



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๘ / ๒๕๖๑

วันที่ 30 ส.ค. 2561

ระหว่าง { [redacted] ผู้อุทธรณ์
 [redacted] ผู้ร้องเรียน
 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการ [redacted] ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร) ได้มีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการกับอาคารตึกแถว ๓ ชั้น ส่วนที่ดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้ (๑) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง (๒) พื้นขนาด ๓.๘๐ x ๔.๐๐ เมตร บริเวณชั้นลอย จำนวน ๑ แห่ง (๓) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) จำนวน ๑ แห่ง ที่อาคารเลขที่ [redacted] ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๒. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
๓. คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้



รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑...

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณคาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ อุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว อ้างว่า

๑. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตชนิดอาคาร คอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารนั้น ผู้อุทธรณ์ มิได้เป็นผู้ก่อสร้างขึ้นมาแต่แรกแต่เป็นสิ่งที่ก่อสร้างดัดแปลงอยู่ก่อนแล้วนับแต่วันที่ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนมา โดยเจ้าของเดิมได้ก่อสร้างห้องน้ำ ๒ ห้องไว้แล้ว ประกอบกับตึกทั้งสองด้านของอาคารทั้งด้านซ้ายและขวา ได้ก่อสร้างกำแพงไว้เป็นแนวเขตของตนเองอยู่แล้ว ซึ่งทุกอาคารได้ก่อกำแพงสูงขึ้นเพื่อกั้นแนวเขตของตนเอง ตลอดทุกหลัง ผู้อุทธรณ์เพียงแต่รื้อห้องน้ำออกและปรับสภาพพื้นที่ให้เป็นที่ว่างเหมือนดังเดิม ผู้อุทธรณ์มิได้ ก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด แต่เป็นการกระทำของเจ้าของเดิม ผู้อุทธรณ์ได้รับ โอนอาคารมาโดยสุจริตมิได้มีเจตนาก่อสร้างดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่อย่างใด

๒. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตในส่วนพื้นชั้นลอย ส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องนั้น ผู้อุทธรณ์ไม่ได้มีส่วนในการก่อสร้างดัดแปลงเพิ่มเติม แต่อย่างใด เนื่องจากพื้นชั้นลอยได้มีมาอยู่ก่อนแล้ว

๓. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ดัดแปลงบริเวณคาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร นั้น ผู้อุทธรณ์มิได้ก่อสร้างดัดแปลงอาคารหรือต่อเติมให้ผิดแผก ไปจากเดิมแต่อย่างใด ผู้อุทธรณ์เพียงแต่ทาสีกันสนิมที่โครงเหล็กและซ่อมแซมส่วนที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งอาคารเดิมได้มีอยู่ก่อนแล้ว อีกทั้งส่วนที่กล่าวหานั้นเป็นเพียงโครงเหล็กที่สร้างขึ้นมาก่อนกันขมอย หรือป้องกันไม่ให้บุคคลใดเข้ามาในอาคารและไม่ได้เป็นการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบุคคลใด

๔. ตามที่มีการกล่าวอ้างว่า ผู้อุทธรณ์ได้กระทำการดัดแปลงอาคารอันเป็นการกระทำ โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ก่อน เพราะเป็นกรณีที่ผู้อุทธรณ์ สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลา ที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นหาได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายไม่



แต่กลับใช้...

แต่กลับใช้อำนาจตามมาตรา ๔๒ และวินิจฉัยว่าเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ซึ่งเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรและเป็นการใช้ดุลยพินิจโดยมิชอบ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ผู้อุทธรณ์ยินดีที่จะปฏิบัติตามกฎหมายให้ถูกต้อง

๕. คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามฉบับเป็นคำสั่งที่ไม่สุจริตมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม เนื่องจากอาคารทุกหลังรวมทั้งตึกแถวข้างเคียงมีการก่อสร้าง ดัดแปลง เพิ่มเติมด้านหลังอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตเช่นเดียวกับอาคารของผู้อุทธรณ์ แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับออกคำสั่งกับผู้อุทธรณ์เพียงผู้เดียว

ด้วยเหตุดังกล่าว ผู้อุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาเพิกถอนคำสั่งให้ระงับการดัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำขออนุญาต ตลอดจนมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตทุกหลังที่ติดต่อกับอาคารของผู้อุทธรณ์ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ประชุมพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ดังกล่าว พร้อมทั้งได้ตรวจพิจารณาพยานหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในสำนวนอุทธรณ์ กฎหมาย กฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ ผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๕๓๙๑ เลขที่ดิน ๖๑๙๓ เนื้อที่ดิน ๑๕ ตารางวา ที่ [redacted] ซึ่งระบุว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓" พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยในสัญญาซื้อขายข้อที่ ๓ ระบุว่า "ขายที่ดินพร้อมตึกแถวสามชั้น เลขที่ ๘๑/๗๐ ขนาด ๔ x ๑๒ เมตร ปลูกมา ๒๖ ปี" ข้อที่ ๔ ระบุว่า "ได้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างขึ้นมาเมื่อปีพ.ศ. ๒๕๓๓ (๒๖ ปี) แล้ว ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่" ต่อมานางสาวปิยะรัตน์ แก้วอุดร ได้มีหนังสือร้องเรียนลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐ ถึงผู้อำนวยการเขตจตุจักรความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการต่อเติมบ้าน ทำให้บ้านเกิดรอยแตกร้าวและได้มีการเจรจาแล้ว แต่ก็ไม่ได้รับการซ่อมแซม โดยผู้อุทธรณ์ไม่รับผิดชอบและให้ผู้ร้องเรียนไปดำเนินการกับผู้รับเหมาเอง ผู้ร้องเรียนได้ไปขอความเป็นธรรมจากเจ้าหน้าที่เขตตั้งแต่วันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๐ แล้ว จึงขอให้เร่งรัดอีกครั้งหนึ่งภายหลังจากนั้นเมื่อวันที่ - เดือนตุลาคม ๒๕๖๐ นายตรวจอาคารได้มีบันทึกรายงานการตรวจพบว่า ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทำการต่อเติมอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ๑ ชั้น ขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคาร จำนวน ๑ แห่ง ต่อเติมพื้นชั้นลอยขนาด ๓.๘๐ x ๔.๐๐ เมตร เกินร้อยละสี่สิบของพื้นที่ห้องบริเวณชั้นดาดฟ้าอาคาร ขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๗.๖๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จึงรายงานให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งเลขที่ กท



๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามรายการแนบท้ายคำสั่งให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนี้ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๓.๐๐ เมตร ยาว ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นที่ชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารขนาดกว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณคาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการปิดประกาศคำสั่งที่อาคารมูลกรรมในวันดังกล่าว และได้ดำเนินการส่งคำสั่งทั้งสามคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังภูมิลำเนาของผู้อุทธรณ์ ซึ่งผู้อุทธรณ์ได้รับทราบคำสั่งดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๖๐ ต่อมาผู้อุทธรณ์จึงได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นทั้งสามคำสั่ง โดยสำนักงาน... ได้ลงรับเรื่องไว้ในสารบบตามเลขรับที่ ๑๘๒๐๒ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งเป็นการอุทธรณ์ภายในกำหนดระยะเวลาสามสิบวันตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ภายหลังจากนั้นผู้ร้องเรียนได้มีหนังสือลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๖๑ ถึงคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ความว่า ตามที่ได้ร้องเรียนไปทางสำนักงานเขตจตุจักรเกี่ยวกับกรณีที่บ้านได้รับความเสียหายจากการต่อเติมบ้านของผู้อุทธรณ์ทำให้บ้านผู้ร้องเรียนเกิดการแตกร้าว ผู้ร้องเรียน จึงประสงค์ขอเข้าร่วมการประชุมพิจารณาอุทธรณ์ ตามสิทธิที่กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ... หัวหน้าฝ่ายโยธา และ... นายช่างโยธาชำนาญงาน สำนักงาน... ผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่น สรุปความว่า เนื่องจากมีผู้ร้องเรียนต่อสำนักงาน... และได้เข้าทำการตรวจสอบพบว่า อาคารของผู้อุทธรณ์มีการตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ระงับการตัดแปลงอาคาร คำสั่งห้ามใช้ และคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ดังนี้ รายการที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคารขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก ส่วนนี้ไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้ รายการที่ ๒ ให้รื้อถอนพื้นที่ชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้องออก ในส่วนนี้การตัดแปลงทำให้อาคารมีน้ำหนักเพิ่มขึ้นจึงต้องรื้อถอนส่วนที่เกินร้อยละสี่สิบขนาดกว้าง ๓.๓๐ เมตร

ยาว ๔.๔๐ เมตร...



ยาว ๔.๔๐ เมตร ออก และรายการที่ ๓ ให้รื้อถอนอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคารออก ส่วนนี้ไม่สามารถต่อเติมเป็นชั้นที่ ๔ ได้ เนื่องจากปัจจุบันรวางที่ดินระบุว่าถนนด้านหน้าอาคารมูลนิธิเป็นถนนสาธารณะที่มีความกว้าง ๗ เมตร อาคารมูลนิธิจะต้องรื้อแนวอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ อาคารมูลนิธิเชื่อว่าได้มีการก่อสร้างก่อนที่ถนนด้านหน้าอาคารจะเป็นถนนสาธารณะ แต่การตัดแปลงอาคารนั้นได้ดำเนินการตัดแปลงอาคารเมื่อผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว และขณะที่ไปดำเนินการตรวจสอบอาคารพบว่า คนงานก่อสร้างกำลังดำเนินการตัดแปลงอาคาร ซึ่งขณะนั้นในบริเวณด้านหลังอาคารได้มีการก่อผนังอิฐทำเป็นห้องครัวและในส่วนของชั้นลอยมีการรื้อพื้นไม้ออกแล้วเปลี่ยนเป็นโครงเหล็กและพื้นคอนกรีตต่อจากพื้นชั้นลอยเดิม ในส่วนชั้นดาดฟ้าไม่ทราบว่าเป็นการกระทำเมื่อใด และผู้อุทธรณ์เป็นผู้กระทำเองหรือไม่ แต่อาศัยข้อสันนิษฐานที่ว่าอาคารมูลนิธิเดิมสร้างติดถนนสาธารณะ จึงต้องรื้อแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะและจะต้องเป็นอาคารสูงไม่เกิน ๓ ชั้น ดังนั้น เมื่อเดิมอาคารของผู้อุทธรณ์มีลักษณะเป็นอาคาร ๓ ชั้น ดาดฟ้า แต่มีการตัดแปลงอาคารในส่วนของชั้นดาดฟ้าเป็นชั้นที่ ๔ จึงไม่สามารถแก้ไขอาคารให้ถูกต้องได้

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของผู้อุทธรณ์ [redacted] และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้อุทธรณ์ สรุปความว่า ผู้อุทธรณ์ได้ซื้ออาคารมูลนิธินี้ต่อมาจากคุณแม่ของสามี และผู้อุทธรณ์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาในปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ตั้งแต่รับโอนกรรมสิทธิ์มาอาคารก็ชำรุดทรุดโทรมมากแล้ว ผู้อุทธรณ์จึงได้ให้ช่างมาดำเนินการซ่อมแซมอาคารในส่วนดังกล่าวเพื่อที่ผู้อุทธรณ์จะใช้อาคารมูลนิธิเป็นที่อยู่อาศัย โดยผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างดำเนินการซ่อมแซมอาคารทั้งหมด ๓ ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ ๑ เดิมบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารเป็นห้องน้ำจำนวน ๒ ห้อง ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทุบห้องน้ำออกแล้วทำเป็นห้องครัว โดยฉาบปูนและทาสีผนังอาคารทั้ง ๒ ด้าน ปรับปรุงพื้นด้านล่างและเปลี่ยนโครงหลังคาเหล็กและมุงกระเบื้องหลังคาใหม่ เนื่องจากโครงหลังคาเดิมเป็นเหล็กเก่าได้ผุชำรุดแล้ว ส่วนที่ ๒ เดิมพื้นชั้นลอยเป็นพื้นไม้และมีโครงเหล็กอยู่ก่อนแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้เปลี่ยนโครงเหล็กเดิมและเปลี่ยนพื้นไม้เป็นโครงเหล็กใหม่และติดตั้งพื้นคอนกรีตสำเร็จรูป ส่วนที่ ๓ ชั้นดาดฟ้าด้านหน้าอาคารมีการตัดแปลงเสาเหล็กและมีโครงหลังคาเหล็กมุงกระเบื้องพร้อมก่อผนังอิฐบริเวณดาดฟ้าขนาดครึ่งหนึ่งของความยาวตึกแถว (ประมาณ ๔.๐๐ x ๗.๐๐ เมตร) เป็นชั้นที่ ๔ ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างขุดสนิมที่โครงเหล็กตัดออกแล้วทาสีโครงเหล็กตัดใหม่

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจาของ [redacted] ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ร้องเรียน และ [redacted] ที่ปรึกษาของผู้ร้องเรียน สรุปความว่า เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงบริเวณด้านหลังอาคาร โดยทำการขุดหลุมจำนวน ๔ หลุม เพื่อตอกเสาเข็มทำฐานราก

จึงเป็นเหตุ...



จึงเป็นเหตุให้บ้านของผู้ร้องเรียนได้รับความเสียหาย กระเบื้องห้องครัวหลุดออกมาและผนังมีรอยร้าว ส่วนบริเวณชั้นที่ ๒ แผ่นฝ้าหลุดออกมาและผนังมีรอยร้าวเช่นกัน ปรากฏตามภาพถ่ายซึ่งได้นำมาประกอบการชี้แจง

กรณีจึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๕๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์ระงับการตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๕๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ บัญญัติว่า “ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะ ขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคาร หรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิมและมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง” มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ” และมาตรา ๔๐ บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าวระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้าม มิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าวและจัดให้มี เครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑)” จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่ามีมีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารบริเวณที่มีการฝ่าฝืนได้ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒)

เมื่อ...



เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามสารบัญญัติทะเบียนโฉนดที่ดินระบุว่า “ที่ดินแปลงนี้ อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓” ดังนั้น อาคารมูลกรณิจึงเชื่อว่าได้รับอนุญาต ให้ก่อสร้างอาคารประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๓ เป็นตึกแถว ๓ ชั้น ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้พักอาศัย เมื่อผู้อุทธรณ์ชี้แจงในชั้นพิจารณาว่า “ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างดำเนินการซ่อมแซมอาคารทั้งหมด ๓ ส่วน ดังนี้ ส่วนที่ ๑ เดิมบริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารเป็นห้องน้ำจำนวน ๒ ห้อง ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างทุบห้องน้ำ ออกแล้วทำเป็นห้องครัว โดยฉาบปูนและทาสีผนังอาคารทั้ง ๒ ด้าน ปรับปรุงพื้นด้านล่างและเปลี่ยน โครงหลังคาเหล็กและกระเบื้องหลังคาใหม่ เนื่องจากโครงหลังคาเดิมเป็นเหล็กเก่าได้ผุชำรุดแล้ว ซึ่งสอดคล้องกับหลักฐานภาพถ่ายของผู้ร้องเรียนที่แสดงตำแหน่งเสาเข็มใหม่ ส่วนที่ ๒ เดิมพื้นชั้นลอย บางส่วนเป็นพื้นไม้และมีโครงเหล็กอยู่ก่อนแล้ว ผู้อุทธรณ์ได้ให้ช่างเปลี่ยนโครงเหล็กและพื้นไม้เดิมเป็นโครง เหล็กใหม่และติดตั้งพื้นคอนกรีตสำเร็จรูปชั้นใหม่ ส่วนที่ ๓ ชั้นดาดฟ้าด้านหน้าอาคารมีการดัดแปลงเสาเหล็ก และมีโครงหลังคาเหล็กมุงกระเบื้องพร้อมก่อผนังอิฐบริเวณดาดฟ้าขนาดครึ่งหนึ่งของความยาวตึกแถว (ประมาณ ๔.๐๐ x ๗.๐๐ เมตร) เป็นชั้นที่ ๔” ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับตึกแถวข้างเคียงมีสภาพเป็นตึกแถว ๓ ชั้น ดาดฟ้า การกระทำดังกล่าวเป็นการต่อเติม เพิ่ม ขยายโครงสร้างอาคารและส่วนต่างๆ ของอาคาร ที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม จึงเป็นการดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีใช้การซ่อมแซมหรือดัดแปลงที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘)ฯ ดังนั้น เมื่อการกระทำดังกล่าวเป็นการกระทำโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ในฐานะเจ้าของอาคารมูลกรณิระงับการดัดแปลงอาคาร และห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารส่วนที่ดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าผู้อุทธรณ์ จะเป็นผู้กระทำการดัดแปลงอาคารเองหรือไม่ก็ตาม ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ระงับ การดัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) และห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ประเด็นที่สอง คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคาร ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง

ให้ถูกต้อง...



ให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม” และมาตรา ๔๒ บัญญัติว่า “ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือเจ้าของอาคาร มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตาม มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐” จากบทบัญญัติดังกล่าว ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้ เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา ๔๑ แต่ในกรณีที่มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันตามมาตรา ๔๒ ทั้งนี้ ต้องพิจารณาด้วยว่า รายการแนบท้ายคำสั่งที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ กรณีจึงต้องพิจารณารายการแนบท้าย คำสั่งแต่ละรายการ ดังนี้

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ระบุว่า “ให้รื้อถอนอาคารขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๑๕.๐๐ เมตร (ที่ถูกต้องคือ ๕.๐๐ เมตร) บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก” นั้น เห็นว่า ตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๒ กำหนดว่า “อาคารแต่ละหลังหรือหน่วย ต้องมีที่ว่างตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้... (๔) ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว ในกรณีที่อาคาร หันหลังเข้าหากัน จะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้อุทธรณ์ได้ดำเนินการดัดแปลงอาคาร ขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร ทับที่ว่างด้านหลังอาคาร ซึ่งตึกแถวดังกล่าวจะต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ทำให้ตึกแถวไม่มีที่ว่าง ด้านหลังอาคารและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๑ ให้รื้อถอนอาคาร ขนาด ๓.๐๐ x ๔.๐๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร บริเวณที่ว่างด้านหลังอาคารออก จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ระบุว่า “ให้รื้อถอนพื้นที่ชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก” นั้น เห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความ ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้...” วรรคสาม กำหนดว่า

“ห้องใน...



“ห้องในอาคารซึ่งมีระยะดิ่งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะดิ่งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และระยะดิ่งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ด้วย” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า เดิมอาคารมูลนิธิมีขนาดห้อง ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด ๔๘.๐๐ ตารางเมตร พื้นชั้นลอยมีได้ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง คือ ๑๙.๒๐ ตารางเมตร ผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงเพิ่มพื้นชั้นลอยมีขนาด ๓.๘๐ x ๔.๐๐ เมตร รวมพื้นชั้นลอยเดิมและพื้นชั้นลอยที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำการตัดแปลงทั้งหมด ๒๘.๒๐ ตารางเมตร ซึ่งเกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง เมื่อเดิมพื้นชั้นลอยของผู้อุทธรณ์มีขนาดพื้นที่ ๑๓ ตารางเมตร ยังคงมีส่วนพื้นชั้นลอยที่สามารถคงอยู่ได้อีกขนาด ๖.๒๐ ตารางเมตร ซึ่งผู้อุทธรณ์ไม่จำต้องรื้อถอนพื้นชั้นลอยออกทั้งหมด กรณีดังกล่าวจึงถือว่าเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องพิจารณาออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา ๔๑ (แบบ ค.๑๐) แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร โดยพิจารณาว่าอาคารของผู้อุทธรณ์เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ดังนั้น ราชการแนบท้ายคำสั่งที่ ๒ ที่ระบุว่าให้รื้อถอนพื้นชั้นลอยส่วนที่มีเนื้อที่เกินร้อยละสี่สิบ (๓.๓๐ เมตร) ของเนื้อที่ห้องออก จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ราชการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ระบุว่า “ให้รื้อถอนอาคาร ขนาดกว้าง ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณตลาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออก” นั้น เห็นว่า ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๐ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า “อาคารที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๖ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร มิให้มีส่วนของอาคารล้ำเข้ามาในแนวร่นดังกล่าว ยกเว้นรั้วหรือกำแพงกันแนวเขตที่สูงไม่เกิน ๒ เมตร” วรรคสอง กำหนดว่า “อาคารที่สูงเกิน ๒ ชั้นหรือเกิน ๘ เมตร อาคารขนาดใหญ่ ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ คลังสินค้า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ยกเว้นอาคารอยู่อาศัยสูงไม่เกิน ๓ ชั้นหรือไม่เกิน ๑๐ เมตร และพื้นที่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ก่อสร้างหรือตัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ ต้องมีระยะร่นดังต่อไปนี้ (๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้ร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร...” ข้อ ๑๑๗ กำหนดว่า “อาคารที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างก่อนข้อบัญญัตินี้มีผลบังคับใช้ หากมีการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร จะได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้ (๑) ไม่เป็นการเพิ่มความสูงของอาคาร (๒) กรณีที่เป็นอาคารขนาดใหญ่ขึ้นไป ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นเกินร้อยละ ๒ ของพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้ครั้งแรก กรณีไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ต้องไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่รวมกันทุกชั้นเกินร้อยละ ๕ ของพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้ครั้งแรก (๓) ไม่เป็นการเพิ่มพื้นที่ปกคลุมดิน



(๔) ไม่เป็น...

(๔) ไม่เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่ได้รับอนุญาตครั้งแรก” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ตามสารบัญญัติทะเบียนโฉนดที่ดินระบุว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓” ดังนั้น อาคารมูลกรณิจึงเชื่อว่าได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๓ เป็นตึกแถว ๓ ชั้น ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อใช้พักอาศัย แต่โดยที่ปัจจุบันถนนด้านหน้าอาคารเป็นถนนสาธารณะ มีความกว้างประมาณ ๙.๐๐ เมตร เมื่อตึกแถวเดิมมีระยะร่นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะ ประมาณ ๕.๓๐ เมตร น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร จึงเป็นอาคารที่มีแนวและระยะที่ขัดข้อบัญญัติดังกล่าว ซึ่งต้องห้ามมิให้ทำการตัดแปลงอาคารชั้นดาดฟ้าเป็นชั้นที่ ๔ และไม่เข้าช้อยกเว้นตามข้อ ๑๑๗ ของข้อบัญญัติดังกล่าว และจะต้องคงลักษณะเดิมเป็นตึกแถว ๓ ชั้น ดาดฟ้า เมื่ออาคารมูลกรณิจัดแปลงอาคาร มีการตัดแปลงอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๗.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) จึงเป็นการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และเมื่ออาคารมูลกรณิจึงเดิมมีแนวระยะของอาคารเดิมขัดต่อกฎหมาย อาคารมูลกรณิจัดแปลงอาคารส่วนที่ตัดแปลงเป็นชั้นที่ ๔ จึงไม่สามารถกระทำได้ แต่เนื่องจากคำสั่งในส่วนนี้ ซึ่งมีขนาดที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญ รายการแนบท้ายคำสั่งที่ ๓ ที่ระบุว่า ให้รื้อถอนอาคาร ขนาด ๔.๐๐ x ๑๒.๘๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร บริเวณดาดฟ้าอาคาร (เป็นชั้นที่ ๔) ออกทั้งหมด ซึ่งหมายความรวมถึงชั้นดาดฟ้าของอาคารด้วย จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แต่อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาจากคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว ปรากฏว่ารายการแนบท้ายคำสั่งมีส่วนที่ชอบด้วยกฎหมาย เพียงบางรายการ ประกอบกับจากการรับฟังคำชี้แจงของผู้แทนเจ้าพนักงานท้องถิ่นในชั้นพิจารณา เป็นที่เข้าใจได้ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงบางส่วนเกี่ยวกับสภาพอาคารมูลกรณิจึงให้ถูกต้องก่อนออกคำสั่ง เมื่อคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) มีทั้งส่วนที่ชอบด้วยกฎหมายและไม่ชอบด้วยกฎหมายในฉบับเดียวกันและเพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับไปตรวจสอบข้อเท็จจริงให้ถูกต้องครบถ้วน ก่อนออกคำสั่ง และเพื่อให้ผู้อุทธรณ์สามารถเข้าใจคำสั่งได้อย่างชัดเจนและปฏิบัติตามคำสั่งได้อย่างถูกต้องครบถ้วน สมควรเพิกถอนคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) ทั้งฉบับ ดังนั้น คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๗) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัย

๑. ให้ยกอุทธรณ์คำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้ระงับการ ตัดแปลงอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๑) (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒



และคำสั่ง...

และคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๑ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร ตามมาตรา ๔๐ (๒) (แบบ ค. ๔) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ให้เพิกถอนคำสั่งเลขที่ กท ๖๕๐๓/๗๙๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (แบบ ค. ๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเร่งรัดพิจารณาดำเนินการให้ถูกต้องตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

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

ลายมือชื่อ

(นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ)

ประธานกรรมการ

ลายมือชื่อ

(นางสมจิต ปิยะศิลป์)

กรรมการ

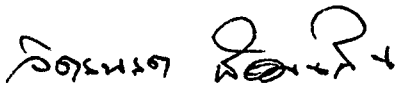
ลายมือชื่อ

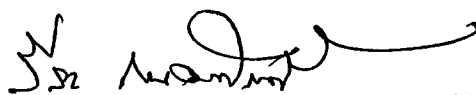
(นายกิตติศักดิ์ กิตติสิมานนท์)

กรรมการ

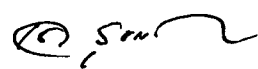


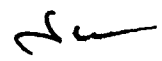
ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายจิตรพรต พัฒนสิน)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายวีระ ถนอมศักดิ์)

ลายมือชื่อ _____ กรรมการ
(นายประเสริฐ ตปนียางกูร)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลายมือชื่อ  กรรมการ
(นายสุนทร มณีสวัสดิ์)



ลายมือชื่อ...

ลายมือชื่อ

—
(หม่อมหลวงภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข)

กรรมการ

ลายมือชื่อ



(นายนิยม กรรณสูต)

กรรมการ

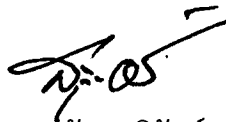
ลายมือชื่อ



(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)

กรรมการ

ลายมือชื่อ



(นายสุนัย อภีรักษ์ธาราร)

กรรมการ

ลายมือชื่อ



(นายวิบูลย์ สีพัฒนากิจ)

กรรมการและเลขานุการ

หมายเหตุ นายศุภชัย เอี่ยมสุวรรณ ได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ แต่พ้นจากตำแหน่งก่อนที่จะลงลายมือชื่อ
ในคำวินิจฉัย จึงบันทึกไว้เป็นสำคัญ สำหรับนางสมจิต ปิยะศิลป์ นายประเสริฐ ตปนียางกูร และหม่อมหลวง
ภุมรีรัตน์ จงเจริญสุข มิได้เข้าร่วมพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงมิได้ลงลายมือชื่อไว้

