

# บทที่ 1

## บทนำ

### ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ในอดีตมนุษย์อาศัยสิ่งที่เกิดและมียู่ตามธรรมชาติเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เพราะในอดีตมนุษย์ไม่มีการรวมตัวกันเพื่ออยู่เป็นสังคมมนุษย์จะทิ้งที่อยู่อาศัยและย้ายถิ่นไปเรื่อย ๆ ต่อมามนุษย์เริ่มมีพัฒนาการ โดยการรวมตัวกันขึ้นเป็นสังคมเพราะมนุษย์เริ่มมีความคิดว่าการอยู่รวมกันย่อมมีความปลอดภัยในการดำรงชีวิตมากกว่า แต่ในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังขาดความเป็นระเบียบ และไม่มี ความแข็งแรงเพราะวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างส่วนใหญ่ใช้ไม้และใบไม้ในการก่อสร้างดังนั้นอาคารจึงไม่มีความปลอดภัยต่อการอยู่อาศัยเท่าที่ควร เมื่อสังคมนั้นเติบโตขึ้นกลายเป็นรัฐจึงมีความจำเป็นต้องสร้างกฎเกณฑ์เพื่อให้สมาชิกในสังคมของรัฐนั้น ๆ ถือปฏิบัติตาม เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการอยู่รวมกัน เพื่อป้องกันปัญหาในสังคม การควบคุมการก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัยก็ เป็นกฎเกณฑ์หนึ่งที่รัฐได้คำนึงถึงความสำคัญและกำหนดให้พลเมืองต้องปฏิบัติตามที่รัฐกำหนดคือเริ่มให้ความสำคัญในเรื่องความแข็งแรงของอาคาร ต่อมารัฐก็เริ่มให้ความสำคัญในด้านความเป็นระเบียบเรียบร้อยของตัวอาคาร และกฎเกณฑ์ดังกล่าวนี้ต่อมาก็คือการตรากฎหมายเพื่อใช้บังคับกับพลเมืองในรัฐ โดยฝ่ายปกครองเป็นผู้ทำหน้าที่บังคับใช้กฎหมายกับพลเมืองที่อยู่ภายใต้ปกครอง แต่ฝ่ายปกครองต้องกระทำการภายใต้ขอบเขตที่กฎหมายได้ให้อำนาจไว้ให้กระทำได้เท่านั้น เพราะหากฝ่ายปกครองใช้อำนาจบังคับกับประชาชนตามอำเภอใจอันเป็นการกระทำที่เกินขอบอำนาจนั้นเป็นการกระทำที่ไม่ชอบยอมก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนนั้นคือการที่ฝ่ายปกครองละเมิดต่อสิทธิเสรีภาพของประชาชนซึ่งจะกระทำไม่ได้เพราะสิทธิและเสรีภาพของประชาชนอันได้แก่ สิทธิในชีวิตร่างกาย สิทธิในการเลือกถิ่นที่อยู่ สิทธิในการเดินทาง เป็นต้นอันเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่รัฐธรรมนูญของรัฐนั้น ๆ ได้รับรองและคุ้มครองให้แก่ประชาชนในรัฐของตนไว้

ประเทศไทยถือว่าเป็นรัฐที่มีการปกครองในระบอบประชาธิปไตยมีอำนาจอธิปไตยในการปกครองตนเองอย่างเป็นอิสระ นั่นคือมีอำนาจในการตรากฎหมายขึ้นเพื่อใช้บังคับ ออกคำสั่งกับพลเมืองในประเทศ ได้แก่การออกกฎระเบียบ ข้อบังคับ เพื่อให้ประชาชนได้ปฏิบัติตามอันเป็นที่มาของความสงบสุขและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง เพื่อให้เป็นระเบียบแบบแผนใน

การอยู่ร่วมกัน โดยได้มีการแบ่งแยกอำนาจหน้าที่ของรัฐออกเป็นสามฝ่าย และให้มีอำนาจเป็นอิสระออกจากกัน เพื่อมิให้อำนาจรัฐอยู่ในมือขององค์กรใดองค์กรหนึ่งเพียงองค์กรเดียวอันจะก่อให้เกิดอำนาจสิทธิขาดเพียงฝ่ายเดียว จึงจำเป็นต้องมีการแบ่งแยกอำนาจรัฐออกเพื่อให้องค์กรที่ได้มีการแบ่งแยกอำนาจในแต่ละฝ่ายสามารถคานอำนาจซึ่งกันและกันได้ กล่าวคือ ฝ่ายนิติบัญญัติ ฝ่ายบริหาร ฝ่ายตุลาการ ซึ่งหน้าที่ของแต่ละฝ่ายมีดังนี้ 1. ฝ่ายนิติบัญญัติมีอำนาจหน้าที่ออกกฎหมายเพื่อใช้บังคับกับประชาชน 2. ฝ่ายตุลาการมีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยข้อพิพาทต่างๆที่เกิดขึ้นเพื่อให้ประชาชนได้รับความเป็นธรรม 3. ฝ่ายบริหารมีอำนาจหน้าที่ปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมายที่ฝ่ายนิติบัญญัติได้ออกไว้ ในการบังคับใช้กฎหมายโดยฝ่ายบริหารมีวัตถุประสงค์หลักที่สำคัญคือการใช้บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่มีอยู่ให้เป็นผลในทางปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อให้การดำเนินชีวิตในทางสังคมของประชาชนสามารถดำรงอยู่ได้โดยสงบสุข นอกจากนี้การดำเนินการใช้บังคับทางกฎหมายยังมีนัยที่รวมถึงการสร้างแบบอย่างเพื่อให้ราษฎรของประเทศยอมรับและเคารพต่อบทบัญญัติแห่งกฎหมายอันส่งผลให้บริบทแห่งสังคม เศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศสามารถดำเนินการพัฒนาไปได้อย่างต่อเนื่อง อำนาจของฝ่ายบริหารสามารถแบ่งออกเป็นสองประการ กล่าวคือ ประการแรกมีอำนาจหน้าที่ในฐานะที่เป็นรัฐบาลโดยเป็นไปตามรัฐธรรมนูญกำหนดไว้ให้รัฐบาลเป็นผู้มีหน้าที่กำหนดนโยบายเกี่ยวกับความมั่นคงของรัฐซึ่งเรียกว่าข้าราชการการเมือง ประการที่สองมีอำนาจหน้าที่ในฐานะเป็นฝ่ายปกครองอันมีหน้าที่ให้บริการสาธารณะและออกคำสั่งทางปกครอง เช่น การออกคำสั่งในการใช้กำลังบังคับเพื่อให้เป็นไปตามคำสั่งทางปกครอง การดำเนินการเพื่อให้บริการสาธารณะของฝ่ายปกครองสิ่งสำคัญคือต้องคำนึงถึงการประสานประโยชน์สาธารณะเข้ากับสิทธิเสรีภาพของประชาชนไม่ทำลายสิทธิเสรีภาพของประชาชน การจัดทำบริการสาธารณะของฝ่ายปกครองนั้นฝ่ายปกครองกระทำในรูปแบบของนิติกรรมทางปกครอง คือการแสดงออกซึ่งเจตนาของเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองที่มุ่งจะผูกนิติสัมพันธ์ระหว่างรัฐกับองค์กรของรัฐหรือกับเอกชน โดยกระทำในรูปของสัญญาทางปกครองคือเพื่อใช้ดำเนินการในการจัดทำบริการสาธารณะ

การปกครองส่วนท้องถิ่นในรูปแบบพิเศษที่มีลักษณะเป็นการปกครองตนเองโดยอิสระ ซึ่งการปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นจัดทำขึ้นเพื่อให้บริการสาธารณะในการจัดทำ บำรุงรักษาแก่ประชาชน ได้รับมอบอำนาจและถ่ายโอนภารกิจการบริหารราชการจากส่วนกลางโดยยึดหลักว่าประชาชนต้องได้รับบริการสาธารณะที่ดี อีกทั้งยังส่งเสริมให้ประชาชนมีส่วนร่วมในการบริหารและตรวจสอบการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ในท้องถิ่นของตนมากขึ้น และเนื่องจากความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจของบ้านเมืองในปัจจุบันส่งผลให้อาคารและสิ่งก่อสร้างต่างๆเกิดขึ้น

มากมายเพื่อใช้เป็นแหล่งในการสร้างปฏิสัมพันธ์ทางการค้า แหล่งชุมชน เพื่อความบันเทิง และความสะดวกสบาย รวมถึงเป็นแหล่งในการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยอย่างครบวงจรนอกเหนือจากการเป็นเพียงที่อยู่อาศัยส่วนบุคคลดังเช่นในอดีต ทำให้รัฐจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ขึ้น เพื่อให้ทันกับความเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการของบ้านเมือง โดยกำหนดกฎระเบียบในการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร ให้เจ้าของที่ดินซึ่งจะใช้ประโยชน์เหนือพื้นดินนั้นๆต้องปฏิบัติตาม แต่เนื่องจากการก่อสร้าง การตัดแปลง การต่อเติมตัวอาคาร ไม่ได้ดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จึงเป็นสาเหตุให้อาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นอาคารที่ได้ก่อสร้างขึ้นผิดไปจากวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร และมีการร้องเรียนจากประชาชนผู้ที่ได้รับผลกระทบจากอาคารดังกล่าวเกี่ยวกับปัญหาความปลอดภัยในการใช้อาคาร ปัญหาด้านการผังเมือง ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ซึ่ง รวมทั้งกรณีการต่อเติม ตัดแปลง รื้อถอน และการทำลายอาคารเดิมเพื่อทำการก่อสร้างใหม่โดยเจ้าของอาคาร คำนึงถึงผลประโยชน์ของคนมากกว่าที่จะคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันแม้ว่าจะมีการแก้ไขแล้วก็ตาม แต่ในความเป็นจริงการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันได้แก่การใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งอนุมัติ อนุญาต อันเป็นสภาพบังคับทางปกครองเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกฎหมายนั้น ยังไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควรเพราะการใช้ดุลพินิจออกคำสั่งนั้นยังคงยึดกฎเกณฑ์เดิมอยู่ ซึ่งกฎเกณฑ์นั้นเป็นไปตามบริบทของสภาพสังคมเดิมที่ไม่ได้ซับซ้อนเช่นสังคมในปัจจุบัน คือเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลพินิจไม่เหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน อีกทั้งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่มีกฎหมายลำดับรองอีกเป็นจำนวนมาก อันได้แก่กฎกระทรวงต่าง ๆ ซึ่งกฎหมายลำดับรองนั้นใช้บังคับแต่ละท้องถิ่นเพื่อความเหมาะสมของท้องถิ่นนั้น ๆ แตกต่างกันไป จึงเป็นเรื่องยากที่ประชาชนจะมีความรู้ความเข้าใจในกฎหมายควบคุมอาคาร แม้กฎหมายควบคุมอาคารได้กระจายอำนาจให้แก่ท้องถิ่นมากขึ้น คือ อำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพิ่มเติมจากกฎกระทรวง อำนาจอนุมัติ อำนาจตรวจสอบ อำนาจในการสั่งให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่การใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคารก็ยังจำกัดอยู่ในขอบเขตเดิม แม้ว่าวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดรายละเอียดของวัตถุประสงค์เพื่อใช้ประกอบดุลพินิจในการบังคับใช้ คือ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย เพื่อป้องกันอัคคีภัย เพื่อการสาธารณสุข เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อการผังเมือง การสถาปัตยกรรม การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร แต่การใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงเป็นการมุ่งเน้นเฉพาะในเรื่องความมั่นคงแข็งแรงและความ

ปลอดภัยเป็นหลักเท่านั้น และอีกทั้งเจ้าหน้าที่ผู้บังคับใช้กฎหมายอันได้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น โดยมากไม่ได้มาจากผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมายโดยเฉพาะ เนื่องจากมีที่มาจาก สาขาวิชาชีพอื่นๆ ด้วย จึงเป็นสาเหตุให้การปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อออกคำสั่งกับผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายนั้น ไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร เพราะความซับซ้อนของกฎหมายควบคุมอาคารอันเป็นที่มาของปัญหา เรื่อยมาและก่อให้เกิดความเสียหายต่อส่วนรวมนั้น เมื่อเกิดปัญหามากขึ้นทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่สามารถบังคับใช้กฎหมายเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และสมเจตนารมณ์ของกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพได้ อันเป็นสาเหตุให้ประชาชนที่อาศัยในชุมชนนั้นไม่ได้รับความปลอดภัยในชีวิต ร่างกาย รวมถึงส่งผลกระทบต่อระบบผังเมืองและปัญหาทางด้านสิ่งแวดล้อมเพิ่มขึ้น

จากปัญหาที่กล่าวมาแล้วข้างต้นจึงเป็นสาเหตุให้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการ การใช้อำนาจออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีหน้าที่บังคับใช้กฎหมายกับประชาชนที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายในการก่อสร้างอาคาร ซึ่งยังไม่สามารถออกคำสั่งได้อย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้จึงเป็นที่มาของการศึกษาและวิเคราะห์ ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ปัญหาต่อไป

### วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. เพื่อศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่และการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการของกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. เพื่อศึกษาหลักกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
5. เพื่อศึกษาและค้นหามาตรการและวิธีการที่เหมาะสมมาใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

## สมมติฐานของการศึกษา

การที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีวัตถุประสงค์เพื่อการคุ้มครองความปลอดภัยในชีวิตของประชาชนที่อาจได้รับจากอาคารที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้ประชาชนผู้ประสงค์จะก่อสร้างอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน แต่เนื่องจากกฎหมายที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำมาใช้ประกอบการออกคำสั่งเพื่ออนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ก่อสร้าง รวมถึงการดำเนินการตรวจสอบในระหว่างทำการก่อสร้างนั้นเป็นบทบัญญัติที่ไม่เหมาะสมกับสังคมในปัจจุบัน อีกทั้งบัญญัติไว้ไม่ชัดเจน ตลอดจนการออกกฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นมาบังคับใช้ในแต่ละท้องถิ่นแตกต่างกัน จึงนำมาซึ่งปัญหาและอุปสรรคของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการบังคับใช้เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพต่อตัวอาคาร ดังนั้นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 จึงมีปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้ ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่พระราชบัญญัตินี้ยังไม่มี การบัญญัติเพื่อรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นอันจะทำให้สาธารณชนได้รับประโยชน์มากยิ่งขึ้น

## วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาวิจัยผู้วิจัยใช้วิธีการวิจัยทางเอกสาร (Documentary research) เป็นหลักโดยศึกษาข้อมูลจากตำราทางกฎหมาย วิทยานิพนธ์ บทความ และข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาวิเคราะห์ วิจัยให้ได้มาซึ่งข้อสรุปและแนวทางในการแก้ไขปัญหา โดยวิธีการเขียนพรรณนาและวิเคราะห์ข้อมูล

## ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษาวิจัยนี้ ผู้วิจัยทำการศึกษา วิเคราะห์ เนื้อหาของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยนำกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 พร้อมด้วยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มาเป็นหลักในการศึกษาวิจัย

## ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงประวัติความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่และการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
2. ทำให้ทราบถึงประวัติ แนวคิด ทฤษฎี และวิวัฒนาการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
3. ทำให้ทราบถึงหลักกฎหมายเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
4. ทำให้ทราบถึงสภาพปัญหาและอุปสรรคทางกฎหมายในการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
5. ทำให้ทราบถึงมาตรการและแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

## นิยามศัพท์

**อาคาร** หมายถึง ดึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือใช้สอยได้

**แผนผังบริเวณ** หมายถึง แผนที่ที่ดินบริเวณที่จะก่อสร้างอาคาร หรือแบบที่เขียนย่อจากขอบเขตพื้นที่ หรือที่ดินซึ่งจะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือใช้สอยอาคาร แสดงโดยการย่อสิ่งที่จะต้องทราบเกี่ยวกับที่ดินและอาคาร

**แบบแปลน** หมายถึง แบบก่อสร้างหรือรูปตัวอย่างอาคาร ตลอดจนโครงการที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนั้น ๆ

**ก่อสร้าง** หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างขึ้นแทนของเดิมหรือไม่ พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479 มาตรา 7 ใช้คำว่าปลูกสร้าง ซึ่งหมายความถึง การสร้างอาคารขึ้นใหม่ล้วน และหมายความรวมถึงการต่อเติม ดัดแปลงอาคารด้วย แต่ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้แยกความหมายหรือกระทำคำว่า ก่อสร้าง กับ

ดัดแปลง ออกต่างห่างจากกัน และน่าจะเป็นโดยเหตุนี้ จึงต้องใช้คำนิยามก่อสร้างว่า เป็นการสร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด เพื่อให้แตกต่างจากคำว่า ดัดแปลง ซึ่งหมายถึง การกระทำแก่อาคารที่มีอยู่แล้ว

**ดัดแปลง** หมายถึง เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบรูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมีใช้การซ่อมแซม หรือดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง คำว่า ดัดแปลงนั้น ตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร ใช้คำว่า ต่อเติมดัดแปลง จึงเป็นที่เข้าใจโดยทั่วไปว่า การดัดแปลงอาคารกับการต่อเติมอาคารเป็นการกระทำอย่างเดียวกัน

**ซ่อมแซม** หมายถึง ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารให้คงสภาพเดิม คำว่า ซ่อมแซม ได้แก่ การซ่อมหรือการทำสิ่งชำรุดให้คืนดี หรือการเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ชำรุดให้คงสภาพเดิม

**รื้อถอน** หมายถึง รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่น ๆ ของโครงสร้าง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยคำว่ารื้อถอน ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน หมายความว่า แยกออก ถอนออกจากสิ่งที่ทำเป็นรูปแล้วให้เสียความเป็นกลุ่มก้อนของรูปแบบเดิม

**ผู้ควบคุมงาน** หมายถึง ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงาน หรือควบคุมดูแลการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

**ผู้ดำเนินการ** หมายถึง เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ที่ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

**ผู้ครอบครองอาคาร** หมายถึง ผู้ครอบครองตามข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

**เขตเพลิงไหม้** หมายถึง บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่สามสิบหลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป หรือบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้

**ราชการส่วนท้องถิ่น** หมายถึง เทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น

**ข้อบัญญัติท้องถิ่น** หมายถึง กฎซึ่งออกโดยอัยการอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติเมืองพัทยา เป็นต้น

**เจ้าพนักงานท้องถิ่น** หมายถึง นายกเทศมนตรีสำหรับในเขตเทศบาล นายกองค้การ  
บริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประธานกรรมการบริหารองค์การ  
บริหารส่วนตำบลสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขต  
กรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยาสำหรับในเขตเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครอง  
ส่วนท้องถิ่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

**เจ้าพนักงานท้องถิ่น** ได้แก่ หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น  
ตามที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในส่วนที่เกี่ยวข้อง  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขออนุญาตก่อสร้างและ  
ดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายให้อำนาจไว้ ตลอดจนมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุม กำกับ ดูแล  
และตรวจสอบให้การดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร