

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายในการควบคุมอาคารขนาดเล็กตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
คำสำคัญ	การควบคุมอาคาร
นักศึกษา	จตุพล กองมณี
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.รุ่งแสง กฤตยพงษ์
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2562

### บทคัดย่อ

สารนิพนธ์ฉบับนี้ ศึกษาเกี่ยวกับปัญหาการควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็ก การสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบ และอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่

ผลจากการศึกษาพบว่า หลักสำคัญในการก่อให้เกิดปัญหาในเรื่องการควบคุมอาคารขนาดเล็กนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มุ่งให้ควบคุมแต่เฉพาะการควบคุมอาคารขนาดใหญ่โดยมองข้ามอันตรายที่จะเกิดจากอาคารขนาดเล็ก อาคารขนาดเล็กที่สูงไม่เกิน 4 ชั้น อาทิเช่น ทาวเฮ้าส์ บ้าน หรืออาคารพาณิชย์ทั้งหลายนั้นเป็นอาคารที่อันตรายและมีความเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายมากที่สุด เพราะอาคารดังกล่าวส่วนใหญ่จะมีการต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข ตกแต่ง และนำมาใช้ผิดประเภทไม่ตรงกับที่ขออนุญาตไว้ เช่น เพื่อการทำธุรกิจห้องเช่า หอพัก สถานบันเทิง ผับ คาราโอเกะ เป็นต้น ทั้งนี้ตอนขออนุญาตในการก่อสร้างนั้นเป็นการขออนุญาตใช้อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย เป็นการใช้งานที่ไม่เหมาะสมและมีอันตราย แต่กลับไม่ถูกกำหนดให้อยู่ในประเภทของอาคารควบคุมการใช้ และอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบและรายงานผลดังเช่นอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ทั้งนี้อาคารเหล่านี้ก็มีผู้คนเข้าไปใช้เป็นจำนวนมากเช่นกัน

การก่อสร้างอาคารที่ไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ผู้ที่ทำการก่อสร้างอาคารสูงอาจจะหลีกเลี่ยงข้อกำหนดในเรื่องระยะร่นในการก่อสร้าง เนื่องจากถ้าไม่ใช่อาคารสูงการก่อสร้างอาคารที่ไม่เกิน 23 เมตร จะไม่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร อาจทำให้ระยะร่นตรงตามที่กฎหมายกำหนด และการสร้างอาคารสูงดังกล่าวดังกล่าวต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาตให้ ซึ่งจะทำให้ผู้ที่

ก่อสร้างอาคารสูงที่เกิน 23 เมตรมาเพียงเล็กน้อยไม่ต้องเสียเวลาขออนุญาตและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม เมื่อเจ้าของอาคารสูงก่อสร้างอาคารสูงขึ้นมาอีก 23 เมตรเพียงเล็กน้อย แต่กลับหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารสูง จะส่งผลให้ผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณข้างเคียงอาคารนั้นได้รับความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน

อีกหนึ่งปัญหาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 คือการให้อำนาจในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายโดยเบ็ดเสร็จทั้งกระบวนการโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งจากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวกำหนดให้อำนาจหลายประการรวมอยู่ในบุคคลคนเดียวกัน ตั้งแต่อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง รื้อถอน ใช้น้ำหรือเปลี่ยนประเภทการใช้อาคาร อำนาจในการตรวจสอบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย กระทั่งอำนาจในการออกคำสั่งทางปกครองเพื่อควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ทำให้การบังคับใช้พระราชบัญญัตินี้จะสัมฤทธิ์ผลหรือล้มเหลวขึ้นอยู่กับความเคร่งครัดของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงกลุ่มเดียว อันอาจทำให้เกิดการทุจริตเป็นวงกว้างได้

ดังนั้น สารนิพนธ์ฉบับนี้จึงมีข้อเสนอว่า ควรมีการกำหนดให้อาคารทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กนั้นเป็นอาคารควบคุมการใช้ เพื่อที่จะส่งผลให้อาคารขนาดเล็กมีการตรวจสอบอาคารอยู่เป็นประจำทั้งในการก่อสร้างให้ตรงตามแบบที่ขออนุญาต และในการใช้งานให้ถูกต้องกับประเภทของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างไว้ และตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นั้นควรกำหนดให้คณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้มีหน่วยงานเอกขาเป็นหนึ่งในคณะกรรมการด้วย เพื่อที่จะใช้ความอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐตามพระราชบัญญัตินี้ จะส่งผลให้ความเสี่ยงที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการทุจริตนั้นน้อยลง และทำให้การควบคุมอาคารเป็นไปอย่างถูกต้อง เหมาะสม ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายควบคุมอาคารต่อไป