



ปีที่ 15 ฉบับที่ 3 เดือนมกราคม-มีนาคม 2562

## ข้อสังเกตตามกฎหมายควบคุมอาคาร NOTICE ACCORDING TO BUILDING CONTROL ACT

สอาด หอมมณี\*  
Sa-ard Hommanee  
เกรียงศักดิ์ พินทุสรศรี\*\*  
Kriengsak Pintusonsri  
บวรวิทย์ เป็รื่องวงศ์\*\*\*  
Borwonwit Prueangwong

### บทกัตย่อ

กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายอาญาประเภทความผิดที่กฎหมายห้ามหรือบังคับ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงลักษณะ วิธีการ รายละเอียดหรือเจตนารมณ์ของข้อห้าม อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานไปตามสภาพแวดล้อมและความเป็นไปในแต่ละยุคสมัย หรือความเหมาะสมแก่การปฏิบัติของเจ้าพนักงาน และมีข้อสังเกตว่า อาคารที่ก่อสร้างนั้นจะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคารฉบับนี้เป็นสำคัญ หากการก่อสร้างนั้นเป็นการขัดวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร แม้อาคารนั้นจะมีความมั่นคงแข็งแรงก็ตาม ถือว่ามีเหตุสมควรที่จะต้องรื้อถอน และยังมีข้อห้ามหรือข้อบัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่ก่อสร้างอาคารอีกมาก เช่น พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. 2478 พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549 พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่น ๆ อีก เช่น พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 ซึ่งอาคารหรือสถานที่ที่ขออนุญาตตั้งเป็นสถานบริการจะต้องไม่อยู่ใกล้ชิดวัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา โรงเรียน หรือสถานศึกษา โรงพยาบาล สถานพยาบาล ที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน สโมสรเยาวชน หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ในขนาดที่เห็นได้ว่าจะก่อความเดือดร้อนรำคาญ ไม่อยู่ในย่านที่ประชาชนอยู่อาศัย อันจะก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัยใกล้เคียง ฯลฯ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารต่าง ๆ นอกจากจะต้องปฏิบัติตาม

\* ผู้อำนวยการหลักสูตรและผู้ช่วยศาสตราจารย์ประจำหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

\*\* อาจารย์ประจำหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี

\*\*\* ผู้ช่วยผู้พิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค 6 , อาจารย์พิเศษหลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี



พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายเกี่ยวข้องที่บัญญัติไว้ในกฎหมายลักษณะต่าง ๆ ข้างต้น จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องในการควบคุมอาคารนั้นได้บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ อันเป็นกฎหมายเฉพาะเรื่อง และกฎกระทรวงหลายฉบับไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับเดียว จึงสมควรออกกฎหมายควบคุมอาคารในรูปแบบของประมวลกฎหมาย อันจะทำให้กฎหมายระเบียบ และวิธีการต่าง ๆ จัดเป็นระเบียบหมวดหมู่ จะทำให้การปฏิบัติและการบังคับเป็นไปตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

**คำสำคัญ:** ข้อสังเกต, กฎหมายควบคุมอาคาร

## ABSTRACT

The Building Control Act is a criminal law classified as mala prohibita. The nature, procedures, details (intention of prohibition), and authority of officials may be changed in accordance with environmental factors, possibility in each period or suitability to perform the duties of officials. There is a notice indicates that buildings must be constructed according to the intention of this Building Control Act. If the construction is inconsistent with the intention of the Building Control Act, the building may need to be demolished, even though it is solid and firm. In addition to prohibition and provisions pursuant to the Building Control Act, there are prohibition and provisions on various construction areas such as Navigation in the Thai Waters Act B.E. 2456, Air Navigation Act B.E. 2497, Military Safety Zone Act B.E. 2478, Highway Act B.E. 2535, Highway Act (No. 2) B.E. 2549, Town Planning Act B.E. 2518. Moreover, there are other acts such as the Public Entertainment Place Act B.E. 2509 which provides that the entertainment places must not be located near temples, religious places, schools or educational institutions, hospitals, medical centers with overnight accommodations, youth clubs or dormitories pursuant to the Dormitory Act. They must not cause a nuisance or be in residential areas to avoid disturbance to adjoining residents etc. The construction, alteration or demolition and removal of buildings must conform to the Building Control Act B.E. 2522 and other relevant Acts as mentioned above. It can be seen that the Building Control Act is stipulated in various specific Acts and Ministerial Regulations, not a single Act. In our opinions, the Building Control Act should be enacted in the form of a Code so that laws, regulations and procedures are classified in the same category for efficient implementation and enforcement.

**Keywords:** remarks, law on building control.



## บทนำ

กฎหมายควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายอาญาประเภทความผิดที่กฎหมายห้ามหรือบังคับ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงลักษณะ วิธีการ รายละเอียดหรือเจตนารมณ์ของข้อห้าม อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานไปตามสภาพแวดล้อมและความเป็นไปในแต่ละยุคสมัย หรือความเหมาะสมแก่การปฏิบัติของเจ้าพนักงาน ไม่มีองค์ประกอบตายตัวชัดเจน รวมทั้งกฎหมายเกี่ยวกับความผิดในตัวเอง ไม่อาจกล่าวได้ว่ากฎหมายควบคุมอาคารจัดเป็นกฎหมายเทคนิคซึ่งบัญญัติโดยเหตุผลทางเทคนิค ไม่มีหลักในทางศีลธรรมตลอดจนจริยธรรมเป็นส่วนผลักดันกฎหมายประเภทนี้

## วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคารฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน

วัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคารฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์ทั้งสิ้น 8 ประการ (สุรียน ประภาสวัต, 2539 หน้า 8-26) กล่าวคือ

1. เพื่อประโยชน์ด้านความมั่นคงแข็งแรง เป็นวัตถุประสงค์หนึ่งในเรื่องความปลอดภัย อันเป็นวัตถุประสงค์หลักในกฎหมายควบคุมอาคาร ปรากฏในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ และในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง)

2. เพื่อความปลอดภัย เพื่อให้การควบคุมอาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ ในระหว่างการก่อสร้างอาคาร ผู้ดำเนินการต้องตรวจสอบความแข็งแรงและความปลอดภัยของนั่งร้านที่สร้างขึ้น ถือว่าเป็นวัตถุประสงค์หลักและเป็นวัตถุประสงค์พื้นฐานของกฎหมายควบคุมอาคาร ปรากฏอยู่ในพระราชบัญญัติดังกล่าวตามมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มาตรา 46 และมาตรา 77

3. เพื่อป้องกันอัคคีภัย ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดข้อบังคับต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงควบคุมระบบป้องกันเพลิงไหม้ในอาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ กำหนดให้มีระบบท่อ ที่เก็บน้ำสำรอง ระบบดับเพลิง ระบบบันไดหนีไฟ และช่องทางเฉพาะกิจสำหรับบุคคลภายนอกเข้าไปบรรเทาสาธารณภัยที่เกิดขึ้นภายในอาคาร ปรากฏอยู่ในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) และมาตรา 79

4. เพื่อการสาธารณสุข ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดแบบและจำนวนห้องน้ำห้องส้วม ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ การกำจัดขยะมูลฝอยตลอดจนสิ่งปฏิกูล เพื่อประโยชน์แห่งการสาธารณสุข ปรากฏในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง)

5. เพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดข้อบังคับเพื่อประโยชน์



ในการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ คณะกรรมการควบคุมอาคารยังได้กำหนดให้มีผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเป็นกรรมการด้วย

6. เพื่อการผังเมือง ได้กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยใช้อำนาจดังกล่าวออกกฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางประเภทในท้องที่ต่าง ๆ เพื่อประโยชน์แห่งการผังเมือง กำหนดท้องที่ก่อสร้างให้เป็นระเบียบเรียบร้อยต่อบ้านเมืองนั้นเอง ไม่ให้เกิดปัญหาในการก่อสร้างและการกระจายไม่เป็นระเบียบ อันส่งผลต่อการพัฒนาประเทศ การควบคุมความปลอดภัย

7. เพื่อการสถาปัตยกรรม ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งอาคาร และลักษณะ ระดับ เนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือแนวอาคาร

8. เพื่ออำนวยความสะดวกแก่การจราจร ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ออกกฎกระทรวงโดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับที่จอดรถยนต์ ที่กับริดยนต์ ทางเข้าออกของรถยนต์ของอาคารประเภทต่าง ๆ ทั้งโรงแรมรีสอร์ท โรงแรม ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า สำนักงาน อาคารขนาดใหญ่ ข้อกำหนดดังกล่าวส่งผลต่อการจราจรในประเด็นที่ว่า เมื่อกำหนดให้อาคารเหล่านั้นต้องมีที่จอดรถยนต์ได้ในจำนวนที่กำหนดแล้ว ก็จะช่วยให้ผู้ใช้ประโยชน์ในอาคารดังกล่าวไม่นำรถยนต์ไปจอดบริเวณถนน อันจะส่งผลให้เกิดการจราจรติดขัดในบริเวณนั้น ๆ

มีข้อสังเกตว่า อาคารที่ก่อสร้างนั้นจะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร ที่กล่าวไว้ข้างต้น ไม่เพียงแต่ดูที่ความแข็งแรงประการเดียวเท่านั้น คำพิพากษาศาลฎีกาเคยมีคำวินิจฉัยว่าในการก่อสร้างนอกจากจะไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้ว ยังจะต้องไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของกฎหมายด้วย เช่น การกำหนดต่อเติมอาคารโดยไม่ขัดต่อประโยชน์การป้องกันอัคคีภัยและการผังเมือง หากเป็นการขัดวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร แม้อาคารนั้นจะมีความมั่นคงแข็งแรงก็ตาม ถือว่ามีเหตุสมควรที่จะต้องรื้อถอน

## กฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

**กลุ่มกฎหมายทั่วไป** ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายในสาขากฎหมายเอกชน เพราะเป็นกฎหมายที่บัญญัติถึงบุคคลและสิทธิต่าง ๆ ของบุคคล และระหว่างบุคคล ตลอดจนความเคลื่อนไหวของสิทธิและหน้าที่เหล่านั้น แบ่งบทบัญญัติออกเป็น 6 บรรพ หรือ 6 เรื่องด้วยกัน คือ บรรพ 1 ว่าด้วยหลักทั่วไป บรรพ 2 ว่าด้วยหนี้ บรรพ 3 ว่าด้วยเอกเทศสัญญา บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน บรรพ 5 ว่าด้วยครอบครัว และบรรพ 6 ว่าด้วยมรดก



การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารต่าง ๆ นั้น ย่อมเกี่ยวข้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แทบทุกบรรพ เพราะย่อมเป็นเรื่องเกี่ยวกับการจ้างแรงงานหรือจ้างทำของ เป็นเอกเทศสัญญาในบรรพ 3 เป็นเรื่องเกี่ยวกับสิทธิหรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินในบรรพ 4 เพราะผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน ฯลฯ ก็คือเจ้าของอาคารโรงเรือนนั้น และการก่อสร้างดัดแปลงอาคารโรงเรือนอาจกระทบถึงพื้นที่แปลงกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นได้ด้วย

บทบัญญัติว่าด้วยเหตุเดือดร้อนรำคาญ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337 ที่บัญญัติว่า “ห้ามมิให้บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาคำนึงประกอบ”

#### **บทบัญญัติว่าด้วยแสดงกรรมสิทธิ์**

มาตรา 1341 ท่านมิให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทำหลังคาหรือการปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งทำให้น้ำฝนตกลงยังทรัพย์สินซึ่งอยู่ติดต่อกัน

มาตรา 1342 บ่อ สระ หลุมรับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ย หรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะสองเมตรจากแนวเขตที่ดินไม่ได้

คูหรือการขุดร่องเพื่อวางท่อน้ำใต้ดินหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันนั้น ท่านว่าจะทำใกล้แนวเขตที่ดินกว่าครึ่งหนึ่งแห่งส่วนลึกของคูหรือร่องนั้นไม่ได้ แต่ถ้าทำห่างแนวเขตหนึ่งเมตรหรือกว่านั้น ท่านว่าทำได้

ถ้ากระทำการดังกล่าวไว้ในสองวรรคก่อนใกล้แนวเขตไซรั ท่านว่าต้องใช้ความระมัดระวังตามควร เพื่อป้องกันมิให้ดินหรือทรายพังลง หรือมิให้น้ำหรือสิ่งโสโครกซึมเข้าไป

มาตรา 1343 ห้ามมิให้ขุดดินหรือบรรทุกน้ำหนกบนที่ดินเกินควรจนอาจเป็นเหตุอันตรายแก่ความอยู่มั่นแห่งที่ดินติดต่อกัน เว้นแต่จะจัดการเพียงพอเพื่อป้องกันความเสียหาย

มาตรา 1351 เจ้าของที่ดิน เมื่อบอกล่วงหน้าตามสมควรแล้ว อาจใช้ที่ดินติดต่อกันเพียงที่จำเป็นในการปลูกสร้างหรือซ่อมแซมรั้ว กำแพง หรือโรงเรือน ตรงหรือใกล้แนวเขตของตน แต่จะเข้าไปในเรือนที่อยู่ของเพื่อนบ้านข้างเคียงไม่ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอม

ถ้าได้ก่อความเสียหายให้เกิดขึ้นไซรั ท่านว่าเพื่อนบ้านข้างเคียงจะเรียกเอาค่าทดแทนก็ได้

บทบัญญัตินี้เป็นการป้องกันเพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียง หากมีการฝ่าฝืนทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย ผู้ฝ่าฝืนอาจต้องรับผิดชอบในมูลละเมิด ต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้เสียหาย ทั้งกรณีที่อยู่นอกเขตควบคุมอาคารและอยู่ในเขตใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

สำหรับพื้นที่ที่ใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร การก่อสร้างอาคารจะต้องถือปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งรวมถึงกฎหมายในลำดับรองด้วย กล่าวคือ ถ้าเป็นการก่อสร้างในกรุงเทพมหานครต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หากเป็นการก่อสร้างในเขตเมืองพัทยาต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติเมืองพัทยา หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นต่าง ๆ เป็นต้น



### ประมวลกฎหมายอาญา

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ผู้ดำเนินการจะต้องกระทำด้วยความรอบคอบ ระมัดระวังมิให้วัสดุก่อสร้างตกลงไปถูกบุคคลอื่นได้รับบาดเจ็บหรือถึงแก่ชีวิต รวมทั้งต้องระมัดระวังให้แบบหรือลักษณะของอาคารถูกต้องตามหลักวิชา มีความมั่นคงแข็งแรง ไม่พังทลายลงขณะที่มีผู้คนอาศัย การก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยประมาทเป็นเหตุให้ผู้อื่นถึงแก่ความตายหรือบาดเจ็บสาหัส ไม่ว่าจะเกี่ยวกับวัสดุก่อสร้างหรืออาคารนั้น อาจมีความผิดต้องรับโทษตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 291 หรือมาตรา 300 แล้วแต่กรณี นอกจากนั้น ยังมีบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้มีวิชาชีพตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 227 ซึ่งบัญญัติว่า ผู้ใดเป็นผู้มีวิชาชีพในการออกแบบควบคุมหรือทำการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือวิธีการอันพึงกระทำการนั้น ๆ โดยประการที่น่าจะเป็นเหตุให้เกิดอันตรายแก่บุคคลอื่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

บทบัญญัติดังกล่าวข้างต้น เป็นข้อกำหนดสำหรับผู้มีวิชาชีพในการออกแบบ ควบคุม หรือทำการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ จะต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามวิชาหรือมาตรฐานแห่งวิชาชีพของตน ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการอันพึงกระทำการนั้น ๆ หากเกิดอันตรายแก่บุคคลอื่นก็ถือว่าเป็นความผิดตามมาตรานี้ การกระทำดังกล่าว เช่น สถาปนิกออกแบบอาคารให้มีราคาถูกจนไม่มีความปลอดภัย หรือก่อสร้างผิดไปจากแบบ หรือไม่ควบคุมให้เป็นไปตามแบบในลักษณะที่น่าจะเกิดอันตราย

กลุ่มกฎหมายเกี่ยวกับพื้นที่ก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ แม้พื้นที่หรือที่ดินที่ใช้เป็นที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารเหล่านั้นจะเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอาคารก็ตาม แต่การจะก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารในที่ดินดังกล่าวหรือไม่เพียงใด ต้องตรวจสอบด้วยว่ามีข้อห้ามหรือข้อบัญญัติตามกฎหมายอย่างไรหรือไม่ด้วย

นอกจากข้อห้ามหรือข้อบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร มาตรา 13 แล้ว ยังมีข้อห้ามหรือข้อบัญญัติเกี่ยวกับพื้นที่ก่อสร้างอาคารอีกมาก เช่น

พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456 มาตรา 117 ที่บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดล่วงล้ำเข้าไปเหนือน้ำ ในน้ำ และใต้น้ำ ของแม่น้ำ ลำคลอง บึง อ่างเก็บน้ำ ทะเลสาบ อันเป็นทางสัญจรของประชาชนหรือที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือทะเลในน่านน้ำไทย หรือบนชายหาดของทะเลดังกล่าว เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากกรมเจ้าท่า

พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 มาตรา 59 ที่บัญญัติว่า ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามมาตรา 58 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกพืชไม้ยืนต้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่



พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. 2478 มาตรา 5 บัญญัติว่า เมื่อได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณเขตปลอดภัยไว้แล้ว ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยนั้น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว หรือเพาะปลูกต้นไม้ซึ่งอาจเป็นภัย หรือย้ายต้นไม้ที่ปลูกไว้แล้วอันมีสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกระทรวงมหาดไทย และปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตนั้นด้วย

พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 49 บัญญัติว่า เมื่อมีความจำเป็นต้องควบคุมทางเข้าออกทางหลวงเพื่อให้การจราจรบนทางหลวงเป็นไปโดยรวดเร็วและสะดวก หรือเพื่อความปลอดภัยในการจราจรบนทางหลวง ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวง ทั้งสายหรือบางส่วน ดังต่อไปนี้

(1) สร้างหรือตัดแปลงต่อเติมอาคารตามประเภท ชนิด หรือลักษณะที่กำหนดในกฎกระทรวง สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซ สถานีบริการล้างหรือตรวจสภาพรถ หรือติดตั้งป้ายโฆษณา ภายในระยะไม่เกินสิบห้าเมตรจากเขตทางหลวง

(2) สร้างศูนย์การค้า สนามกีฬา สนามแข่งขัน โรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มีตลาด ตลาดนัด งานออกร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมาก ภายในระยะไม่เกินห้าสิบเมตรจากเขตทางหลวง

ทั้งนี้เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

มาตรา 56 ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงพิเศษ

พระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549 มาตรา 47 ห้ามมิให้ผู้ใดสร้างอาคารหรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง หรือรุกล้ำเข้าไปในเขตทางหลวง เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 มาตรา 34 บัญญัติว่า ถ้าเจ้าของ ผู้ครอบครองที่ดิน หรือผู้มีสิทธิก่อสร้างอาคารเหนือที่ดินของผู้อื่น ประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือก่อสร้างอาคารเพื่อประโยชน์แก่การศึกษา การสาธารณสุขหรือสาธารณูปการ ในเขตที่ได้ปิดประกาศไว้ตามมาตรา 30 หรือมาตรา 31 ให้มีหนังสือแสดงความประสงค์พร้อมทั้งส่งโครงการดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือกรมโยธาธิการและผังเมือง แล้วแต่กรณี

นอกจากนี้มีกฎหมายอื่น ๆ อีก เช่น

พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 มาตรา 7 บัญญัติว่า อาคาร หรือสถานที่ที่ขออนุญาตตั้งเป็นสถานบริการตามมาตรา 4 ต้อง



(1) ไม่อยู่ใกล้ชิดวัด สถานที่สำหรับปฏิบัติพิธีกรรมทางศาสนา โรงเรียน หรือสถานศึกษา โรงพยาบาล สถานพยาบาลที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน สโมสรเยาวชน หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ในขนาดที่เห็นได้ว่าจะก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่สถานที่ดังกล่าวแล้ว

(2) ไม่อยู่ในย่านที่ประชาชนอยู่อาศัย อันจะก่อความเดือดร้อนรำคาญแก่ประชาชนผู้อยู่อาศัย ใกล้เคียง

(3) มีทางถ่ายเทอากาศสะดวก

กลุ่มกฎหมายเกี่ยวกับลักษณะของอาคารบางประเภท ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้กำหนดมาตรการในการควบคุมการก่อสร้างและใช้สอยอาคารบางประเภทไว้ โดยการบัญญัติกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร เช่น กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) กฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2527) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) กฎกระทรวง ฉบับที่ 39 และฉบับที่ 40 (พ.ศ. 2537) กฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) เป็นต้น ซึ่งการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารนั้นจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าวด้วย มิฉะนั้นอาจมีความผิดตามมาตรา 30 มาตรา 31 และมาตรา 65 และอาจถูกสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตลอดจนการรื้อถอนอาคารนั้น ๆ

การก่อสร้างอาคารบางประเภทซึ่งมีกฎหมายควบคุมไว้โดยเฉพาะ เจ้าของหรือผู้ได้รับอนุญาต ดำเนินการนั้น ๆ จะต้องดำเนินการก่อสร้างตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมาย นั้น ๆ อีกส่วนหนึ่ง กล่าวคือ หากอาคารดังกล่าวอยู่ในเขตใช้บังคับตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร จะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ให้ถูกกฎหมาย ทั้งกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎหมายเฉพาะเรื่องด้วย หากอยู่นอกเขตใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคารจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายเฉพาะเรื่องนั้น ๆ เช่น อาคารที่จะเป็นโรงแรมต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 หมวด 2 การประกอบธุรกิจโรงแรม มาตรา 13 เพื่อประโยชน์ในการกำหนดและควบคุมมาตรฐานของโรงแรม ส่งเสริมการประกอบธุรกิจโรงแรม และส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ความมั่นคงแข็งแรง สุขลักษณะ หรือความปลอดภัยของโรงแรม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทของโรงแรม และกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง ขนาด ลักษณะ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือมาตรฐานการประกอบธุรกิจของโรงแรม ทั้งนี้เงื่อนไขดังกล่าวให้รวมถึงการห้ามประกอบกิจการอื่นใดในโรงแรมด้วย กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องเป็นการกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจ โรงแรม พ.ศ. 2551

ส่วนอาคารที่เป็นสถานบริการต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2521) อาคารที่เป็นหอพักต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติหอพัก พ.ศ. 2558 มาตรา 28 อาคารโรงงานจะต้อง



เป็นไปตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 มาตรา 8 สำหรับอาคารที่เป็นตลาดจะต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535 มาตรา 35 ถึง 40 การก่อสร้างอาคารในเนื้อที่จัดสรรต้องเป็นไปตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน อาคารเหล่านั้นหากไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างหรือประกอบการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็อาจไม่อนุญาตให้ก่อสร้างตามอำนาจในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารได้

นอกจากนี้ ยังมีกลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อีก ได้แก่

กลุ่มกฎหมายที่เกี่ยวกับพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 มาตรา 45 และมาตรา 49 เป็นกรณีการขออนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม โดยห้ามมิให้ผู้ใดเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือแสดงด้วยวิธีใด ๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนพร้อมจะประกอบอาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาใด เว้นแต่ได้รับใบอนุญาตในสาขานั้นจากสภาวิศวกร

พระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 มาตรา 45 บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม หรือแสดงด้วยวิธีใด ๆ ให้ผู้อื่นเข้าใจว่าตนพร้อมจะประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมสาขาใด เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตในสาขานั้นจากสภาสถาปนิก

กลุ่มกฎหมายเกี่ยวกับแรงงาน อาจจำแนกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มเจ้าของ กลุ่มผู้ออกแบบ และกลุ่มผู้ก่อสร้าง

1. กลุ่มเจ้าของ ได้แก่ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในอาคารและหมายรวมถึงผู้ครอบครองด้วย กลุ่มดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ในเรื่องกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง และต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น

2. กลุ่มผู้ออกแบบ ประกอบด้วย สถาปนิก วิศวกร และผู้ช่วยในการออกแบบเขียนแบบนั้น จะต้องปฏิบัติงานให้ถูกต้องตามหลักวิชาชีพ หรือรักษาใบอนุญาตในการประกอบวิชาชีพอย่างถูกต้องหรือเป็นไปตามจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพ กฎหมายควบคุมวิชาชีพคือ พระราชบัญญัติวิศวกร และพระราชบัญญัติสถาปนิก

3. กลุ่มผู้ก่อสร้าง ได้แก่ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 บรรพ 3 และพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 พระราชบัญญัติแรงงานสัมพันธ์ พ.ศ. 2518 พระราชบัญญัติการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560

เมื่อเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองออกคำสั่งอันเป็นนิติกรรมทางปกครองว่า ไม่ว่าคำสั่งหรือนิติกรรมทางปกครองจะมีผลบังคับทั่วไปหรือเฉพาะรายก็ตาม ผู้อยู่ใต้อำนาจการปกครองหรือประชาชนจะต้องปฏิบัติตาม แม้บางครั้งคำสั่งนั้นจะไม่เห็นพ้องด้วยก็ตาม อันเป็นสิทธิของเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองที่จะใช้อำนาจบังคับให้เป็นไปตามคำสั่ง โดยไม่ต้องขออำนาจศาลก่อน เป็นการสั่งตามกฎหมายมหาชน การออกคำสั่งทางปกครองของเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นการดำเนินการไปเพื่อบริการ



สาธารณะ ดังนั้นหากมีกรณีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองส่วนท้องถิ่นมีคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือถอนอาคาร ถือว่าเป็นมาตรการหรือสภาพบังคับในทางปกครอง หากเจ้าของอาคารไม่ยินยอมหรือถอนตามคำสั่ง เจ้าพนักงานฝ่ายปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนได้ โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงานและผู้ดำเนินงานจะต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่าย และการแจ้งคำสั่งนั้นจะต้องชอบด้วยบทบัญญัติแห่งกฎหมายควบคุมอาคารด้วย

ในส่วนที่เป็นมาตรการหรือสภาพบังคับในทางอาญานั้น หากผู้ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือข้อกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาจมีโทษตั้งแต่โทษปรับไปจนถึงโทษจำคุก ด้วยเหตุผลดังกล่าว การจะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และดำเนินการให้ครบถ้วนตามมาตรการทั้งหลายข้างต้น เจ้าพนักงานปกครองส่วนท้องถิ่นจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายควบคุมอาคารได้บัญญัติไว้ ปัจจุบันนี้ที่ดินและราคาที่ดินในเขตชุมชนเมืองหายาก และมีราคาสูงขึ้นมาก ย่อมทำให้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารเหล่านี้มากขึ้นตามไปด้วย เพื่อให้เกิดประโยชน์ในการใช้สอยได้อย่างเต็มที่

## unสรุป

กฎหมายควบคุมอาคารฉบับที่ใช้อยู่ในปัจจุบันคือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีวัตถุประสงค์หลายประการ ที่สำคัญได้แก่ เพื่อประโยชน์ด้านความมั่นคงแข็งแรง เป็นวัตถุประสงค์เพื่อความปลอดภัย อันเป็นวัตถุประสงค์หลักของกฎหมายควบคุมอาคาร ปรากฏในหมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติ และในมาตรา 8 (เรื่องการออกกฎกระทรวง) มีข้อสังเกตว่า อาคารที่ก่อสร้างนั้นจะต้องเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคารที่กล่าวไว้ข้างต้น และไม่เพียงแต่ดูที่ความแข็งแรงประการเดียวเท่านั้น คำพิพากษาศาลฎีกาเคยมีคำวินิจฉัยว่าในการก่อสร้างนอกจากจะไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคารแล้ว ยังจะต้องไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของกฎหมายด้วย เช่น การกำหนดต่อเติมอาคารโดยไม่ขัดต่อประโยชน์การป้องกันอัคคีภัยและการผังเมือง หากเป็นการขัดวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร แม้อาคารนั้นจะมีความมั่นคงแข็งแรงก็ตาม ถือว่ามีเหตุสมควรที่จะต้องรื้อถอน การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารต่าง ๆ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการควบคุมอาคารนั้นได้บัญญัติกระจายไว้ตามพระราชบัญญัติต่าง ๆ อันเป็นกฎหมายเฉพาะเรื่อง และกฎกระทรวงหลายฉบับไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับเดียว จึงสมควรออกกฎหมายควบคุมอาคารในรูปแบบของประมวลกฎหมาย อันจะทำให้กฎหมาย ระเบียบ และวิธีการต่าง ๆ จัดเป็นระเบียบหมวดหมู่ จะทำให้การปฏิบัติและการบังคับเป็นไปตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพต่อไป



## บรรณานุกรม

การบริหารจัดการการทำงานของคนต่างด้าว พ.ศ. 2560. (2560, 22 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่ม 134 (ตอนที่ 65 ก), หน้า 1-31.

*ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 บรรพ 6* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: [http://thailawconsult.com/index.php?id cms\\_category=16&controller=cms&id\\_lang=2](http://thailawconsult.com/index.php?id cms_category=16&controller=cms&id_lang=2) [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a116/%a116-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a117/%a117-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a126/%a126-20-9997-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a404/%a404-20-2522-001.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%a477/%a477-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%b706/%b706-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติทางหลวง (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%b706/%b706-20-2549-a0001.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติแรงงานสัมพันธ์ พ.ศ. 2518* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%c327/%c327-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].

*พระราชบัญญัติว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. 2478* (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%c713/%c713-20-2478-001.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].



**พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509** (ออนไลน์). (2560). เข้าถึงได้จาก: <http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%ca10/%ca10-20-9999-update.pdf> [2560, 15 พฤศจิกายน].  
สุรียน ประภาสวัต. (2539). **ปัญหาการใช้และวินิจฉัยสั่งการของเจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานคร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร**. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.