็นการกำหนดเพื่อรองรับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งบริเวณที่ดิน ที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (เขตสีส้ม) จึงต้องกำหนดโครงการคมนาคมและขนส่งเพื่อรองรับการจราจร โดยจะวางผังแนวถนนโครงการ ให้พาดผ่านเขตบริเวณที่เป็นพื้นที่โล่งเป็นส่วนใหญ่ และจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวเขตถนนโครงการ ดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบและสร้างความเดือดร้อนให้กับประชาชนหลายกลุ่มเกินความจำเป็น ทั้งนี้ รายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงฯ เป็นการกำหนดพิกัด แนวเขตทางถนนโครงการเท่านั้น หากต้องการทราบระยะที่ชัดเจนจะต้องทำการรังวัดในโฉนดที่ดิน โดยการวัดจากมุมโฉนดไปยังแนวถนนโครงการ ซึ่งสามารถดำเนินการในที่ดินแต่ละแปลงได้ เนื่องจาก กรมโยธาธิการและผังเมืองก็ได้เคยสำรวจรังวัดแนวถนนโครงการให้กับหมู่บ้านจัดสรรเพื่อความชัดเจน ในการร่นแนวอาคารจากแนวถนนโครงการเช่นกัน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง ในฐานะพยานผู้เชี่ยวชาญ สรุปความว่า โดยหลักการวางผังแนวถนนโครงการจะพิจารณาจากความจำเป็นของการกำหนดแนวถนนโครงการดังกล่าว ซึ่งหากมีความจำเป็นก็ต้องกำหนดตามที่ท้องถิ่นขอเสนอมา และจะต้องคงไว้จนกว่าจะมีการก่อสร้าง แนวถนนจริง เว้นแต่มีการกำหนดแนวถนนโครงการอื่นมาทดแทน จึงจะสามารถยกเลิกแนวถนน โครงการเดิมได้

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๐๙๐๗/ก.๑๐๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการ ประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติ



ควบคุมอาคาร...

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๖ “บริเวณที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร อยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้รั้นแนวอาคารตามแนวถนนโครงการดังกล่าว” ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๗ บัญญัติว่า “ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ และให้นำมาตรา ๒๕ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ประกอบกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๖ กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงที่โล่ง แผนผัง แสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง แผนผังแสดงโครงการกิจการสาธารณูปโภค และรายการประกอบ แผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้” ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการที่ได้รับยกเว้น ให้ดำเนินการได้ตามข้อ ๘ ถึงข้อ ๓๓ ในกรณีที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะตามที่กำหนดในรายการประกอบแผนผัง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (๑)...(๓) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินต้องเป็นกรณีที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ติดถนนสาธารณะ ซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับ ถนนสาธารณะอื่น โดยด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และอีกด้านหนึ่งต้องมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะไม่เกิน ๓๐๐ เมตร จากริมเขตทางนั้น (๔)...” วรรคสอง กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่ง ให้รวมถึงถนนสาย ก และถนนสาย ข ที่เป็นถนนเดิมขยาย ตามรายชื่อถนนสาธารณะที่กำหนดในรายการประกอบแผนผัง แสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ ให้ถือแนวเขตทางของถนนสาธารณะ สำหรับการกำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร” ข้อ ๔๔ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งพร้อมด้วยข้อกำหนด ได้จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริม และพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต” วรรคสอง กำหนดว่า “โครงการคมนาคมและขนส่งตามแผนผัง แสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้ (๑) ถนนสาย ก ขนาดเขตทาง ๑๒ เมตร (๒) ถนนสาย ข ขนาดเขตทาง ๑๖ เมตร....” ข้อ ๔๕ กำหนดว่า “การใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่



เขตทาง...



เขตทางของถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและของโครงการทางพิเศษ ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น” และรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒ กำหนดว่า “ถนนสาย ข ขนาดเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร จำนวน ๘๓ สาย ดังนี้ .... ถนนสาย ข ๗๖ เป็นถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง และถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่เริ่มต้นจากซอยจอมทอง ๑๙ ที่บริเวณห่างจากซอยจอมทอง ๑๙ บรรจบกับซอยรัตนกวี ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะประมาณ ๔,๕๒๐ เมตร จนบรรจบกับถนนบางขุนเทียน ที่บริเวณห่างจากถนนบางขุนเทียนบรรจบกับคลองสี่บาท ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนบางขุนเทียน ระยะประมาณ ๒๕๐ เมตร”

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๖ กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวง ซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๔ และรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒ ได้กำหนดให้ถนนสาย ข ๗๖ เป็นถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง และถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่เริ่มต้นจากซอยจอมทอง ๑๙ ที่บริเวณห่างจากซอยจอมทอง ๑๙ บรรจบกับซอยรัตนกวี ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะประมาณ ๔,๕๒๐ เมตร จนบรรจบกับถนนบางขุนเทียน ที่บริเวณห่างจากถนนบางขุนเทียนบรรจบกับคลองสี่บาท ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนบางขุนเทียน ระยะประมาณ ๒๕๐ เมตร โดยมีขนาดเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร เมื่อผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยรวมบนโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [REDACTED] ที่ซอยพระรามที่ ๒ ซอย ๔๔ ถนนพระรามที่ ๒ แขวงจอมทอง เขตจอมทอง กรุงเทพมหานคร ต่อมากองควบคุมอาคารได้มีหนังสือที่ กท ๐๙๐๗/๔๔๑๐ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ แจ้งกองจัดกรรมสิทธิ์ว่า “ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวม ตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [REDACTED] ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ซึ่งปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ [REDACTED] เลขที่ดิน [REDACTED] ราว [REDACTED] ตำบลบางมด อำเภอจอมทอง , ตำบลจอมทอง (บางขุนเทียน) อำเภอจอมทอง (บางขุนเทียน) , ตำบลบางมด (บางขุนเทียน) อำเภอบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร จึงขอประสานกองจัดกรรมสิทธิ์เพื่อตรวจสอบแนวโครงการและแนวเวนคืน” ภายหลังจากนั้นกองจัดกรรมสิทธิ์ (กลุ่มงานสำรวจทรัพย์สิน ๒) ได้มีบันทึกข้อความที่ กท ๐๙๐๘/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ เรื่อง ตรวจสอบแนวโครงการของผู้อุทธรณ์ แจ้งกองควบคุมอาคารว่า “ที่ดินตามคำร้องดังกล่าวข้างต้นอยู่ในแนว



ถนนโครงการ...



ถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดความกว้างของเขตทาง ๑๖.๐๐ เมตร บางส่วนซึ่งยังมีได้กำหนดแนวเขตทางที่จะเวนคืนที่แน่นอน ทั้งนี้ไม่รวมโครงการของหน่วยงานอื่นของรัฐ เช่น กรมทางหลวง กรมโยธาธิการและผังเมือง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย หรือการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เป็นต้น” เมื่อถนนสาย ข ๗๖ เป็นถนนเดิมกำหนดให้ขยายเขตทาง และถนนโครงการกำหนดให้ก่อสร้างใหม่เริ่มต้นจากซอยจอมทอง ๑๙ ที่บริเวณห่างจากซอยจอมทอง ๑๙ บรรจบกับซอยรัตนกวีไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะประมาณ ๔,๕๒๐ เมตร จนบรรจบกับถนนบางขุนเทียน ที่บริเวณห่างจากถนนบางขุนเทียนบรรจบกับคลองสีบาท ไปทางทิศเหนือตามแนวถนนบางขุนเทียน ระยะประมาณ ๒๕๐ เมตร” จึงรับฟังได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในบริเวณที่กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้กำหนดให้เป็นถนนสาย ข ๗๖ ซึ่งตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔๔ ได้กำหนดให้ถนนโครงการคมนาคมและขนส่งสาย ข ๗๖ ดังกล่าว จัดทำขึ้นเพื่อส่งเสริมและพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคมและขนส่งให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต และข้อ ๔๕ กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่เขตทางของถนนโครงการตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและของโครงการทางพิเศษให้ใช้ประโยชน์เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น ซึ่งสอดคล้องกับ ข้อ ๓๖ วรรคสอง ที่กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ รวมถึงถนนสาย ข ให้ถือแนวเขตทางของถนนสาธารณะ สำหรับใช้ในการกำหนดแนวอาคารและระยะต่าง ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ประกอบกับผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า “จากภาพถ่ายทางอากาศในระบบภูมิสารสนเทศ บนระบบเครือข่ายของสำนักผังเมือง กรุงเทพมหานคร ปรากฏว่า ถนนโครงการพาดผ่านกึ่งกลางบริเวณที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร” พร้อมทั้งได้มีหนังสือส่งหลักฐานแผนภาพแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแนวถนนโครงการในที่ดินของผู้อุทธรณ์ โดยแสดงให้เห็นว่า ถนนโครงการสาย ข ๗๖ พาดผ่านกึ่งกลางบริเวณที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ทำให้ที่ดินที่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ซึ่งหลักหมุดที่ดิน ค. [ ] ห่างจากเขตทางถนนโครงการเป็นระยะ ๑๒.๐๐ เมตร และหลักหมุดที่ดิน ค. [ ] ห่างจากเขตทางถนนโครงการเป็นระยะ ๑๐.๐๐ เมตร อีกทั้ง ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักผังเมือง กองจัดกรรมสิทธิ์ สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร และพยานผู้เชี่ยวชาญจากกองนิติการ สำนักวิศวกรรม การผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการผังเมือง กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาไปในแนวทางเดียวกัน สรุปความว่า “โดยหลักการกำหนดแนวถนนโครงการจะเป็นการกำหนดเพื่อรองรับกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



และรายการ...

และรายการประกอบแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งท้ายกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดไว้ชัดเจนแล้วว่า โครงการคมนาคมและขนส่ง ถนนสาย ข ๗๖ มีขนาดเขตทางกว้าง ๑๖ เมตร ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในพื้นที่ เขตทางของถนนจะต้องใช้เพื่อการคมนาคมขนส่งและสาธารณประโยชน์เท่านั้น จึงไม่สามารถกำหนดเงื่อนไข เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น แม้แนวถนนโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการในอนาคตยังไม่ได้ก่อสร้างจริง ก็ตาม แต่ก็มีสภาพบังคับทางกฎหมายแล้ว และสามารถตรวจสอบแนวถนนว่าอยู่ในระยะใดและบริเวณใด ของที่ดิน เพื่อทำการร่นแนวอาคารห่างจากแนวถนนดังกล่าว” ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ออกคำสั่งที่ กท ๐๙๐๗/ก.๑๐๙ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑.๖ “บริเวณที่ขออนุญาต ก่อสร้างอาคารอยู่ในแนวถนนโครงการถนนสาย ข ๗๖ ตามแผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง ท้ายกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ให้ร่นแนวอาคารตามแนวถนน โครงการดังกล่าว จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ส่วนที่ผู้อุทธรณ์อ้างว่า ที่ผ่านมาผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินบริเวณ ใกล้เคียงกับที่ดินที่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารในครั้งนี้หลายอาคาร ซึ่งถือเป็นการใช้ประโยชน์ ที่ดินมาแล้วไม่ต่ำกว่า ๕ - ๑๐ ปี ปรากฏตามใบอนุญาตเลขที่ [redacted] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ให้ [redacted] ก่อสร้างอาคารตึก ๕ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารอยู่อาศัยรวม (๗๕ ห้อง) บนโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] เป็นที่ดินของ [redacted] นั้น เห็นว่า กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ได้ประกาศใช้บังคับลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๖ เมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารเลขที่ [redacted] /๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ อันเป็นการได้รับใบอนุญาตก่อนที่กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ จะประกาศใช้บังคับ จึงไม่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนด ของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ แต่อย่างใด ข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ ในประเด็นนี้จึงไม่อาจรับฟังได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์

อนึ่ง...





ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้

ให้ทำการเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (อาคารมูลนิธิเลขที่ /๔) และให้ทำการเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๗ (ที่ถูกต้อง คือ /๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๕) (อาคารมูลนิธิเลขที่ /๔) ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้

๑. บริเวณที่ตั้งของอาคารอยู่ในพื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ก - ๑๖ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๔ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพักอาศัยรวม

(ข) บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว ฯลฯ

- ความสูงของอาคารต้องไม่เกิน ๑๒ เมตร

๒. อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูงเกิน ๘ เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงได้ ๓ ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๒

๓. อาคารด้านซิดที่ดินเอกชนช่องประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียง ชั้น ๒ ลงมาต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๔ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

๔. คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ (อาคารมูลนิธิเลขที่ /๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๕๐๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ (อาคารมูลนิธิเลขที่ /๔) ให้รื้อถอนอาคาร ให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กำหนด



ผู้อุทธรณ์...



ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๑ และหนังสือลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ สรุปลงความว่า ขออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ได้ออกคำสั่งกับอาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔ และเลขที่ [redacted] /๔ ฉบับลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ที่สั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร (แบบ ค. ๔) คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๑๐) และอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ฉบับลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ ที่สั่งให้ รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) ทั้งสองอาคารดังกล่าว โดยอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว จึงขออุทธรณ์คำสั่ง ดังนี้

ประการที่ ๑ คำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ผู้อุทธรณ์ ไม่เห็นด้วย เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร การกระทำ ของผู้อุทธรณ์จึงเป็นการก่อสร้างผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต การที่มีคำสั่งว่าผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจึงไม่ชอบ เพราะผู้อุทธรณ์ก่อสร้างเสร็จในคราวเดียวกันในที่ดินแปลงเดียวกัน ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว ประกอบกับผู้อุทธรณ์ไม่เคยได้รับคำสั่งดังกล่าวแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์ได้รับทราบเมื่อมีเจ้าหน้าที่มาปิดคำสั่งที่บริเวณอาคาร และการปิดคำสั่งก็ไม่ได้ระบุวันที่ปิดคำสั่ง ผู้อุทธรณ์จึงมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวภายใน ๑ ปี ขอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โปรดพิจารณา ให้ความเป็นธรรมกับผู้อุทธรณ์ด้วย

ประการที่ ๒ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) กรณีกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือมิได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วย เนื่องจากอาคารของผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว และข้อความของคำสั่งตามมาตรา ๔๑ โดยอ้างอาศัยอำนาจ ตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นบทบัญญัติ ของกฎหมายที่มีความขัดแย้งกันเองและเป็นกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้ว จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบ ด้วยกฎหมายประกอบกับ (ก) ให้ดำเนินการแก้ไขให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร เลขที่ [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔) และเลขที่ [redacted] /๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔) ตามรายการ แนบท้ายภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารภายใน ๓๐ วัน นั้น ผู้อุทธรณ์เห็นว่าข้อความใน (ก) และ (ข) ขัดแย้งกับคำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย ขอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โปรดพิจารณาเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

ประการที่ ๓ คำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) กรณีไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับ



ใบอนุญาต...



ใบอนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว เนื่องจากผู้อุทธรณ์เห็นว่าคำสั่งให้รื้อถอนอาคารมีผลมาจากคำสั่งให้แก้ไขอาคาร ซึ่งอ้างอิงกฎหมายขัดแย้งกัน ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มาเป็นเหตุของการออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ประกอบกับผู้อุทธรณ์ไม่เคยได้รับคำสั่งแก้ไขอาคารดังกล่าวแต่อย่างใด ขอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โปรดพิจารณาเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔ โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น (คอนกรีตเสริมเหล็ก) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๘๒๕ ตารางเมตร ปรากฏตามใบอนุญาต (แบบ อ.๑) เลขที่ ลป. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] และโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์ ที่ซอยลาดกระบัง ๔๐/๒ ถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๙ โดยได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๔ ชั้น (คอนกรีตเสริมเหล็ก) จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย พื้นที่ ๔๑๙.๐๐ ตารางเมตร ปรากฏตามใบอนุญาต (แบบ อ.๑) เลขที่ ลป. [redacted] /๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [redacted] ซึ่งเป็นที่ดินของผู้อุทธรณ์ ที่ซอยลาดกระบัง ๔๐/๒ เช่นเดียวกันดังกล่าวข้างต้น ต่อมาวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์ได้ย้ายภูมิลำเนาจากอาคารเลขที่ [redacted] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แยก ๑ - ๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ไปอยู่ที่อาคารเลขที่ [redacted] หมู่ที่ ๕ ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ปรากฏตามสำเนาทะเบียนบ้านของผู้อุทธรณ์ ต่อมาวันที่ ๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงานเขตลาดกระบังได้มีบันทึกรายงานการตรวจอาคาร พบว่าผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการตัดแปลงอาคารมูลนิธิทั้งสองอาคาร จากที่ได้รับอนุญาต เพื่อใช้พักอาศัย (บ้านเดี่ยว) ตัดแปลงเพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๙๑๘๓ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๙๑๘๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๙) ให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๙๑๘๔ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๙๑๘๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลนิธิเลขที่ [redacted] /๙) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔)



คำสั่งเลขที่...

คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๔๑๘๕ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๔๑๘๘ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ (อาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๙) ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ ให้ทำการเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ลบ. [redacted] /๒๕๕๗ ลงวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗ และตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ ลบ. [redacted] /๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ บริเวณที่ตั้งของอาคารอยู่ในพื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ก - ๑๖ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (ก) อาคารพักอาศัยรวม (ข) บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว ฯลฯ และความสูงของอาคารต้องไม่เกิน ๑๒ เมตร รายการที่ ๒ อาคารสูงเกิน ๒ ชั้น หรือสูงเกิน ๘ เมตร ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงได้ ๓ ชั้น ที่ไม่อยู่ริมทางสาธารณะให้มีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๒ รายการที่ ๓ อาคารด้านชิดที่ดินเอกชน ช่องประตู หน้าต่าง ช่องระบายอากาศ หรือริมระเบียงชั้น ๒ ลงมาต้องอยู่ห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และสำหรับชั้น ๓ ขึ้นไปต้องห่างจากเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๕๔ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งทั้ง ๖ คำสั่ง ดังกล่าว ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังอาคารเลขที่ [redacted] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แยก ๑ - ๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ซึ่งเจ้าหน้าที่ไปรษณีย์ได้ส่งคืนผู้ฝาก ระบุว่า ไม่มีผู้รับตามจำหน้า และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้นำคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค.๓) และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๑๐) ที่ได้ออกคำสั่งกับอาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๔ และอาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๙ ไปปิดประกาศสลับกันระหว่างอาคารทั้งสองอาคาร สำหรับคำสั่งห้ามใช้ (แบบ ค.๔) ที่ได้ออกคำสั่งกับอาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๔ ไม่ปรากฏหลักฐานการปิดคำสั่งแต่อย่างใด ส่วนคำสั่งห้ามใช้ (แบบ ค.๔) ที่ได้ออกคำสั่งกับอาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๙ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณิ ภายหลังจากนั้นเมื่อผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่สั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนดและไม่ปรากฏหลักฐานการยื่นอุทธรณ์คำสั่งแต่อย่างใด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๔๐๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ (อาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๔) และคำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๔๐๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ (อาคารมูลกรณิเลขที่ [redacted] /๙)



ให้รื้อถอน...

ให้รื้อถอนอาคารให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ วรรคสาม (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลกรณีนี เมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๑ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งทุกคำสั่ง โดยสำนักงานเขตลาดกระบัง ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขรับที่ ๗๖๙๑ และเลขรับที่ ๗๖๙๒ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๑ ภายหลังจากนั้น เมื่อวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ส่งคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังอาคารเลขที่ [REDACTED] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แยก ๑ - ๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร โดยมีผู้รับระบุชื่อ เอ เกี่ยวพันเป็นคนในบ้าน เป็นผู้รับคำสั่งแทน

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [REDACTED] หัวหน้าฝ่ายโยธา [REDACTED] สำนักงานเขตลาดกระบัง ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า ในการออกคำสั่งให้ระงับ ห้ามใช้ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร และให้รื้อถอนอาคารกับผู้อุทธรณ์ในครั้งนี้ เป็นการออกคำสั่งกับอาคารมูลกรณีนี จำนวน ๒ หลัง คืออาคารเลขที่ [REDACTED] /๔ และเลขที่ [REDACTED] /๙ ซอยลาดกระบัง ๔๐/๒ ถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร โดยในกรณีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารมีการปิดคำสั่งวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๖๑ ต่อมามีการยื่นอุทธรณ์ในวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๑ และได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๖๑ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๖๑ เหตุที่มีการส่งคำสั่งล่าช้า เนื่องจากเจ้าหน้าที่รวบรวมเอกสารไปส่งคราวเดียวครั้งละชุด อาคารมูลกรณีนีขัดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖ ผู้อุทธรณ์จึงไม่สามารถก่อสร้างอาคาร เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัยรวมได้ ยอมรับว่าในการปิดคำสั่งระงับ ห้ามใช้ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร มีการนำคำสั่งไปปิดสลับอาคารกัน เนื่องจากอาคารอยู่ใกล้กัน และมีผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอาคารทั้งสองอาคาร จึงทำให้มีความสับสน และขอกลับไปตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์เพิ่มเติมสำหรับผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ แจ้งว่าไม่สามารถมาชี้แจงข้อเท็จจริงได้ จึงขอยืนยันตามที่ได้อ่านหนังสืออุทธรณ์คำสั่งไว้ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ดังกล่าว

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาในเบื้องต้นว่า ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๗ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า



“การสั่ง...”

“การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินั้นนอกจากกรณี ตามมาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๗ ทวิ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้ง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ดำเนินการหรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ณ ภูมิลำเนา ของผู้นั้นหรือจะทำเป็นบันทึกและให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้” มาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณ ที่มีการกระทำความผิด และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวัน นับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” มาตรา ๕๒ บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์ คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” ประกอบกับ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๖๙ วรรคสอง บัญญัติว่า “การแจ้ง เป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้ง ตั้งแต่ในขณะไปถึง” มาตรา ๗๑ บัญญัติว่า “การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ถือว่าได้รับแจ้ง เมื่อครบกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันส่ง สำหรับกรณีภายในประเทศ... เว้นแต่จะมีการพิสูจน์ได้ว่าไม่มีการได้รับ หรือได้รับก่อนหรือหลังจากวันนั้น” และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “ภูมิลำเนาของบุคคลธรรมดา ได้แก่ถิ่นอันบุคคลนั้นมีสถานที่อยู่เป็นแหล่งสำคัญ” จากบทบัญญัติ ดังกล่าว ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จะต้องเป็นผู้รับแจ้งคำสั่ง โดยที่ การแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องแจ้งคำสั่งโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่งและปิดประกาศคำสั่ง ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณีย์ พร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศคำสั่งลงในสำเนาคำสั่งที่ ปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณีย์นั้น ตามมาตรา ๔๗ ทวิ การแจ้งคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณอาคาร แม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้ โดยเฉพาะก็ตาม แต่โดยสภาพของคำสั่งดังกล่าว เป็นคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ที่สมควรจะมีการปิดประกาศคำสั่งไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณีย์ จึงต้องใช้ วิธีการแจ้งคำสั่ง ตามมาตรา ๔๗ ทวิ อันเป็นวิธีการแจ้งที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐาน ในการปฏิบัติราชการสูงกว่าวิธีการแจ้งโดยส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแต่เพียงอย่างเดียว และการแจ้งคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๗ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนา จึงจะถือได้ว่าเป็นการแจ้งคำสั่งที่ถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมาย

เมื่อข้อเท็จจริง...





เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร (แบบ ค. ๓) ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร (แบบ ค. ๔) ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๑๐) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) ทั้งสี่คำสั่งดังกล่าว ซึ่งได้ออกคำสั่งกับอาคารมูลกรณีสเลขที่ [REDACTED] /๔ และอาคารมูลกรณีสเลขที่ [REDACTED] /๔ ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังอาคารเลขที่ [REDACTED] ซอยเพชรเกษม ๖๘ แยก ๑ - ๘ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแคเหนือ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่ใช่ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากปรากฏหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านของผู้อุทธรณ์ ระบุว่าผู้อุทธรณ์ได้ย้ายภูมิลำเนาไปอยู่ที่อาคารเลขที่ [REDACTED] หมู่ที่ ๕ ตำบลมหาสวัสดิ์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี ตั้งแต่วันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นระยะเวลาก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งดังกล่าว ประกอบกับในสวนคำสั่งห้ามใช้อาคาร มูลกรณีสเลขที่ [REDACTED] /๔ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ยังไม่ดำเนินการปิดประกาศคำสั่งแต่อย่างใด จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับมาตรา ๖๙ วรรคสอง และมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมิได้รับแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้บังคับต่อบุคคลตั้งแต่วันที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป” ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๓ และเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๖ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการก่อสร้างอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๔ และเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๗ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๕ และเลขที่ กท ๕๓๐๓/๕๑๘๘ ลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๔๐๕ และเลขที่ กท ๕๓๐๓/๒๔๐๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑ ให้รื้อถอนอาคาร

ตามมาตรา ๔๒...





คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑-๒/๒๕๖๒ หน้าที่ ๙

ตามมาตรา ๕๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไว้พิจารณาได้ อย่างไรก็ตามหากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่งเช่นกัน

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยไม่รับพิจารณาอุทธรณ์

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๑๙...../๒๕๖๒

วันที่ 13 พ.ค. 2562

ระหว่าง

นาง ก.

ผู้อุทธรณ์

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตบางแค ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารชนิดตึกชั้นเดียวเชื่อมต่ออาคารเดิมตึก ๒ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง เนื่องจากตัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ [redacted] หมู่บ้านชัยพฤกษ์ ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
๒. คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
๓. คำสั่งเลขที่ ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ “อาคารต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร (กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖)” และ



(ข) ยื่นคำขอ...

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ (ส่งให้สำนักงานเขตบางแค ลงรับเรื่องวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑) อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของ บ้านเลขที่ [ ] หมู่บ้านชัยพฤกษ์ ซอย ๗/๓ ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ได้รับกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านพร้อมอาคารจอดรถขนาดกว้างประมาณ ๔ เมตร ยาวประมาณ ๑๐ เมตร ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๕ อาคารจอดรถมีสภาพเป็นอาคารชั้นเดียว เป็นการก่อสร้างแต่เดิม ที่ดินข้างเคียงยินยอมให้สร้างใกล้เขตที่ดินมาแต่เริ่มแรก ต่อมาในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้รับความยินยอมจากมารดาของนาย [ ] ป. ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยบ้านเลขที่ [ ] หมู่บ้าน ชัยพฤกษ์ ซอย ๗/๓ ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร ผู้อุทธรณ์ได้ซ่อมแซม หลังคาที่รั่วปลวกกิน ตั้งแต่ปีน้ำท่วมสูง พ.ศ. ๒๕๕๔ และได้ต่อเติมชั้น ๒ ของอาคารจอดรถเดิม แต่เนื่องจากได้ถูกร้องจากนาย [ ] ป. ซึ่งทราบภายหลังว่าเป็นเจ้าของบ้านเลขที่ [ ] โดยได้โทรศัพท์ติดต่อเจรจาแล้วแต่ไม่สามารถตกลงกันได้ ผู้อุทธรณ์จึงทำการรื้อถอนการต่อเติมชั้น ๒ ดังกล่าวแล้วเสร็จเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ โดยให้มีสภาพชั้นเดียวเหมือนที่ได้รับโอน กรรมสิทธิ์มา ต่อมาวันที่ ๑๗ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือคำสั่ง ๓ ฉบับ จากสำนักงาน เขตบางแค จึงขออุทธรณ์คำสั่งทั้งสามคำสั่งดังนี้

๑. ขอใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ขอโต้แย้งสิทธิชี้แจงข้อเท็จจริงพร้อมแสดงพยานหลักฐานต่าง ๆ ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๓. ขอความอนุเคราะห์จากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ให้พิจารณายกเลิกคำสั่ง จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้ง ๓ ฉบับ เพราะผู้อุทธรณ์ได้รับกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถขนาดกว้างประมาณ ๔ เมตร ยาว ๑๐ เมตร และไม่มีเจตนาที่จะกระทำให้ผิดกฎหมายแต่อย่างใด

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจ พิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า บริษัท [ ] เอ เรียลเอสเตท จำกัด ได้รับใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ [ ] /๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๓๕ และได้ขายที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [ ] เนื้อที่ดิน ๑ งาน ๗๔ ๔/๑๐ ตารางวา ที่ตำบลบางไผ่ อำเภอภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้นาย [ ] บี ต่อมาในวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๓๖



นายอุดมศักดิ์...

นาย ปี ชายให้ นายจี ต่อมาในวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๔ นายจี และผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ร่วมกัน (คู่สมรส) และต่อมาในวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๕ นายจี ชายเฉพาะส่วนของตนให้แก่ผู้อุทธรณ์ โดยหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินข้อ ๔ ระบุว่า “ชายที่ดินเฉพาะส่วนของตนพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นตึกสองชั้น เลขที่ [ ] ขนาด ๘ x ๑๐ เมตร ปลูกสร้างมาประมาณ ๙ ปี ได้ที่ดินมาโดยซื้อมาพร้อมบ้านปี พ.ศ. ๒๕๓๔” ภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑ นาย ป. ได้ร้องเรียนต่อศูนย์รับร้องทุกข์และป้องกันภัยเขตบางแค และมีหนังสือร้องเรียนอีกรวมจำนวน ๑๒ ฉบับ ซึ่งมีเนื้อความในทำนองเดียวกับหนังสือร้องเรียนฉบับแรก สรุปความว่า บ้านเลขที่ [ ] มีการก่อสร้างหรือต่อเติมอาคารจอร์จจากเดิมชั้นเดียวเป็นสองชั้น ซึ่งชิดติดกับบ้านเลขที่ ๑. [ ] เกรงว่าจะเป็นการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อมาวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๑ นายตรวจอาคาร สำนักงานเขตบางแคได้มีบันทึกรายงานการตรวจอาคารพบว่า มีการตัดแปลงอาคารตึกชั้นเดียว ขนาดกว้างประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ เมตร ต่อเชื่อมกับอาคารเดิมตึก ๒ ชั้น โดยไม่ได้รับอนุญาต ที่อาคารเลขที่ [ ] หมู่บ้านชัยพฤกษ์ ถนนบางแวก แขวงบางไผ่ เขตบางแค กรุงเทพมหานคร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการ ดังนี้ คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) และคำสั่งเลขที่ ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ “อาคารต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร และความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร (กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖)” และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้แจ้งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยสำนักงานเขตบางแคได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขที่ ๑๓๖๓๕ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [ ] หัวหน้าฝ่ายโยธา และ นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงานเขตบางแค ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เหตุที่ออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์นั้น เนื่องจากมีการร้องเรียนจากอาคาร



ข้างเคียงว่า...



ข้างเคียงว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการตัดแปลงอาคาร ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ไปตรวจสอบอาคารมูลกรณิ พบว่า อาคารมูลกรณิได้มีการตัดแปลงอาคารชนิดตึกชั้นเดียวเชื่อมต่อกับอาคารเดิมตึก ๒ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาตจริง จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งระงับการตัดแปลง ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ซึ่งอาคารของผู้อุทธรณ์ไม่ปรากฏหลักฐานใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและแบบแปลนอาคาร แต่เชื่อว่าอาคารเดิมมีการก่อสร้างมาประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากบริษัท เอ. เรียลเอสเตท จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ /๒๕๓๕ ลงวันที่ ๑๒ มิถุนายน ๒๕๓๕ ทั้งนี้ ไม่ปรากฏหลักฐานว่าอาคารจอดรถมีมาพร้อมกับอาคารเดิมหรือไม่ เนื่องจากไม่พบใบอนุญาตในส่วน ของอาคารชั้นเดียวที่ใช้เป็นที่จอดรถดังกล่าว แต่สันนิษฐานว่าอาคารน่าจะมามีมาก่อนที่ผู้อุทธรณ์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และจากการตรวจสอบอาคารของผู้ร้องเรียนและอาคารอื่น ๆ ภายในหมู่บ้านชัยพฤกษ์พบว่า อาคาร ของผู้ร้องเรียนไม่มีอาคารดังกล่าว และอาคารบางหลังภายในหมู่บ้านฯ มีการต่อเติมในส่วนอาคารที่มี ลักษณะรูปแบบแตกต่างจากอาคารของผู้อุทธรณ์ ส่วนคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขฯ ที่ระบุว่า “ตึกชั้นเดียว เชื่อมต่อกับอาคารเดิมตึก ๒ ชั้น ขนาด ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง โดย (ก) อาคารต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และความสูงไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร ตามกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖” นั้น หมายความว่า อาคารซึ่งมีขนาด ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๒ เมตร จึงจะขออนุญาตตัดแปลงอาคารได้ เนื่องจากประสงค์จะออกคำสั่งเฉพาะส่วนที่มีการตัดแปลงอาคารจอดรถเท่านั้น ทั้งนี้ นายตรวจอาคาร ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารได้ จึงคาดคะเนจากลักษณะภายนอกและสันนิษฐานว่า อาคารจอดรถดังกล่าว มีขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร ส่วนที่มีการต่อเติมอาคารในส่วนอื่น ๆ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่ได้ดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์และไม่ปรากฏหลักฐานว่า ส่วนอื่น ๆ ที่มีการต่อเติมนั้นได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ ส่วนกรณีการแจ้งคำสั่งระงับ ห้ามใช้ และให้ดำเนินการแก้ไขฯ นั้น ยอมรับว่า ไม่ได้ระบุวันที่ปิดประกาศในสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่งที่ปิด ณ อาคารมูลกรณิ เพียงแต่เมื่อกลับมาที่สำนักงานฯ เจ้าหน้าที่ได้ถ่ายสำเนาคำสั่งนั้นและเขียนว่า “ปิดคำสั่งแบบ ค.๓ เลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ต.ค. ๒๕๖๑ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) หน้าอาคารเลขที่ ปิดคำสั่งแบบ ค.๔ เลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ต.ค. ๒๕๖๑ คำสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) ปิดคำสั่งแบบ ค.๑๐ เลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ต.ค. ๒๕๖๑ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตามมาตรา ๔๑ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑” แล้วให้พยานลงลายมือชื่อรับรองหลังจากที่ได้ไปปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณิแล้ว



คณะกรรมการ...

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์เป็นเจ้าของอาคารเลขที่ [ ] ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างมา เมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๕ ขณะที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์อาคารมาก็มีอาคารชั้นเดียวที่ใช้เป็นที่จอดรถอยู่แล้ว โดยมีสภาพเป็นอาคารจอดรถชั้นเดียว มีขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๑๐.๐๐ เมตร สามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ ๓ - ๔ คัน แตกต่างจากข้อเท็จจริงที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่เข้าใจว่า ขนาดที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์คือส่วนใด กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมชั้นที่สองผู้อุทธรณ์ ได้ดำเนินการรื้อชั้นที่สองออกเรียบร้อยแล้วเมื่อประมาณเดือนธันวาคม ๒๕๖๐ จึงเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ ได้แก้ไขอาคารส่วนที่ต่อเติมกลับคืนสภาพเดิมแล้ว และขอชี้แจงเพิ่มเติมว่าในวันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น มาปิดประกาศสำเนาคำสั่งที่บ้านผู้อุทธรณ์นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ระบุวันที่ลงในสำเนาคำสั่ง ทำให้ ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถเข้าใจได้ว่าระยะเวลาปิดประกาศคำสั่งเริ่มนับจากวันใด ประกอบกับกรณีนี้ผู้อุทธรณ์ ได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์ก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งที่บ้านของผู้อุทธรณ์ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตั้งแต่วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ทำให้ ผู้อุทธรณ์ไม่อาจทราบได้ว่าคำสั่งทั้งสามคำสั่งมีผลบังคับใช้เมื่อใด และการยื่นหนังสืออุทธรณ์มีผลทาง กฎหมายหรือไม่อย่างไร

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ผู้อุทธรณ์เป็นผู้ได้รับคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเป็นผู้มีสิทธิ อุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง” และมาตรา ๔๗ ทวิ บัญญัติว่า “การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัตินี้หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบ คำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว” จากบทบัญญัติดังกล่าว



ผู้มีสิทธิ...

ผู้มีสิทธิในการอุทธรณ์ คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จะต้องเป็นผู้ได้รับแจ้งคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยชอบด้วยกฎหมาย โดยที่การแจ้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องแจ้งคำสั่งโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้รับคำสั่งและปิดประกาศคำสั่งไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณีสรรพพร้อมทั้งระบุวันที่ปิดประกาศคำสั่งลงในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศ ณ อาคารมูลกรณีสรรพนั้น ตามมาตรา ๔๗ ทวิ สำหรับการแจ้งคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร แม้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะไม่ได้กำหนดวิธีการแจ้งคำสั่งไว้โดยเฉพาะก็ตาม แต่โดยสภาพของคำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ที่สมควรจะมีการปิดประกาศคำสั่งไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารมูลกรณีสรรพ จึงต้องใช้วิธีการแจ้งคำสั่งตามมาตรา ๔๗ ทวิ อันเป็นวิธีการแจ้งที่ประกันความเป็นธรรมหรือมีมาตรฐานในการปฏิบัติราชการสูงกว่าวิธีการแจ้งโดยส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแต่เพียงอย่างเดียว

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยได้ดำเนินการแจ้งคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และผู้อุทธรณ์ได้รับเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวและสำนักงานเขตบางแคได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบเลขที่ ๑๓๖๓๕ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้ทำการปิดประกาศสำเนาคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีสรรพ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ซึ่งเป็นการปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีสรรพ ภายหลังจากที่ได้ส่งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเป็นระยะเวลาจนถึง ๓๖ วัน อีกทั้งผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ว่า ขณะที่เจ้าหน้าที่ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้งสามคำสั่ง เจ้าหน้าที่ก็มีได้ระบุวันที่ทำการปิดคำสั่งไว้ในสำเนาคำสั่งที่ปิดประกาศไว้ ณ อาคารมูลกรณีสรรพแต่อย่างใด เพียงแต่เมื่อกลับมาถึงสำนักงานเขตบางแคเจ้าหน้าที่ได้ถ่ายสำเนาคำสั่งนั้น และเขียนว่า “ปิดคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๗ พ.ย. ๖๑” กรณีดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งไม่ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถือได้ว่าผู้อุทธรณ์ยังมีได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว คำสั่งระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร



พ.ศ. ๒๕๖๒...

พ.ศ. ๒๕๖๒ จึงยังไม่มีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้บังคับต่อบุคคลตั้งแต่วันที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป” ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะแจ้งคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทราบอีกครั้งหนึ่ง โดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและปิดประกาศในวันเวลาเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน พร้อมระบุวันที่ปิดประกาศสำเนาคำสั่งและลงลายมือชื่อผู้ปิดประกาศเพื่อให้ผู้รับคำสั่งทราบด้วย ดังนั้นเมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีคำสั่งไปถึงผู้อุทธรณ์ที่จะก่อให้เกิดสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ไว้พิจารณาได้ ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการออกคำสั่งใหม่ ผู้อุทธรณ์ก็มีสิทธิที่จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งได้อีกครั้งหนึ่ง

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำ มาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่มีการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา ๔๑ โดยในการออกคำสั่งดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้อกฎหมาย ข้อพิจารณา และข้อสนับสนุนในการใช้ดุลยพินิจที่ถูกต้องชัดเจนเพียงพอให้ผู้รับคำสั่งเข้าใจและสามารถปฏิบัติตามคำสั่งได้



เมื่อข้อเท็จจริง...



เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลง ตึกชั้นเดียวเชื่อมต่ออาคารเดิมตึก ๒ ชั้น โดยไม่ได้รับอนุญาต แต่ในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น ได้ระบุขนาดของอาคารที่ตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตว่า “ตึกชั้นเดียวเชื่อมต่ออาคารเดิมตึก ๒ ชั้น ขนาดกว้างประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูงประมาณ ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง” ประกอบกับ ในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ชี้แจงว่า ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบอาคารได้ จึงคาดคะเนจากลักษณะภายนอกและสันนิษฐานว่า อาคารจอตลอดดังกล่าวมีขนาดประมาณ ๔.๐๐ x ๓.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร ซึ่งไม่ตรงกับข้อเท็จจริงจากพยานหลักฐานภาพถ่ายที่ปรากฏว่า อาคารมูลกรณีสมาารถจอตลอดได้ถึง สามคัน แต่ขนาดอาคารมูลกรณีสมาารถที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งนั้นสามารถจอตลอดได้เพียงหนึ่งคัน เมื่อพิจารณาจากขนาดของอาคารในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแตกต่างกันมากกับขนาด ของอาคารจากพยานหลักฐานภาพถ่าย อันเป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่ง ทั้งที่ นายช่างมีอำนาจเข้าไป ตรวจสอบอาคารและบริเวณที่ตั้งอาคารนั้นได้ รวมถึงมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติก่อนออกคำสั่ง เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งโดยไม่ได้นำมาตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าอาคารมูลกรณีสมาารถที่ตัดแปลงโดยฝ่าฝืนกฎหมายนั้น มีขนาดของอาคารที่ถูกต้องเป็นอย่างไร กรณีจึงถือได้ว่า ข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญที่ใช้อ้างอิงในการพิจารณาออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณา ใช้อำนาจออกคำสั่งตามที่กฎหมายกำหนดไว้ได้ ดังนั้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ไม่รับพิจารณาอุทธรณ์ คำสั่งที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๓ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๗๐๓/๖๐๙๕ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๖๑ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป



อนึ่ง...



คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ...๑๙.../๒๕๖๒ หน้าที่ ๙

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ  
ยื่นต่อศาลปกครองกลางหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒







คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่.....๒๕...../๒๕๖๒

วันที่ - ๘ ต.ค. ๒๕๖๒ .....

ระหว่าง

นาย ด.

ผู้อุทธรณ์

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) เลขที่ หมู่บ้านโฮมเพลส ซอยปรีดีพนมยงค์ ๒๐ สุขุมวิท ๗๑ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ดังนี้

๑. หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๘๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ตัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากไม่นำแบบแปลนที่แก้ไขมาส่งคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๘๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อุทธรณ์ขอให้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ เนื่องจากไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยให้รื้อถอนอาคารบริเวณที่ตัดแปลงอาคารด้านหลังอาคาร (ด้านทิศเหนือ) มีขนาด ๒.๔๕ x ๖.๐๐ เมตร



(พื้นที่ ๑...

(พื้นที่ ๑ ถึงพื้นที่ ๒) สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร อาคารด้านหน้าอาคาร (ด้านทิศใต้) มีขนาด ๓.๐๐ x ๔.๘๐ เมตร (พื้นที่ ๑ ถึงพื้นที่ ๒) สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร และอาคารด้านหน้าอาคาร (ด้านทิศใต้) มีขนาด ๓.๐๐ x ๕.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร ขณะนี้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้ลงนามอนุมัติ ให้ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นขอแจ้งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนด ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับทราบหนังสือนี้ มิฉะนั้นจะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารเอง โดยจะคิด ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารนี้ จำนวน ๑,๓๗๔,๐๐๐ บาท กับผู้อุทธรณ์ต่อไป

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า คำสั่งทั้งสองคำสั่งนั้น เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลในการสร้างนิติสัมพันธ์ ระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระวัง หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวร หรือชั่วคราว ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ละเลยการปฏิบัติ ตามขั้นตอนการออกคำสั่งทางปกครองตามที่กฎหมายกำหนดที่ถูกต้อง ดังต่อไปนี้

๑. เดิมผู้อุทธรณ์ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างและดัดแปลงอาคารไว้แล้ว ปรากฏตามเลขรับที่ (ที่ถูกตัดคือ ) ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑ เนื่องจากสำนักงานเขตวัฒนา ได้มีคำสั่ง ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๓) เลขที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๑ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ค. ๑๐) เลขที่ ๘๕๐๓/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งได้ให้สิทธิผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคาร ส่วนที่สามารถยื่นเรื่องขออนุญาตก่อสร้างได้ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) เลขที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ โดยให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร โดยไม่ชอบ ขัดต่อกฎหมาย และข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ คือ ให้รื้ออาคารด้านทิศใต้ ทั้งที่อาคารด้านทิศใต้นั้น ส่วนหนึ่งเป็นเพียงการซ่อมแซมอาคารเดิม ซึ่งไม่จำเป็นต้องขออนุญาต และอีกส่วนสามารถขออนุญาตได้ จึงส่งผลให้การออกคำสั่งทางปกครองนี้ ขัดต่อมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในส่วนข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญในการออกคำสั่งทางปกครอง ทำให้คำสั่งทางปกครองนี้ ไม่มีผลเป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายให้ต้องปฏิบัติ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้แก้ไขเยียวยา โดยวิธีการให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ผู้อุทธรณ์จึงได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ตามเลขรับที่ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑ หากแม้เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีการแก้ไขเยียวยา ก็มีได้ส่งผลให้คำสั่งทางปกครองที่บกพร่องในส่วนสาระสำคัญเนื้อหาข้อเท็จจริง ที่ปรากฏในคำสั่งที่ไม่ชอบ ด้วยกฎหมาย เปลี่ยนสภาพเป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายได้

ด้วยคำสั่ง...



ด้วยคำสั่งทางปกครองที่กล่าวนี้ ไม่ใช่คำสั่งทางปกครองที่ไม่บริบูรณ์ หรือไม่สมบูรณ์ ตามมาตรา ๔๑ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ที่สามารถแก้ไขเยียวยา ให้สมบูรณ์ภายหลังได้ เมื่อคำสั่งดังกล่าวไม่ถูกตามกฎหมายเกณฑ์ของคำสั่งทางปกครองตามที่ระบุ ในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อพิจารณาตามมาตรา ๓ ระบุว่าให้นำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับเป็นมาตรฐานขั้นต่ำแล้ว และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่มีกำหนดหลักเกณฑ์ส่วนนี้ไว้โดยตรง จึงต้องนำพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาใช้บังคับ จึงส่งผลให้คำสั่งรื้อถอนอาคาร (แบบ ค. ๑๕) ไม่สามารถบังคับตามกฎหมายได้ ฉะนั้น กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งบังคับตามมาตรการทางปกครอง คือ หนังสือขอให้รื้อถอนอาคาร ตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เลขที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ อันเป็นถือเป็นการออกคำสั่งโดยการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผล ในการสร้างนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิ หรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว อันเป็นมาตรการบังคับทางปกครองส่วนนี้ไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน สมควรต้องเพิกถอนเพื่อแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งกระบวนการ

๒. คำสั่งไม่อนุญาตตัดแปลงอาคาร เลขที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๓๘ (ที่ถูกตั้งคือ ๘๕๐๓/๕๕๔๘) ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นคำสั่งที่ละเลยการปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เพราะวา สิทธิของผู้อุทธรณ์ในการขอรับใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร นั้น เป็นสิทธิที่กฎหมายกำหนดรับรองสิทธิ และยังรองรับโดยมาตรา ๒๕ และ ๓๘ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ ที่บัญญัติว่า “บุคคลซึ่งถูกละเมิดสิทธิ... สามารถยกทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญนี้ได้” และ “บุคคลย่อมมีเสรีภาพ ในการเดินทาง และเลือกถิ่นที่อยู่” ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานจะปฏิเสธก็ต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ได้ชี้แจงก่อน ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งเป็นหลักสำคัญที่ต้องรับฟังข้อเท็จจริง อย่างครบถ้วนเสียก่อนจะมีคำสั่งทางปกครองไปในทางหนึ่ง ทางใดเสมอ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้กระทำ แต่อย่างใด เท่ากับได้ละเมิดสิทธิของผู้อุทธรณ์ตามกฎหมาย อีกทั้ง คำสั่งดังกล่าวนี้ก็ละเลยการแจ้งสิทธิ ตามกฎหมายกำหนด ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ อีกด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๑ ผู้อุทธรณ์และนาง ช.



ได้ชื่อที่ดิน...



ได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] และโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] รวม ๒ โฉนด  
เนื้อที่ ๖๒.๔๐ ตารางวา จากบริษัท [REDACTED] เอ จำกัด (มหาชน) พร้อมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก  
(ค.ส.ล.) ๓ ชั้น ๑ หลัง ที่ซอยปรีดีพนมยงค์ ๒๐ แขวงพระโขนงเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร  
ซึ่งตามแบบแปลนที่ได้รับใบอนุญาต เป็นอาคารพักอาศัย ทิศเหนือ มีระยะห่างจากผนังอาคาร  
ถึงแนวเขตที่ดิน ๒.๘๐ - ๓.๓๕ เมตร ทิศใต้ มีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๒.๗๑ - ๖.๕๐ เมตร  
ทิศตะวันออก มีระยะห่างจากผนังอาคารถึงแนวเขตที่ดิน ๑.๒๓ เมตร ทิศตะวันตก มีระยะห่างจากผนังอาคาร  
ถึงแนวเขตที่ดิน ๑.๐๐ เมตร ต่อมาวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๙ นายตรวจอาคารสำนักงานเขตวัฒนาได้มีบันทึก  
รายงานการตรวจอาคาร พบว่าผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) ๓ ชั้น ขนาด  
๑๐.๖๐ x ๑๑.๒๕ เมตร ดังนี้ ๑. ดัดแปลงอาคารด้านทิศเหนือ ขนาด ๒.๔๕ x ๖.๐๐ เมตร สูงประมาณ  
๖.๖๐ เมตร (ชั้น ๑ ถึงชั้น ๒) ๒. ดัดแปลงอาคารด้านทิศใต้ ขนาด ๓.๐๐ x ๔.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร  
(ชั้น ๑ ถึงชั้น ๒) และ ๓. ดัดแปลงอาคารด้านทิศใต้ ขนาด ๓.๐๐ x ๕.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร (ชั้น ๒)  
โดยมิได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์ ดังนี้ คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๑ ลงวันที่  
๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๒ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ห้ามใช้หรือเข้าไป  
ในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการ  
แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่รับคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑. ดัดแปลงอาคารด้านหลังอาคาร (ด้านทิศเหนือ) มีขนาด ๒.๔๕ x  
๖.๐๐ เมตร (พื้นชั้น ๑ ถึงพื้นชั้น ๒) สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร รายการที่ ๒ ดัดแปลงอาคารด้านหน้าอาคาร  
(ด้านทิศใต้) มีขนาด ๓.๐๐ x ๔.๘๐ เมตร (พื้นชั้น ๑ ถึงพื้นชั้น ๒) สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร รายการที่ ๓  
ดัดแปลงอาคารด้านหน้าอาคาร (ด้านทิศใต้) มีขนาด ๓.๐๐ x ๕.๘๐ เมตร สูงประมาณ ๖.๖๐ เมตร  
โดยส่วนที่ดัดแปลงอาคาร (อยู่อาศัย) ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๕  
ข้อ ๕๒ (๑) อาคารอยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ที่ดินและส่วนที่ดัดแปลง  
อาคาร (อยู่อาศัย) ขัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๕ ข้อ ๕๕ อาคารที่มี  
ความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ยกเว้นบ้านพักอาศัยที่มีพื้นที่  
ไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)  
โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งทั้งสามคำสั่ง ณ อาคารมูลกรณีย์ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙



และผู้อุทธรณ์...

และผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งทั้งสามคำสั่งดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยระบุชื่อ “ [ ] ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์โดยเป็นพนักงานนิติ เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ภายหลังจากนั้นเมื่อผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่สั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ภายในระยะเวลาที่กำหนด และไม่ปรากฏหลักฐานการยื่นอุทธรณ์คำสั่งแต่อย่างใด เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลงทั้งหมดให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ ได้รับคำสั่ง ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปิดประกาศคำสั่งรื้อถอนอาคาร ณ อาคารมูลกรณีย์ เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ และผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งรื้อถอนอาคารดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยระบุชื่อ “ [ ] ” เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์โดยเป็นพนักงาน เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ภายหลังจากนั้นผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น ๑ หลัง เพื่อพักอาศัยดังกล่าว ปรากฏตามแบบ ข. ๑ เลขรับที่ [ ] ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๑ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้พิจารณาแล้ว จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจาก (๑) แผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณยังไม่ถูกต้อง และไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่ง (๒) คำขออนุญาตที่ได้ยื่นไว้ยังขาดเอกสารหรือเอกสารไม่ถูกต้องตามรายการแนบท้ายคำสั่ง ดังนี้ รายการที่ ๑ อาคารที่ยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคารด้านทิศเหนือต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) และข้อ ๕๔ รายการที่ ๒ อาคารแนว ๑ ช่วง A ถึง B ด้านทิศตะวันตก พื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่า ๑ เมตร ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่ง ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) โดยผู้อุทธรณ์ได้ลงลายมือชื่อรับทราบคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๑ ต่อมาเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๙๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ตัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่นำแบบแปลนที่แก้ไขมาส่งคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ

แบบแปลน...



แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ส่งหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนา ของผู้อุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๑ ปรากฏตามสำเนาใบนำส่งสิ่งของส่งทางไปรษณีย์ฯ ของฝ่ายโยธา สำนักงานเขตวัฒนา ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๑ ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๙๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อุทธรณ์ขอให้รื้อถอนอาคารตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่มีการ รื้อถอนอาคารตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) จึงให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบหนังสือฉบับนี้ มิฉะนั้นจะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารเอง โดยจะคิดค่าใช้จ่าย ในการรื้อถอนอาคารนี้ จำนวน ๑,๗๗๔,๐๐๐ บาท กับผู้อุทธรณ์ต่อไป ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับหนังสือแจ้งให้ รื้อถอนอาคารดังกล่าวทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ โดยระบุชื่อ (อ่านไม่ออก) เกี่ยวพันกับผู้อุทธรณ์ โดยเป็นเจ้าหน้าที่ เป็นผู้รับคำสั่งแทน เมื่อวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๖๑ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้อุทธรณ์หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๙๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ตัดแปลงอาคาร และหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๙๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อุทธรณ์ขอให้รื้อถอนอาคารดังกล่าว โดยสำนักงานเขต วัฒนาได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับเลขที่ ๑๒๓๒๙ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๖๑ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ

ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า กรณีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) ซึ่งระบุรายการแนบท้ายคำสั่งให้แก้ไขอาคารด้านทิศเหนือต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดิน ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) และข้อ ๕๔ นั้น หมายถึง อาคารมูลกรณิเป็นอาคารอยู่อาศัย ต้องมีที่ว่าง ไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน แต่ก่อสร้างจริงมีพื้นที่ว่างไม่ถึง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน และบริเวณด้านหลังอาคาร (ทิศเหนือ) ซิดที่ดินเอกชน จึงต้องได้รับความยินยอมหรือต้อง อยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และโดยที่อาคารมีพื้นที่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ตามแบบอาคารแนวที่ ๑ ช่วง A ถึง B ชั้น ๒ มีที่ว่างโดยรอบ ๑ เมตร ก่อสร้างจริง มีที่ว่างเพียง ๐.๕๐ เมตร และยังขาดเอกสาร หนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของที่ดินบริเวณด้านหลังอาคาร จึงได้มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๙๘



ลงวันที่...

ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร เนื่องจากขาดเอกสารหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินบริเวณด้านหลังอาคาร เท่านั้น แต่กรณีที่ระบุในคำสั่งว่าไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร เนื่องจากผู้ขออนุญาตไม่นำแบบแปลนที่แก้ไขมาส่งคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว เจ้าหน้าที่ได้ทราบในภายหลัง และยอมรับว่าเป็นความผิดพลาดในการพิมพ์ของธุรการ ซึ่งเข้าใจว่าเป็นการนำข้อความที่ได้มีคำสั่งกับเจ้าของอาคารรายอื่น ๆ มาใช้กับผู้อุทธรณ์ โดยเรื่องนี้ผู้อุทธรณ์ได้นำแบบแปลนยื่นให้เจ้าหน้าที่เรียบร้อยแล้ว ส่วนกรณีที่ได้มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๔๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อุทธรณ์ขอให้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) นั้น เป็นการออกหนังสือแจ้งเตือนให้ดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ (๒) ในส่วนที่แจ้งดังกล่าว คือ อาคารส่วนที่ได้เคยออกคำสั่งให้ระงับห้ามใช้ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารแล้ว ซึ่งต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มายื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารในส่วนเดียวกันนั้นอีก ทั้งนี้ การที่เจ้าหน้าที่รับคำขอไว้พิจารณา ถือว่าเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อป้องกันความเสียหาย และในเรื่องนี้ก็มีผู้ร้องเรียนติดตามเรื่องด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ

ผู้รับมอบอำนาจของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินการเรื่องหนังสือแสดงความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้อุทธรณ์มีปัญหาเรื่องการเจรจาขอซื้อที่ดิน จึงยังไม่ได้เอกสาร และในส่วนนี้ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีหนังสือขอขยายเวลายื่นเอกสาร ขณะนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารแบบ ค. ๑๕ แล้ว ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่เข้าใจคำสั่งว่าจะแก้ไขอาคารอย่างไร จึงประสงค์ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาวินิจฉัยคำสั่งในส่วนที่ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารด้วยว่ามีส่วนใดที่สามารถแก้ไขได้และส่วนใดที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ผู้อุทธรณ์เห็นว่าคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากเป็นการซ่อมแซมอาคารเท่านั้น จึงไม่ต้องขออนุญาต และเหตุที่ไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้ระงับ ห้ามใช้ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารและคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เนื่องจากได้มีการดำเนินการติดต่อประสานกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาตั้งแต่ต้นแล้ว และต่อมาผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ถึงผู้อำนวยการเขตวัฒนา เพื่อขอให้ยกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) และคำสั่งที่เกี่ยวข้องแล้ว โดยมีข้อเท็จจริงในการอุทธรณ์ ดังนี้ ตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งทางปกครองและได้แจ้งความดำเนินคดีกับผู้อุทธรณ์ในความผิดฐานก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตตามที่ระบุในคำสั่งแบบ ค. ๓ จำนวน ๓ แห่ง และปัจจุบันคดีถึงที่สุดแล้ว ตามคดีหมายเลขดำที่ ..... คดีหมายเลขแดงที่ ..... โดยสรุปคำพิพากษา ๒ ประเด็น คือ ให้ดำเนินการกับอาคารให้เป็นไปตามกฎหมาย

และให้ชำระ...





และให้ชำระค่าปรับรายวันจนกว่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ปัจจุบันผู้อุทธรณ์ยังคงชำระค่าปรับตามคำพิพากษา ผู้อุทธรณ์ขอชี้แจงข้อเท็จจริงของอาคารที่ได้ก่อสร้าง ดังนี้ อาคารด้านหลังอาคาร (ด้านทิศเหนือ) ส่วนนี้ยังไม่สามารถดำเนินการยื่นคำขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ เนื่องจากจะต้องได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ (๑) และข้อ ๕๔ ซึ่งผู้อุทธรณ์ยังไม่สามารถดำเนินการเรื่องเอกสารดังกล่าวได้ สำหรับอาคารด้านหน้าอาคาร (ด้านทิศใต้) ก่อสร้างเป็นห้องพัก มีระยะห่างแนวเขต และมีพื้นที่ว่างตามที่กฎหมายกำหนด จึงไม่ต้องทำการแก้ไขแต่อย่างใด สามารถอนุญาตก่อสร้างได้ และในส่วนอาคารด้านหน้าอาคาร (ด้านทิศเหนือ) เป็นที่จอดรถ ผู้อุทธรณ์ได้ทำการซ่อมเฉพาะส่วนหลังคา จากวัสดุเสื่อมสภาพตามอายุของอาคาร และฝ่ายโยธา สำนักงานเขตวัฒนา พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการซ่อมแซม ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เนื่องจากไม่ได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ ยังคงใช้เป็นหลังคาโรงจอดรถเช่นเดิม จึงไม่ต้องยื่นขออนุญาต แต่เบื้องต้นผู้อุทธรณ์ได้ถูกดำเนินคดีแล้ว ตามข้อเท็จจริงดังกล่าว การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมด เป็นการออกคำสั่งที่ไม่เป็นไปตามข้อเท็จจริง ที่ถูกต้องควรออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารบางส่วน ทั้งนี้ เมื่อวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๖๑ ผู้อุทธรณ์ได้ทำหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเรื่องออกใบอนุญาต โดยประสงค์จะขอให้พิจารณาอนุญาตเฉพาะส่วนอาคารด้านหน้าก่อน แต่ได้รับการแจ้งว่าไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากอาคารด้านหลังด้านทิศเหนือ ยังมีส่วนผิดกฎหมายอยู่ สำหรับการรื้อถอนอาคารด้านหลังนั้น อยู่ระหว่างการดำเนินการและขอขยายเวลาดำเนินการ จากข้อเท็จจริงที่กล่าวมา เพื่อความถูกต้องเป็นธรรม ผู้อุทธรณ์จึงขอให้ได้โปรดพิจารณายกเลิกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารและคำสั่งอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และพิจารณาออกคำสั่งใหม่ให้เป็นไปตามข้อเท็จจริง

กรณีจึงมีประเด็นจะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๔๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ๓ ชั้น เพื่อใช้พักอาศัย ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น.๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่นำแบบแปลนที่แก้ไขมาส่งคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นกรณียื่นคำขอรับใบอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ” มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่ง

ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น...





ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ที่ออกตาม มาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังต่อไปนี้ (๑) ยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาล นับแต่ระยะเวลาที่กำหนดไว้ ตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๒ โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม (๒) ดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง โดยจะต้องปิดประกาศ กำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงาน และผู้ดำเนินการจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย...” และพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองให้มีผลใช้บังคับต่อบุคคล ตั้งแต่ขณะที่ผู้นั้นได้รับแจ้งเป็นต้นไป” วรรคสอง บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองย่อมมีผลตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไขหรือโดยเหตุอื่น” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ภายหลังจากที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการ แกะไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แล้ว ปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามคำสั่ง และไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ จนกระทั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่สั่งให้ดำเนินการแกะไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ผู้อุทธรณ์ไม่ได้ดำเนินการรื้อถอนอาคารตามคำสั่ง และไม่ได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งให้รื้อถอนอาคารต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่อย่างไรก็ดี คำสั่งให้รื้อถอนอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงยังมีผลผูกพันผู้อุทธรณ์ให้ต้องปฏิบัติตาม ตราบเท่าที่ยังไม่มีการเพิกถอนหรือสิ้นผลลงโดยเงื่อนไขหรือโดยเหตุอื่นตามมาตรา ๔๒ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และหากสิ้นกำหนดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ ในคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะใช้มาตรการบังคับทางปกครองกับผู้อุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๓ (๑) หรือ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของคำสั่ง ทางปกครองนั้น โดยที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีอำนาจพิจารณาคำขอใด ๆ เกี่ยวกับการตัดแปลงอาคารในส่วนที่



ได้มีคำสั่ง...

ได้มีคำสั่งไว้แล้ว ภายหลังจากนั้นได้อีก แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาให้ปฏิบัติ ตามคำสั่งให้รื้อถอนและพันกำหนดระยะเวลาอุทธรณ์แล้ว ผู้อุทธรณ์ได้มายื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารของผู้อุทธรณ์ไว้พิจารณา แล้วมีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้อง ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะแจ้งคำสั่ง ไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยให้เหตุผลว่า เนื่องจากอยู่ในระหว่างขั้นตอนการบังคับมาตรการทางปกครองตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่โดยที่ในการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เหตุผลประกอบการพิจารณาไม่อนุญาตให้ตัดแปลงอาคารว่า เนื่องจากไม่นำแบบแปลน ที่แก้ไขมาส่งคืนภายในระยะเวลาที่กำหนด จึงทำให้ผู้อุทธรณ์ผิดหลงในสาระสำคัญว่าสามารถดำเนินการ แก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายได้ และก่อให้เกิดสิทธิอุทธรณ์ข้อเท็จจริงในคำสั่งที่ยุติแล้วขึ้นใหม่ อันเป็นการดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น คำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือ รายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๕๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ด้วยเหตุผลดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนข้ออ้างของผู้อุทธรณ์ ที่อ้างว่า คำสั่งให้รื้อถอนอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ กล่าวคือ อาคารบางส่วนเป็นการซ่อมแซมอาคารเดิม ซึ่งไม่ต้อง ขออนุญาต และอาคารบางส่วนสามารถขออนุญาตได้ และผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการขออนุญาตแล้ว และได้มี หนังสือลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ขอความเป็นธรรมต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และขอขยายระยะเวลา เพื่อรวบรวมเอกสารเจ้าของที่ดินข้างเคียงยินยอมให้ขีดผนังอาคาร นั้น หากปรากฏว่ามีกรณีดังกล่าวอ้าง อันเป็นกรณีที่มีข้อเท็จจริงและพฤติการณ์เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ก็อาจเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เพิกถอนคำสั่งเดิมและพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายได้ตามมาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา ๕๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ (ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๖๘๗/๒๕๕๙)

ประเด็นที่สอง หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๕๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ถึงผู้อุทธรณ์ ขอให้รื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐



ที่สั่งให้...

ที่สั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ที่จะรับพิจารณาวินิจฉัยได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๕ ได้บัญญัตินิยามคำว่า “คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า (๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ (๒) การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง” และบัญญัตินิยามคำว่า “การพิจารณาทางปกครอง” หมายความว่า การเตรียมการและการดำเนินการของเจ้าหน้าที่เพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง ประกอบกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ บัญญัติว่า “ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๒๒ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในใบอนุญาต ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้วให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาต นั้น” มาตรา ๕๑ บัญญัติว่า “ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (๑) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัตินี้...” จากบทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ ในการพิจารณาวินิจฉัยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นั้น คำสั่งดังกล่าวจะต้องเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเนื้อหาของคำสั่งจะต้องเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล แต่หากเป็นกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเตรียมการและดำเนินการเพื่อจัดให้มีคำสั่งทางปกครอง จะถือเป็นเพียงการพิจารณาทางปกครองเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ต่อมาเมื่อผู้อุทธรณ์ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๙๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๒๓๒๔ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ที่สั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๑๕) ซึ่งได้ระบุข้อความว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ยังไม่รื้อถอนอาคารดังกล่าวแต่อย่างใด



ดังนั้น...

ดังนั้น จึงได้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ ซึ่งขณะนี้ผู้อำนวยการเขตวัฒนา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้ลงนามอนุมัติให้ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๔๓ (๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นขอแจ้งให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับทราบหนังสือฉบับนี้ มิฉะนั้นจะเข้าดำเนินการรื้อถอนอาคารดังกล่าวเอง โดยจะคิดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารนี้ จำนวน ๑,๗๗๔,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ต่อไป” นั้น เห็นว่า เป็นหนังสือที่สำนักงานเขตวัฒนาแจ้งให้ทราบว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีการตรวจสอบอาคารในส่วนที่ทำผู้อุทธรณ์ได้ทำการดัดแปลงแล้ว ปรากฏว่ายังไม่รื้อถอนอาคารตามที่ได้มีคำสั่ง ขณะนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ลงนามอนุมัติให้ทำการรื้อถอนอาคารส่วนที่ดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงแจ้งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลงดังกล่าว จากข้อความในหนังสือดังกล่าว จึงเป็นเพียงหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการตามคำสั่งให้รื้อถอนอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเท่านั้น มิใช่คำสั่งทางปกครองตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันจะก่อให้เกิดสิทธิในการอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงไม่อาจรับอุทธรณ์ไว้พิจารณาได้

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๘๕๐๓/๔๐๒๖ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง (แบบ ค.๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และหนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๙๘ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๖๑ แจ้งคำสั่งไม่อนุญาตให้ดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง (แบบ น. ๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๒. ไม่รับพิจารณากรณีอุทธรณ์หนังสือที่ กท ๘๕๐๓/๕๕๔๒ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ขอให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



อนึ่ง...

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของศาลปกครองกลางหรือศาลปกครองชั้นต้นที่ผู้ฟ้องคดีมีภูมิลำเนาหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรืออาจยื่นคำฟ้องโดยส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ สื่อดิจิทัลอื่นใด หรือโทรสารตามระเบียบของที่ประชุมใหญ่ตุลาการในศาลปกครองสูงสุดกำหนด ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒





