



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๓-๒๖/๒๕๖๑

วันที่ 03 พ.ค. 2561

ผู้อุทธรณ์

ผู้ร้องเรียน

ระหว่าง

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ กรุงเทพมหานคร) ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการ กรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เนื่องจากได้ทำการตัดแปลงอาคารตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๕ ห้อง ขนาดกว้างห้องละ ๓.๕๐ เมตร ยาวห้องละ ๒.๐๐ เมตร ปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร ที่อาคารเลขที่ ๓๔ (๒/๗) , ๓๐ (๒/๙) , ๒๘ (๒/๑๐) , ๒๖ (๒/๑๑) , ๒๔ (๒/๑๒)

โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้แจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๖ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ระงับการตัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕



๓. คำสั่งที่...

๓. คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดย

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังนี้

จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้มีหนังสือ (ไม่ระบุวันที่) อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น อ้างว่า อาคารได้ก่อสร้างก่อนวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒ ซึ่งเป็นการก่อสร้างก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะประกาศใช้บังคับ จึงถือว่าอาคารดังกล่าวไม่ผิดต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกาศใช้บังคับ ก็มีอาจจะถือเอากฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาบังคับย้อนหลังได้ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ประกาศใช้บังคับหลังจากอาคารได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ หลักกฎหมายที่ออกใหม่หรือประกาศแก้ไขเพิ่มเติม จึงใช้ย้อนหลังกับการกระทำหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทำเสร็จก่อนแล้วไม่ได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า อาคารมูลกรณีย์ได้ยื่นคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓ เพื่อขอเลขหมายประจำบ้าน ปรากฏตามสำเนาทะเบียนบ้าน ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์เลขที่ ๓๔ (๒/๗) เมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๙ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์เลขที่ ๓๐ (๒/๙) เมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๔ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์เลขที่ ๒๘ (๒/๑๐) เมื่อวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๕๒ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๔ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์เลขที่ ๒๖ (๒/๑๑) เมื่อวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารมูลกรณีย์เลขที่ ๒๔ (๒/๑๒) เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ โดยอาคารของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ทั้ง ๕ ห้อง เป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันกับอาคารตึกแถวของผู้อื่น เป็นแนวยาวจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ซึ่งบริเวณด้านหน้าติดถนนสาธารณะประโยชน์ ส่วนด้านหลัง



ติดชอย...

ติดชอยส่วนบุคคล และถัดจากชอยส่วนบุคคลจะเป็นอาคารตึกแถวก่อสร้างติดต่อกันเป็นแนวยาว อีกจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ โดยอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ หันหน้าตามอาคาร ตึกแถวเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ ถึงผู้อำนวยการ... ว่า ผู้ร้องเรียนได้รับความเดือดร้อนจากอาคารเลขที่ ๒/๗ - ๑๓ จากการต่อเติม บริเวณด้านหลังอาคารพาณิชย์เป็นห้องครัว - ห้องน้ำ เปิดแก๊สทิ้งไว้จนหม้อไหม้ และทำให้ชอยที่เป็นสาธารณะ แคบลงอย่างมาก หากมีเพลิงไหม้ตอนกลางคืน ไม่สามารถยกของหนีได้เพราะมีรถจอดอยู่ จึงขอให้เวนคืน ที่สาธารณะด้วย และในวันเดียวกันนั้น... นายช่างโยธาปฏิบัติงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา สำนักงาน... ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ตัดแปลงอาคารตึกแถว ๓.๕ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร จำนวน ๑ ห้อง โดยก่อผนังอิฐบล็อกกั้นเป็นห้องครัวหลังคาโครงเหล็กมุงกระเบื้อง ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร ปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร... โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ภายหลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ - ๓ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ ระวังการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ดำเนินการ แก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม เป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยแสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ - ๓ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ จึงได้มีหนังสือ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๔๑ - ๔๔/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ วินิจฉัยให้เพิกถอนคำสั่งลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๙ ให้ผู้อุทธรณ์ระวังการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือตามมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้อาคาร หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นการออกคำสั่งใช้อำนาจ ตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกไปแล้ว และให้เพิกถอนคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ



รับใบอนุญาต...

รับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น พิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป เนื่องจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่ง โดยไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติเสียก่อนว่าอาคารมูลกรณิและที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคาร มูลกรณิมีขนาดขอบเขตเท่าใด และอาคารมีส่วนขัดกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือไม่ อย่างไร อันเป็นการออกคำสั่งที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา ๓๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการ ทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ภายหลังจากนั้นในวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๖๐ นายช่างโยธา ชำนาญงานนายตรวจอาคารฝ่ายโยธา ได้ทำการตรวจอาคารครั้งที่ ๒ พบว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร โดยไม่ได้รับอนุญาต จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการ ตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ โดย (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังนี้ จัดหาที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุม เป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งนี้ และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารหรือดำเนินการแจ้งต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ดำเนินการปิดประกาศสำเนาคำสั่งทั้ง ๓ คำสั่ง ณ อาคารมูลกรณิและแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ ณ ภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เมื่อวันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว โดยสำนักงานเขตสาทรได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๘๒๘๙ , ๘๒๒๘ , ๘๓๕๔ , ๘๒๒๖ และ ๘๒๒๗ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน

ตามที่...



ตามที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๑ ถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ความว่า ผู้ร้องเรียนอาศัยอยู่ในบ้านเลขที่ [redacted] กรุงเทพมหานคร ขอคัดค้านตามที่ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ร้องขอครอบครองที่ดินที่ต่อเติมเกินโดยปรปักษ์ เพราะที่ดินเป็นของส่วนรวมและเจ้าของที่ดินไม่อนุญาตให้ต่อเติมแก้ตึกแถวทั้ง ๗ ห้อง ต่อเติมด้านหลังเป็นครัว ทำให้ชอยแควบลง หากมีไฟไหม้ก็จะมีหนีไฟ ซึ่งผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ เคยทำเรื่องขอที่ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ โดยศาลยกคำขอและให้มีคำสั่งรื้อถอนแล้ว แต่ตึกด้านหลังทั้ง ๗ ห้อง ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งศาลอีกทั้ง ครัวสกปรกส่งเสียงดังรบกวน บางครั้งก็ปล่อยไฟไหม้กระทะหรือหม้อหุงต้ม และให้ชาวต่างชาติเช่าอยู่อาศัย ดังนั้น ผู้ร้องเรียนจึงขอเข้าร่วมเข้าชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงในการพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] หัวหน้าฝ่ายโยธา [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] นายช่างโยธาชำนาญงาน [redacted] ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เดิมอาคารมูลนิธิเป็นอาคารตึกแถวขนาด ๓.๕๐ x ๑๐.๐๐ เมตร โดยด้านหน้าอาคารมูลนิธิติดทางสาธารณะ ด้านหลังติดถนนส่วนบุคคล แต่ไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาต ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสัญญาซื้อขายเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ได้ระบุไว้ว่า ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบกับสำเนาทะเบียนบ้านระบุว่า อาคารเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ มีการขอเลขที่บ้านตามคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓ จึงน่าเชื่อได้ว่า อาคารมูลนิธิก่อสร้างภายหลังพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ใช้บังคับ ต่อมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๕๔ ผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือร้องเรียนว่า อาคารเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต นายตรวจอาคารจึงได้เข้าตรวจสอบและพบว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้ทำการตัดแปลงอาคารทับที่ว่างทางเดินหลังซึ่งติดกับถนนส่วนบุคคล โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้พิจารณาออกคำสั่งให้ระงับการตัดแปลงอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร และให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยเหตุที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาเปิดโอกาสให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย แก้ไขอาคารได้นั้น เนื่องจากการรังวัดแบ่งเขตที่ดินในโครงการยังไม่ชัดเจนเพียงพอ เนื่องจากผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เคยมีการยื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินแล้ว แต่เจ้าของที่ดินแปลงทางด้านหลังอาคารมูลนิธิไม่ให้ความร่วมมือในการรังวัดสอบเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้แนะนำให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ถอนคำร้องขอรังวัดที่ดินดังกล่าว ซึ่งกรณีนี้ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่า เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนเห็นควรให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ยื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

คณะกรรมการ...



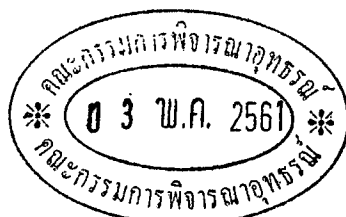
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๕ และ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ ส่วนผู้อุทธรณ์ ที่ ๔ ไม่มา โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๑ ได้รับซื้ออาคารมูลนิธิจากบุคคลอื่น มาเป็นระยะเวลากว่า ๒๐ ปี แล้ว ส่วนผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ และผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้ซื้ออาคารมูลนิธิ จากเจ้าของโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งขณะทำการซื้อขายนั้นอาคารได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และบริเวณด้านหลังอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ทำการตัดแปลงอาคารนั้น ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้มีมาตั้งแต่ต้น โดยมีลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็กตัดมีหลังคาคลุม ต่อมาเมื่อเกิดเหตุ สัตว์เลื้อยคลานทั้งหนูและงูเข้ามาภายในอาคารผ่านทางโครงสร้างดังกล่าว จึงได้ทำการก่อกำแพงขึ้นมาครึ่งหนึ่ง ของส่วนที่เป็นโครงสร้างเหล็กตัดเติม

ส่วนกรณีของผู้ร้องเรียน เนื่องจากผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๑ ขอเข้าร่วมชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงในการพิจารณาด้วย คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เห็นว่า เรื่องอุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย นี้ ได้มีการกำหนดวันเวลาในการพิจารณาไว้ล่วงหน้าก่อนที่ผู้ร้องเรียน จะมีหนังสือขอเข้าร่วมชี้แจงและรับฟังข้อเท็จจริงดังกล่าว ประกอบกับรายละเอียดในหนังสือร้องเรียน มีข้อเท็จจริงที่สามารถรับฟังได้เพียงพอแล้ว จึงเห็นควรให้ผู้ร้องเรียนเข้าเป็นคู่กรณีในเรื่องอุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย นี้ด้วย แต่ไม่จำเป็นต้องเชิญผู้ร้องเรียนเข้าชี้แจงข้อเท็จจริงด้วยวาจาต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แต่อย่างใด

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระวังการตัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ใช้หรือเข้าไป ในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ เนื่องจาก ตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้างตัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้

เจ้าพนักงานท้องถิ่น...



เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว...” จากบทบัญญัติดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่ง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ นายช่างโยธาชำนาญงาน นายตรวจอาคารฝ่ายโยธา ได้ตรวจพบว่า อาคารมีการดัดแปลงอาคาร โดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่วางทางเดินหลัง ขนาดกว้าง ๓.๕๐ เมตร ยาว ๒.๐๐ เมตร สูง ๒.๔๐ เมตร กรุงเทพมหานคร โดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบกับคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาว่า ขณะทำการซื้อขายนั้น อาคารได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และบริเวณด้านหลังอาคารที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ทำการดัดแปลงอาคารนั้น ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้มีมาตั้งแต่ต้น โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กตัดดัดมีหลังคาคลุม ต่อมาเมื่อเกิดเหตุสัตว์เลื้อยคลานทั้งหนูและงูเข้ามาภายในอาคารผ่านทางโครงเหล็กตัดดังกล่าว จึงได้ทำการ ก่อปูนขึ้นมาครึ่งหนึ่งของส่วนที่เป็นโครงเหล็กตัดเติม การกระทำดังกล่าวจึงเป็นการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจในการดำเนินการตามมาตรา ๔๐ คือพิจารณาออกคำสั่งแก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ในฐานะเจ้าของอาคารมูลกรณีให้ระงับการก่อสร้างและห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร บริเวณที่ทำการก่อสร้างได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) , (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ จึงเป็นการออกคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง...



ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต
ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไข
เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมาย หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า
“ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น
มีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการ
แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควร
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”
และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลง
ให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑
ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการ
รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน
โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑)
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่มีการ
ตัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น
ย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑
แต่ในกรณีที่มีการตัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลง
ให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลา
ที่กำหนด ตามมาตรา ๔๒

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เป็นอาคารตึกแถวก่อสร้าง
ติดต่อกันเป็นแนวยาวจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ซึ่งบริเวณด้านหน้าติดถนนสาธารณะ
ประโยชน์ ส่วนด้านหลังติดซอยส่วนบุคคล และถัดจากซอยส่วนบุคคลจะเป็นอาคารตึกแถวก่อสร้าง
ติดต่อกันเป็นแนวยาวอีกจำนวน ๗ ห้อง เลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ โดยอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐
หันหน้าตามอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ และเมื่อพิจารณาจากสำเนาทะเบียนบ้าน ซึ่งระบุว่า
อาคารเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ มีการขอเลขที่บ้านตามคำร้องที่ ๓๓๑/๒๕๒๓ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๒๓
ประกอบกับคำชี้แจงของผู้อุทธรณ์ในชั้นพิจารณาว่า ผู้อุทธรณ์ ที่ ๒ และ ผู้อุทธรณ์ ที่ ๓ ได้ซื้ออาคารมูลกรณ
จากเจ้าของโครงการเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๔ จึงเชื่อได้ว่า อาคารมูลกรณมีการก่อสร้างภายหลังจากที่
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับ ซึ่งตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



ข้อ ๗๖ กำหนดว่า “อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ส่วนที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้ (๑)..... (๓) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะสูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ถ้าสูงเกินสามชั้น ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ในกรณีที่อาคารหันหน้า เข้าหากัน ให้มีที่ว่างร่วมกันได้ ในกรณีที่หันหน้าตามกัน ให้มีที่ว่างด้านหน้าของอาคารแถวหลัง เป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารแถวหน้าด้วย (๔) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะ จะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร โดยให้แสดงเขตดังกล่าวให้ปรากฏด้วย ในกรณีที่อาคารหันหลังเข้าหากันจะต้องเว้นทางเดินด้านหลัง ไม่น้อยกว่า ๔ เมตร” จากข้อกำหนดดังกล่าว ตึกแถวต้องมีที่ว่างเพื่อใช้เป็นทางเดินหลังอาคารตึกแถว ได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ส่วนตึกแถวที่สูงไม่เกินสามชั้น และไม่อยู่ริมทางสาธารณะ ต้องมีที่ว่าง ด้านหน้าอาคารตึกแถวไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และถ้าอาคารตึกแถวที่หันหน้าตามกัน ให้ที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ตึกแถวแถวหลังเป็นทางเดินหลังอาคารของอาคารตึกแถวแถวหน้าด้วย อาคารตึกแถวมูลนิธิเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ จึงต้องมีที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมเพื่อใช้เป็นทางเดินหลังอาคารตึกแถวได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ส่วนอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ นั้น ด้านหน้าของอาคารตึกแถวติดชอยส่วนบุคคล จึงต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และเมื่ออาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ หันหน้า ตามอาคารตึกแถวมูลนิธิเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ที่ว่างด้านหน้าอาคารของอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ ดังกล่าว จึงเป็นที่ว่างด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลนิธิเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ด้วย ทั้งนี้ ที่ว่างนี้ จะต้องเป็นที่ว่างอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร เมื่อนายตรวจอาคาร ได้ตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร ตึกแถวดังกล่าว จึงเป็นเหตุให้ที่ว่างด้านหน้าอาคารของอาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ และที่ว่าง ด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลนิธิเลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ มีระยะน้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร จึงขัดข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๓) (๔) การกระทำของผู้อุทธรณ์ จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องและไม่อาจยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอ รับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ เนื่องจากเป็นกรณีที่สามารถแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นชอบที่จะดำเนินการ



ออกคำสั่ง...

ออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารทั้ง ๕ ราย รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้ถูกต้องต่อไป และแม้ว่าผู้อุทธรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะสามารถกระทำใด ๆ ต่ออาคาร ได้ แต่เมื่อพิจารณาจากข้อเท็จจริงแล้วพบว่า เดิมขณะได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร อาคารตึกแถวเลขที่ ๒/๑๔ - ๒/๒๐ จะต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารอันปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุม ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร และที่ว่างด้านหน้าอาคารนั้นใช้เป็นที่ว่างด้านหลังอาคารของอาคารตึกแถวมูลนิธิ เลขที่ ๒/๗ - ๒/๑๓ ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ด้วย ดังนั้น ผู้อุทธรณ์จึงไม่มีสิทธิตัดแปลงอาคารทับที่ว่างดังกล่าว


ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๐ , ๓๘๒๘ , ๓๘๕๗ , ๓๘๖๘ และ ๓๘๘๐ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ระงับการตัดแปลง ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค.๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๒ , ๓๘๒๙ , ๓๘๕๘ , ๓๘๖๙ และ ๓๘๘๑ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในสวนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค.๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งที่ กท ๖๘๐๓/๓๘๒๓ , ๓๘๓๐ , ๓๘๕๙ , ๓๘๗๐ และ ๓๘๘๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๐ ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค. ๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

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

ลายมือชื่อ

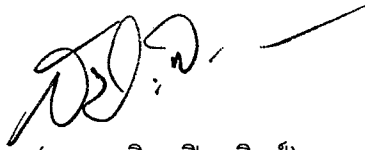

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ประธานกรรมการ



ลายมือชื่อ...


ลายมือชื่อ



(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

กรรมการ

ลายมือชื่อ



(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

กรรมการ

ลายมือชื่อ

—
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

กรรมการ


ลายมือชื่อ



(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

กรรมการ

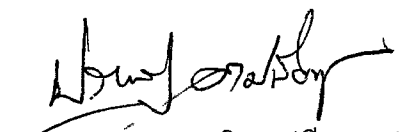
ลายมือชื่อ



(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)

กรรมการ

ลายมือชื่อ



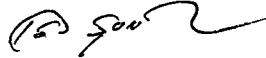
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

กรรมการ



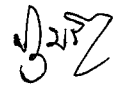
ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ


(นายเสรี สุธรรมชัย)


กรรมการ

ลายมือชื่อ


(หม่อมหลวงภูมิรัตน์ จงเจริญสุข)

กรรมการ

ลายมือชื่อ


(นายนิยม กรรณสูต)

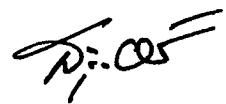
กรรมการ

ลายมือชื่อ


(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

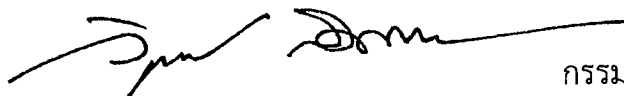
กรรมการ

ลายมือชื่อ


(นายสุนัย อภิรักษ์ชาธาร)

กรรมการ

ลายมือชื่อ


(นายวิบูลย์ ลีพัฒนากิจ)

กรรมการและเลขานุการ

หมายเหตุ นายจิตรพรต พัฒนสิน มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้
จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ

