



การบริหาร การดำเนินการ และการจัดการตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การบริหาร การดำเนินการ และการจัดการ ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายควบคุมอาคาร จำเป็นต้องมีการจัดตั้งหน่วยงาน และกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้จัดตั้งหน่วยงาน และกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่เพื่อบังคับการ ให้เป็นไปตามกฎหมาย โดยแยกพิจารณาได้ดังนี้

หน่วยงานที่ทำหน้าที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

1. สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 20 ได้กำหนดให้มีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้น เป็นหน่วยงานสังกัดกรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย และให้สำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ดังนี้¹

¹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 20.

- 1.1. ปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับวิชาการ และงานธุรการให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร
- 1.2. ให้คำปรึกษาแนะนำแก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
- 1.3. ประสานงาน และให้ความช่วยเหลือในด้านต่าง ๆ แก่ราชการส่วนท้องถิ่น ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

2. ราชการส่วนท้องถิ่น

ราชการส่วนท้องถิ่น ตามความหมายในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้แก่

2.1. เทศบาล

เทศบาล เป็นการจัดระเบียบราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496 เทศบาลมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีรายได้ของตนเอง มีเจ้าหน้าที่ประจำของตนเอง เรียกว่า พนักงานเทศบาล² องค์การเทศบาลประกอบด้วยสภาเทศบาล และคณะเทศมนตรี³ การบริหารงานอยู่ภายใต้การควบคุมกำกับของนายอำเภอ ผู้ว่าราชการจังหวัด และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วแต่ละกรณี

เทศบาลมิได้จัดตั้งขึ้นทั่วทั้งราชอาณาจักร แต่จัดตั้งขึ้นเป็นแห่ง ๆ ไป ตามมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล เมื่อรัฐบาลพิจารณาเห็นสมควรจะยกฐานะท้องถิ่นใดขึ้นเป็นเทศบาล จะดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกายกฐานะท้องถิ่นนั้นขึ้นเป็นเทศบาลเป็นราย ๆ ไป โดยระบุนชื่อ และเขตของเทศบาลนั้นไว้ด้วย แต่การจัดตั้งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของเทศบาลแต่ละประเภท ซึ่งตามพระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496 มีเทศบาลอยู่ 3 ประเภทคือ เทศบาลตำบล เทศบาลเมือง และเทศบาลนคร

²“พระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496,” มาตรา 42.

³“พระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496,” มาตรา 14.

สภาเทศบาล ซึ่งเป็นสภาที่ประชุม ประกอบด้วยสมาชิกมาจากการเลือกตั้งของประชาชนในเขตเทศบาล⁴ คณะเทศมนตรีมาจากผู้ที่ เป็นสมาชิกสภาเทศบาล โดยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้แต่งตั้งด้วยความเห็นชอบของสภาเทศบาล⁵ คณะเทศมนตรีมีอำนาจหน้าที่ควบคุม และรับผิดชอบในการบริหารกิจการของเทศบาลตามกฎหมาย โดยมีนายกเทศมนตรีเป็นหัวหน้า⁶ และมีพนักงานเทศบาลซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายประจำเป็นผู้ปฏิบัติกิจการของเทศบาลมีปลัดเทศบาลเป็นผู้บังคับบัญชาในงานทั่วไปของเทศบาล เทศบาลมีอำนาจตรากฎหมายเรียกว่า “เทศบัญญัติ”

2.2. สุขาภิบาล

สุขาภิบาล เป็นการจัดระเบียบราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติสุขาภิบาล พุทธศักราช 2495 มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีเจ้าหน้าที่ประจำของตนเองประกอบด้วยปลัดสุขาภิบาล สมุหบัญชีสุขาภิบาล และพนักงานสุขาภิบาลอื่นตามความจำเป็น⁷ และมีองค์กรที่ทำหน้าที่ทั้งนิติบัญญัติและบริหาร คือ คณะกรรมการสุขาภิบาล⁸ ประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ในส่วนภูมิภาคได้แก่ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอ ปลัดอำเภอแห่งอำเภอหรือกิ่งอำเภอจำนวนหนึ่งคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง กำนันตำบล⁹ และผู้ที่มาจากการเลือกตั้งของประชาชนอีกจำนวนเท่าคน มีนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้ากิ่งอำเภอเป็นประธานกรรมการโดยตำแหน่ง ส่วนรองประธานกรรมการจำนวนหนึ่งคน คณะกรรมการสุขาภิบาลเลือกจาก

⁴“พระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496,” มาตรา 15.

⁵“พระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496,” มาตรา 37.

⁶“พระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496,” มาตรา 39.

⁷“พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พุทธศักราช 2495,” มาตรา 20.

⁸“พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พุทธศักราช 2495,” มาตรา 7.

⁹“พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พุทธศักราช 2495,” มาตรา 8.

กรรมการส่วนที่มาจากคัดเลือกตั้งของประชาชน¹⁰ การกระทำของคณะกรรมการสุขาภิบาลอยู่ภายใต้การควบคุมกำกับของผู้ว่าราชการจังหวัด มีบางกรณี เท่านั้นที่กฎหมายกำหนดให้อยู่ภายใต้การควบคุมกำกับของกระทรวงมหาดไทย¹¹ สุขาภิบาลมีอำนาจตรากฎหมาย เรียกว่า “ข้อบังคับสุขาภิบาล”

2.3. องค์การบริหารส่วนจังหวัด

องค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นที่ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พุทธศักราช 2498 มีอำนาจดำเนินกิจการส่วนจังหวัด เฉพาะส่วนที่อยู่นอกเขตเทศบาล และเขตสุขาภิบาล ซึ่งเป็นกิจการที่แยกเป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากราชการแผ่นดินอันอยู่ในอำนาจหน้าที่ของราชการบริหารส่วนภูมิภาค มีฐานะเป็นนิติบุคคลมีเจ้าหน้าที่ประจำ¹² มีงบประมาณและทรัพย์สินของตนเอง¹³ องค์การบริหารส่วนจังหวัดประกอบด้วยสภาจังหวัด ซึ่งเป็นองค์กรประชุม และยังประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด กับข้าราชการส่วนจังหวัด ซึ่งเป็นฝ่ายบริหาร ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะที่เป็นเจ้าหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนจังหวัด ต้องอยู่ภายใต้การกำกับของสภาจังหวัด โดยต้องปฏิบัติตามมติของสภาจังหวัด¹⁴ องค์การบริหารส่วนจังหวัดมีอำนาจตรากฎหมาย เรียกว่า “ข้อบัญญัติจังหวัด”

¹⁰ “พระราชบัญญัติสุขาภิบาล พุทธศักราช 2495,” มาตรา 34.

¹¹ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พุทธศักราช 2499,” มาตรา 31.

¹² “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พุทธศักราช 2498,” มาตรา 4.

¹³ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พุทธศักราช 2498,” มาตรา 38-43.

¹⁴ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการส่วนจังหวัด พุทธศักราช 2498,” มาตรา 29.

2.4. เมืองพัทลุง

เมืองพัทลุงเป็นรูปแบบที่ใช้เฉพาะพื้นที่สุขาภิบาลนาเกลือเดิม เมืองพัทลุงมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีรายได้ของตนเอง¹⁵ มีเจ้าหน้าที่ประจำของตนเอง เรียกว่า พนักงานเมืองพัทลุง¹⁶ การบริหารเมืองพัทลุงประกอบด้วยสภาเมืองพัทลุง ซึ่งเป็นองค์กรประชุม และปลัดเมืองพัทลุง เป็นฝ่ายบริหาร ส่วนนายกเมืองพัทลุงไม่มีอำนาจหน้าที่เป็นหัวหน้าฝ่ายบริหาร เพราะผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของเมืองพัทลุงโดยตรง ก็คือ ปลัดเมืองพัทลุง เมื่อพิจารณาตามอำนาจหน้าที่แล้ว นายกเมืองพัทลุงจึงเป็นประธานสภาเมืองพัทลุง เมืองพัทลุงมีอำนาจตรากฎหมาย เรียกว่า “ข้อบัญญัติเมืองพัทลุง”

2.5. กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครเป็นการจัดระเบียบราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2528 เป็นรูปแบบที่ใช้เฉพาะพื้นที่จังหวัดพระนคร และจังหวัดธนบุรี เดิมมีงบประมาณ และรายได้เป็นของตนเอง¹⁷ มีเจ้าหน้าที่ประจำของตนเอง เรียกว่า ข้าราชการกรุงเทพมหานครสามัญ กับ ข้าราชการครูกรุงเทพมหานคร¹⁸ การบริหารงานประกอบด้วยสภากรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นองค์กรประชุม และมีผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร เป็นผู้บริหาร¹⁹ ส่วนการจัดหน่วยงานภายในของกรุงเทพมหานครจะได้กล่าวในภายหลัง

¹⁵ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทลุง พุทธศักราช 2521,” มาตรา 81-95.

¹⁶ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทลุง พุทธศักราช 2521,” มาตรา 62.

¹⁷ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2528,” มาตรา 109-117.

¹⁸ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2528,” มาตรา 7.

¹⁹ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2528,” มาตรา 9.

นอกจากนี้พระราชบัญญัติควบคุมอาคารยังได้กำหนดนิยามความหมายของราชการส่วนท้องถิ่นไว้กว้างขวางกว่านี้คือ ให้รวมถึงองค์การปกครองท้องถิ่นอื่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งตามความหมายในประการสุดท้ายนี้ น่าคิดว่าจะต้องมีพระราชบัญญัติจัดตั้งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น (รูปแบบอื่น) เสียก่อน รัฐมนตรีจึงจะสามารถออกประกาศกำหนดให้องค์การส่วนท้องถิ่นรูปแบบดังกล่าวที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัตินั้นเป็นราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ทั้งนี้เพราะองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นของไทยจัดตั้งขึ้นได้โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น หรือว่าองค์การปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ อาจเป็นรูปแบบการปกครองใด ๆ ก็ได้ที่รัฐมนตรีเห็นสมควรให้ประกาศเป็นราชการส่วนท้องถิ่น ตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารนี้เท่านั้น ผู้เขียนเห็นว่าต้องมีพระราชบัญญัติจัดตั้งองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น (รูปแบบอื่น) เสียก่อน รัฐมนตรีจึงจะสามารถออกประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้

องค์การปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้ คือ องค์การบริหารส่วนตำบล ที่ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พุทธศักราช 2537 ที่กำหนดให้สภาตำบลที่มีรายได้โดยไม่รวมเงินอุดหนุนในปีงบประมาณที่ล่วงมาติดต่อกันสามปี เฉลี่ยไม่ต่ำกว่าปีละหนึ่งแสนห้าหมื่นบาท หรือตามเกณฑ์รายได้เฉลี่ยตามที่กฎหมายกำหนด อาจจัดตั้งเป็นองค์การบริหารส่วนตำบลได้ โดยทำเป็นประกาศของกระทรวงมหาดไทย และให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ 19 มกราคม 2539 เรื่องจัดตั้งองค์การบริหารส่วนตำบล จำนวน 2,143 แห่ง และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 113 ตอนที่ 9 ง. ลงวันที่ 30 มกราคม 2539 และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงฯ ได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พุทธศักราช 2522 ประกาศให้องค์การบริหารส่วนตำบลตามพระราชบัญญัติสภาตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบล พุทธศักราช 2537 เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522²⁰

ส่วนจะบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลใด ขึ้นอยู่กับการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตบังคับใช้ ตามมาตรา 2 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งในปัจจุบันยังไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ดังนั้น เขตบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ขององค์การบริหารส่วนตำบลจึงต้องพิจารณาว่าในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลนี้ เคยมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 อยู่แล้วหรือไม่ ถ้ามีก็สามารถใช้บังคับได้เลย ถ้ายังไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับ และองค์การบริหารส่วนตำบลใดเห็นว่าในเขตท้องที่นั้นสมควรมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ก็ต้องเสนอให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ในท้องที่นั้นต่อไป

ราชการส่วนท้องถิ่น เป็นหน่วยงานในการบริหาร และดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 กำหนดให้มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

²⁰“ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลตามพระราชบัญญัติสภาตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบล พุทธศักราช 2537 เป็นราชการส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 112 ตอนพิเศษ 41 ง. (27 ตุลาคม 2538).

1. มีหน้าที่ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา 10 ซึ่งราชการส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวง
 2. มีอำนาจออกกฎหมายลำดับรอง ในเรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร
- การออกกฎหมายลำดับรอง เป็นการกระทำทางปกครองที่มีลักษณะเป็นการวางกฎข้อบังคับทั่วไป มีเจตนากำหนดความสัมพันธ์ทางสิทธิและหน้าที่ ระหว่างฝ่ายปกครอง กับบุคคลทั่วไปอันเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียวภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนด หรืออนุญาตให้กระทำได้ซึ่งการตราข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งเป็นกฎหมายลำดับรอง ต้องมีพระราชบัญญัติ หรือพระราชกำหนดให้อำนาจ กล่าวคือ อำนาจในการตรากฎหมายลำดับรองจะต้องมีที่มาจากกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเสมอ ทั้งนี้ เพราะกฎหมายลำดับรองเป็นกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจจากกฎหมายอีกชั้นหนึ่ง²¹

การตรากฎหมายลำดับรองของราชการส่วนท้องถิ่นกระทำได้สองลักษณะ คือ การตรากฎหมายลำดับรองภายใต้บังคับกฎหมายระเบียบบริหารราชการส่วนท้องถิ่น และการตรากฎหมายลำดับรองภายใต้บังคับกฎหมายอื่น กฎหมายลำดับรองในเรื่องการควบคุมอาคารเป็นการตรากฎหมายลำดับรองภายใต้บังคับกฎหมายอื่น คือ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มาตรา 9 มาตรา 10 และมาตรา 13 ซึ่งก่อนมีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2535 มีปัญหาในทางปฏิบัติค่อนข้างมาก

²¹ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนสานต์, “การควบคุมการใช้อำนาจนิติบัญญัติ” เอกสารชุดวิชากฎหมายมหาชน หน่วยที่ 8-15 (กรุงเทพมหานคร: บริษัทโรงพิมพ์สหมิตร, 2525), หน้า 580.

จากปัญหาดังกล่าวต่อมาในภายหลังจึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พุทธศักราช 2535 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 9 มาตรา 10 และเพิ่มมาตรา 10 ทวิ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจตรากฎหมายลำดับรองดังนี้

(1) เรื่องใด ๆ ที่มีกฎกระทรวง ซึ่งออกตามมาตรา 8 กำหนดในเรื่องนั้นแล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นออกข้อบัญญัติท้องถิ่นได้ในกรณีต่อไปนี้²²

(1.1) เพื่อกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(1.2) ออกข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น โดยจะมีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

(2) มีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดที่ยังมิได้มีกฎกระทรวง กำหนดเรื่องนั้น²³

3. ดำเนินการตามที่รัฐมนตรีแจ้งให้ราชการส่วนท้องถิ่นดำเนินการยกเลิก หรือแก้ไขในข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกเพื่อกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 10(2) เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะ

²² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 10.

²³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 9 วรรคสอง.

ท้องถิ่น ซึ่งมีข้อกำหนดที่ก่อภาระหรือความยุ่งยากให้แก่ประชาชนเกินความจำเป็นหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชนและดำเนินการยกเลิก หรือแก้ไขตามที่ได้รับแจ้ง²⁴

4. จัดให้มีเอกสารเผยแพร่หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต และการอนุญาต คำเนิการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ตลอดจนข้อมูลที่ได้รับแจ้งจากส่วนราชการและหน่วยงานต่าง ๆ ที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่น ในเรื่องข้อห้าม ข้อจำกัด หรือข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือดำเนินการอย่างอื่นตามพระราชบัญญัตินี้

5. จัดให้มีคำเตือนไว้ใ้ในใบอนุญาตที่ได้ออกให้ตามพระราชบัญญัตินี้ว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ ยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย²⁵

6. จัดให้มีแบบแปลนอาคารต่างๆ ที่ได้มาตรฐานและถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ไว้จำหน่ายหรือให้แก่ประชาชนได้²⁶

7. มีอำนาจหักเงินค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือคัดแปลงอาคารที่ได้รับจากผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ไว้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของเงินค่าธรรมเนียม เพื่อนำมาจัดสรรเป็นเงิน

²⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 10 ทวิ.

²⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 13 ทวิ (3).

²⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 13 ทวิ (4).

คำตอบแทนให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร นายช่าง และนายตรวจตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กำหนดในข้อบัญญัติ²⁷

เจ้าหน้าที่ตามกฎหมายเพื่อการควบคุมอาคาร

1. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522²⁸ คือ เป็นผู้ดูแลกิจการต่างๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎหมาย โดยกฎหมายให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ดังนี้

1.1. ประกาศกำหนดให้องค์การปกครองท้องถิ่นอื่น นอกจากเทศบาล สุขาภิบาลองค์การบริหารส่วนจังหวัดกรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522²⁹

1.2. ออกกฎกระทรวง กำหนดกิจการตามความในมาตรา 5 คือ กำหนดค่าธรรมเนียมและยกเว้นค่าธรรมเนียม กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทนต่าง ๆ หรือกำหนดกิจการอื่น ๆ เช่น กำหนดคุณสมบัติของนายช่างหรือนายตรวจ กำหนดแบบบัตรประจำตัวของนายช่างหรือนายตรวจ และรัฐมนตรี

²⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 64 ทวิ.

²⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 5.

²⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 4.

ยังมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารของกระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการ หรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่าง ๆ ที่ใช้เพื่อการศึกษา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้โดยเฉพาะแล้ว, อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศหรือของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทย กับรัฐบาลต่างประเทศ, อาคารที่ทำการสถานทูต หรือกงสุลต่างประเทศ และอาคารชั่วคราวที่มีกำหนดเวลาหรือถอน³⁰⁾ ทั้งนี้มีอำนาจดำเนินการโดยอิสระไม่ต้องมีคำแนะนำจากคณะกรรมการควบคุมอาคารแต่อย่างใด

นอกจากนั้น เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด³¹⁾

- (1) กำหนดลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่และที่ตั้งของอาคาร
- (2) กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) กำหนดแบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย
- (5) กำหนดแบบและจำนวนของห้องน้ำห้องส้วม

³⁰⁾ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 7.

³¹⁾ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 8.

(6) กำหนดระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(7) กำหนดลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

(8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(9) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลอด และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว

(10) บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

(11) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้ หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(12) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

1.3. อนุมัติข้อยุติบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในกฎกระทรวง เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น³²

³² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 10.

1.4. กรณีที่ยังไม่มีกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใดตามมาตรา 8(10) รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราว³³

1.5. แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมอาคารผู้ทรงคุณวุฒิ³⁴ และให้กรรมการควบคุมอาคารผู้ทรงคุณวุฒิ ออกจากตำแหน่ง³⁵

1.6. แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ผู้ทรงคุณวุฒิในเขตกรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัดและให้กรรมการออกจากตำแหน่ง³⁶

1.7. สั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยพิจารณาจากความเห็น และข้อสังเกตของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ที่พิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่น³⁷

1.8. ประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้³⁸

³³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 13.

³⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 14.

³⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 16(3).

³⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 50(1).

³⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 58.

2. เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีหน้าที่บังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคาร โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 กำหนดให้หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 หมายความว่า³⁹

- (1) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (2) ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล
- (3) ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (5) ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (6) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่น ขององค์กรปกครองท้องถิ่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น ในปัจจุบันมีเพียงประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล ตามพระราชบัญญัติสภาตำบล และองค์การบริหารส่วนตำบล พุทธศักราช 2537 เท่านั้นที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ประกาศกำหนดให้เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

³⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 59 วรรค 2.

³⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 4.

เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ดังนี้

2.1. อำนาจหน้าที่ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในการประกาศห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใด หรือ ประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณ ใดที่ยังไม่มีกฎกระทรวง หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา 8(10) * ซึ่งประกาศดังกล่าวใช้บังคับ ได้เป็นการชั่วคราว⁴⁰

2.2. มีอำนาจประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ เมื่อบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้เข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ และ⁴¹ พิจารณาว่าสมควรจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่ การจราจร และให้เสนอความเห็น พร้อมด้วยแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ต่อคณะกรรมการ ควบคุมอาคาร⁴²

* มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัยการ สาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การ จราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะ กรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

(10) บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือ ประเภทใด

⁴⁰ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 13.

⁴¹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 56.

⁴² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 58.

2.3. มีหน้าที่ตอบข้อหารือ ในกรณีผู้ซึ่งต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีข้อสงสัยเกี่ยวกับกำหนดระยะ หรือ ระดับระหว่างอาคารกับอาคาร หรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะหรือการกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลงหรือถอนเคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดใด หรือประเภทใด ได้หารือเป็นหนังสือโดยต้องตอบข้อหารือภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย⁴³

2.4. ตรวจสอบ และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขออนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคาร⁴⁴ ในกรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือ มาตรา 10⁴⁵

2.5. รับแจ้ง และออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งแก่ผู้ที่ประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลงเคลื่อนย้าย หรือ รื้อถอนอาคาร⁴⁶

⁴³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 13 ทวิ.

⁴⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 26.

⁴⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 27.

⁴⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 39 ทวิ.

2.6. ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ทำการตรวจสอบแล้ว เห็นว่าการก่อสร้างดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ ใบอนุญาต หรือได้แจ้งไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ได้⁴⁷ และออกใบอนุญาตให้เจ้าของ หรือ ผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภท ควบคุมการใช้ให้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา 32* และรวมถึงออก ใบอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้ สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุม การใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง⁴⁸

2.7. ออกใบอนุญาตให้เจ้าของ หรือ ผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กั๊บลับรด และทางเข้าออกของรถตามมาตรา 8(9)^{*} ดัดแปลงหรือใช้ที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าวเพื่อ การอื่น⁴⁹

⁴⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 32.

* มาตรา 32 อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม อาคารชุดหรือสถานพยาบาล

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณะ

หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

⁴⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 33.

* มาตรา 8 ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนด

(9) พื้นที่ หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กั๊บลับรด และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบาง ชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะ และขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว

2.8. ออกใบอนุญาตให้เจ้าของอาคารที่ดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการ หรือเงื่อนไข ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาตหรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ รวมถึงมีอำนาจรับแจ้งและออกใบรับแจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าของอาคาร⁵⁰

2.9. อำนาจในการต่อใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา 21 หรือมาตรา 22⁵¹ อำนาจในการอนุญาตเป็นหนังสือให้โอนใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา 21,22 หรือ 33⁵² และมีอำนาจหน้าที่ออกใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองในกรณีที่ใบรับรอง สูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองยื่นคำขอ⁵³

2.10. ออกคำสั่งบังคับฝ่ายเดียวต่อเอกชน

2.10.1. คำสั่งให้ระงับการกระทำ

(1) ในกรณีที่มีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว⁵⁴

⁴⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 34.

⁵⁰ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 31.

⁵¹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 35.

⁵² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 36.

⁵³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 39.

⁵⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 40(1).

(2) ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บรด และทางเข้าออกของรณนั้นเพื่การอื่น ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารผู้ครอบครองพื้นที่ หรือ สิ่งที่สร้างขึ้น ดังกล่าว หรือผู้ที่กระทำการฝ่าฝืนระงับการกระทำนั้น⁵⁵

2.10.2. คำสั่งให้ระงับการใช้อาคาร

(1) ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร หรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือ บริเวณดังกล่าว⁵⁶

(2) กรณีเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารนั้นได้ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นโดยที่ยังมิได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว หรือใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่ไม่ได้ควบคุมการใช้โดยมิได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่ยังมิได้รับใบรับรอง ใบอนุญาต หรือที่ไม่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิ⁵⁷

⁵⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 45.

⁵⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 40(2).

⁵⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 44.

2.10.3. คำสั่งให้กระทำการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

(1) กรณีการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ควบคุมอาคาร สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่น คำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย⁵⁸

(2) กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บรด และทางเข้าออกของรถตามมาตรา 8(9) ได้ตัดแปลงหรือใช้พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าวเพื่อการอื่นไม่ว่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งนอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารระงับการกระทำนั้นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังมีอำนาจสั่งให้บุคคลดังกล่าว ดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลงพื้นที่ หรือ สิ่งก่อสร้างขึ้นให้กลับคืน สู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด⁵⁹

(3) สั่งให้เจ้าของอาคารที่สภาพ หรือมีการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือ ทรัพย์สิน หรือ อาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษา คุณภาพสิ่งแวดล้อม ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง⁶⁰

⁵⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 41.

⁵⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 45.

⁶⁰ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 46.

(4) กรณีท้องที่ใดมีอาคารก่อสร้างขึ้นเป็นจำนวนมาก ในที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ใช้บังคับและมีสภาพหรืออาจทำให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่นั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างคือ

ตาม (2) มีคำสั่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารมีผลใช้บังคับให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

ตาม (3) คือมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ดำเนินงานเพื่อขจัดหรือระงับเหตุที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

และตาม (4) มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขและอัตราค่าเช่าที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด⁶¹

⁶¹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 77 (2) (3) และ (4).

2.10.4. คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร

(1) กรณีการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร ซึ่งไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา 41 เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 (11) หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10⁶²

(2) กรณีท้องที่ใดมีอาคารก่อสร้างขึ้นเป็นจำนวนมากในที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ก่อนวันที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีผลใช้บังคับ และมีสภาพหรืออาจทำให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่นั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร รื้อถอนอาคารนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง เพียงแต่การสั่งรื้อถอนอาคารนั้นจะต้องกระทำเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การพัฒนาท้องถิ่น หรือประโยชน์ในการใช้ที่สาธารณะของประชาชน⁶³

⁶² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 42.

⁶³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 77(ก).

(3) ในกรณีที่ไม่นปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้แก้ไขอาคารที่สภาพ หรือมีการใช้ที่ อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สิน หรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัย หรือก่อให้เกิดเหตุ ร้ายกาจ หรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นได้⁶⁴

2.11. อำนาจบังคับการให้เป็นไปตามคำสั่งได้เองโดยไม่ต้องขออำนาจศาล

กรณีที่ผู้ได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 ไม่มีการรื้อถอนตามคำสั่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมี อำนาจดำเนินการหรือจัดให้มีการรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เองโดยจะต้องปิดประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ใน บริเวณนั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบ อาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงานและผู้ดำเนินการ จะต้องร่วมกันเสีย ค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่ บุคคลดังกล่าวจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย⁶⁵ และมีอำนาจในการยึดและเก็บรักษาไว้ หรือขายและถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สินใน วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอน ทั้งนี้รวมทั้งสิ่งของที่ขนออกจากอาคารส่วนที่มีการรื้อถอนด้วย โดยเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นต้องทำตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง⁶⁶

⁶⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 46 วรรค 2.

⁶⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 43(2).

⁶⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 43 วรรค 3.



2.12. อำนาจบังคับการให้เป็นไปตามคำสั่งโดยขออำนาจศาล

กรณีผู้ได้รับคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา 42 และไม้อรื้อถอนอาคารตามคำสั่ง นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจตาม ข้อ 2.11 แล้วยังมีอำนาจยื่นคำขอฝ่ายเดียวโดยทำเป็นคำร้องต่อศาล ขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและกักขังบุคคลซึ่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยให้นำประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม⁶⁷

2.13. อำนาจหน้าที่แจ้งเวียนชื่อ

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคารให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งดังนี้⁶⁸

2.13.1. แจ้งเวียนชื่อและการกระทำของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร และผู้ควบคุมงาน ซึ่งเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำในการกระทำดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของตนทราบเพื่องดการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรืองดการออกใบรับแจ้ง ให้แก่ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิซึ่งบุคคลเช่นว่านั้นเป็นผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน เป็นกำหนดเวลาคราวละห้าปีนับแต่วันที่มิคำสั่งดังกล่าว และ

2.13.2. แจ้งชื่อ และการกระทำของบุคคล เช่นว่านั้นไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งจะกล่าวถึงต่อไปในเรื่องคณะกรรมการควบคุมอาคาร

⁶⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 43 (1).

⁶⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 49 ทวิ.

และในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจเข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายในระหว่างเวลาพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น และเพื่อการนี้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้นด้วย^{๑๙}

ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทนได้ตามวิธีการในบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น นายกเทศมนตรี ตามพระราชบัญญัติเทศบาล พุทธศักราช 2496 มาตรา 39 ผู้ว่าราชการจังหวัด ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พุทธศักราช 2534 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2528 มาตรา 81 มาตรา 82 เป็นต้น ซึ่งมีคำพิพากษาศาลฎีกาวางแนวไว้แล้ว คือ

ฎีกาที่ 683/2530 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โจทก์ มอบอำนาจให้หัวหน้าเขตปฏิบัติราชการแทน ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 โจทก์เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีฐานะเป็นบุคคลและเอกสารที่มอบอำนาจดังกล่าว ก็ปรากฏว่าโจทก์มอบอำนาจของโจทก์ในฐานะพนักงานท้องถิ่น ให้หัวหน้าเขตปฏิบัติราชการแทน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พุทธศักราช 2518 ดังนี้ อำนาจของหัวหน้าเขตที่ได้กระทำแก่จำเลยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ย่อมมีผลเท่ากับเป็นการกระทำของโจทก์เอง โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง

^{๑๙} “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 48.

3. นายช่าง

นายช่าง หมายความว่า วิศวกร หรือ สถาปนิกของกรมโยธาธิการ หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

นายช่างที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะแต่งตั้งให้เป็นนายช่างต้องเป็นข้าราชการ หรือพนักงานส่วนท้องถิ่น⁷⁰ เนื่องจากลักษณะพิเศษอย่างหนึ่งของการปกครองส่วนท้องถิ่น คือการมีบุคลากรของตนเองซึ่งนอกจาก บุคคลที่กระทำการในฐานะผู้แทนขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นโดยทั่วไป ได้แก่ สถาท้องถิ่น และผู้บริหารท้องถิ่นแล้วยังหมายถึง เจ้าหน้าที่ประจำซึ่งมาจากการบรรจุแต่งตั้งโดยอาศัยอำนาจบริหารขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น⁷¹

ดังนั้น ผู้ที่เป็นนายช่างในองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นจึงต้องแต่งตั้งโดยอำนาจบริหารขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ก็คือเจ้าพนักงานท้องถิ่น ข้าราชการ หรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นนายช่างต้องมีความรู้ หรือคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังนี้

1. ได้รับประกาศนียบัตรชั้นสูง แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา
2. ได้รับประกาศนียบัตรตามที่ ก.พ.กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา

⁷⁰ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 49.

⁷¹ พรชัย รัศมีแพทย์, “การปกครองตนเองของนครหลวงกรุงเทพมหานคร ศึกษากรณีนิติสัมพันธ์กับองค์การปกครองส่วนกลาง,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2530), หน้า 39.

3. ได้รับประกาศนียบัตรวิชาช่างตรีตามหลักสูตรของทางราชการซึ่ง ก.พ. ได้รับรองแล้วหรือได้รับอนุญาตพิเศษให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขา 1 วิศวกรรมโยธา ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือ
4. เป็นผู้มีความรู้หรือคุณวุฒิ เช่นเดียวกับนายตรวจ ซึ่งจะกล่าวต่อไปเมื่อถึงเรื่องนายตรวจและเป็นข้าราชการ หรือพนักงานส่วนท้องถิ่นตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไป

นายช่างมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 3.1. เข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารเพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่ หรือที่ทำงานในสถานที่นั้น⁷²
- 3.2. มีอำนาจเข้าไปตรวจอาคาร และบริเวณที่ตั้งอาคารนั้นได้ และมีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่ หรือทำงานในสถานที่นั้น เมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใดซึ่งได้ก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเสร็จแล้วนั้นได้กระทำขึ้นโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใดมีการใช้หรือเปลี่ยนการใช้โดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 มาตรา 33 หรือมาตรา 34 หรืออาคารใดมีลักษณะตามมาตรา 46⁷³

4. นายตรวจ

นายตรวจ หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ

⁷² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 53.

⁷³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 54.

นายตรวจเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีเฉพาะในราชการบริหารส่วนท้องถิ่นเท่านั้น โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งจากข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีความรู้ หรือคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎกระทรวงดังนี้

1. ได้รับประกาศนียบัตรประโยคมัธยมศึกษาตอนปลายสายอาชีพ แผนกวิชาช่างก่อสร้าง แผนกวิชาช่างสำรวจ แผนกวิชาช่างโยธา และแผนกวิชาช่างเขียนแบบโยธา หรือ
2. ได้รับประกาศนียบัตรที่ ก.พ. กำหนดว่าใช้เป็นคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งช่างโยธา 1 หรือเทียบเท่า

นายตรวจมีอำนาจหน้าที่เข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือ ทำงานในสถานที่นั้น⁷⁴

นอกจากเจ้าหน้าที่ที่เป็นองค์กรเดี่ยวแล้ว ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ยังมีองค์กรกลุ่ม (Collective Organ) ซึ่งประกอบด้วยสมาชิกหลายคน ที่เรียกว่าระบบคณะกรรมการ (อาจจะเรียกว่า Board, Commission, Task Force หรือ Team) คือกลุ่มของบุคคลซึ่งได้รับมอบหมายให้กระทำการบางอย่างซึ่งมีลักษณะเป็นการกระทำของกลุ่ม (Group Action)

เนื่องจากคณะกรรมการได้รับมอบหมายให้ทำหน้าที่ต่าง ๆ แตกต่างกัน บางคณะกรรมการมีหน้าที่ในการจัดการ แต่บางคณะจะไม่มี บางคณะมีอำนาจในการตัดสินใจ แต่บางคณะจะมี แต่ศึกษารายละเอียดของ

⁷⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 53.

ปัญหาโดยไม่มีอำนาจที่จะตัดสินใจ บางคณะเป็นผู้มีแต่ให้คำแนะนำแก่ผู้จัดการซึ่งผู้จัดการจะยอมรับหรือไม่ยอมรับก็ได้ ในขณะที่จะมีบางคณะซึ่งจัดตั้งขึ้นเพียงเพื่อรับข่าวสาร โดยไม่มีอำนาจที่จะให้คำแนะนำปรึกษา ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับอำนาจหน้าที่ ถ้าอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจ ที่มีผลต่อผู้ได้บังคับบัญชา ดังนี้ก็เป็นกรณีของผู้บริหารหลายคนและเป็นคณะกรรมการในการบังคับบัญชา (Line Committee) แต่ถ้าอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับผู้มีฐานะเหนือกว่าโดยการให้คำแนะนำ ดังนี้ก็เป็นคณะกรรมการปรึกษา (Staff Committee)⁷⁵ คณะกรรมการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 มีดังนี้

5. คณะกรรมการควบคุมอาคาร

เป็นองค์กรกลุ่มที่มีอิสระในการแลกเปลี่ยนแนวความคิดระหว่างกรรมการด้วยกัน สมาชิกในคณะกรรมการมักจะเป็นแบบกำหนดให้ทำงานบางอย่างพิเศษจากงานประจำตามปกติ

คณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย⁷⁶

- (1) อธิบดีกรมโยธาธิการ เป็นประธานกรรมการ
- (2) ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข 1 คน
- (3) ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม 1 คน
- (4) ผู้แทนกรมการปกครอง 1 คน
- (5) ผู้แทนกรมทางหลวง 1 คน

⁷⁵ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒน์สานต์, “องค์กรแบบคณะกรรมการ” วารสารกฎหมายปกครอง เล่ม 2 (เมษายน 2526) ตอน 1.

⁷⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 14.

- (6) ผู้แทนกรมอัยการ 1 คน
- (7) ผู้แทนสำนักผังเมือง 1 คน
- (8) ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 1 คน
- (9) ผู้แทนกรุงเทพมหานคร 1 คน
- (10) ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม 1 คน
- (11) ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม 1 คน
- (12) ผู้ทรงคุณวุฒิที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งไม่เกิน 4 คน
- (13) หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

โดยเหตุที่สมาชิกในคณะกรรมการต้องมียานประจำต่างหาก จึงต้องจัดให้มีงานวิชาการก่อนการประชุม เพื่อจัดเตรียมวาระการประชุม รวบรวมข้อเท็จจริง ซึ่งบางครั้งอาจกว้างข้อเสนอแนะด้วย แจกจ่ายระเบียบวาระ และสรุปข้อเท็จจริงก่อนการประชุม เพื่อให้กรรมการมีเวลาศึกษาข้อมูล ก่อนที่จะมีการประชุม คณะกรรมการรวมทั้งทำงานธุรการให้กับคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ให้มีสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้นในกรมโยธาธิการเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว

คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจหน้าที่ดังนี้⁷⁷

5.1. ให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวง กำหนดรายละเอียดในการควบคุมอาคารตาม มาตรา 8 และให้คำแนะนำแก่รัฐมนตรีเพื่อแจ้งให้ราชการส่วนท้องถิ่นดำเนินการยกเลิก หรือแก้ไขข้อบัญญัติ

⁷⁷ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 18.

ท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 10(1) ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 10(2) ที่มีข้อกำหนดที่ก่อภาระ หรือความยุ่งยากให้แก่ประชาชนเกินความจำเป็น หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกายหรือทรัพย์สินของประชาชนตามมาตรา 10 ทวิ

5.2. ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเนื่องจากความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่นตามมาตรา 10(2)

5.3. ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

5.4. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 เช่น พิจารณาข้อเสนอการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วเสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรี ในการสั่งการให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่าจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่⁷⁸

6. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

เป็นองค์กรกลุ่มที่ทำหน้าที่ชี้ขาดข้อพิพาททางปกครอง กล่าวคือ พิจารณาวินิจฉัย หนังสืออุทธรณ์ที่ เอกชนอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้⁷⁹

1. ในเขตกรุงเทพมหานคร หรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(1) ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ

⁷⁸ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 58 วรรค 2.

⁷⁹ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 50.

- (2) อธิบดีกรมโยธาธิการ เป็นกรรมการ
- (3) ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด เป็นกรรมการ
- (4) ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นกรรมการ
- (5) ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม เป็นกรรมการ
- (6) ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม เป็นกรรมการ
- (7) กรรมการ ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินหกคนในจำนวนนี้ให้มีผู้ทรงคุณวุฒิจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคน

(8) หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

2. ในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่น

- (1) ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ
- (2) อัยการจังหวัด เป็นกรรมการ
- (3) บุคคลซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งอีกไม่เกิน 7 คน เป็นกรรมการ ในจำนวนนี้ให้มีกรรมการ

จากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคน

(4) เลขานุการที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์แต่งตั้งจากข้าราชการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ มีอำนาจหน้าที่ดังนี้^{๕๐}

6.1. พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

^{๕๐} “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 51 และ 51 ทวิ.

6.2. มีหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ด้วยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์

6.3 สอบถามข้อเท็จจริงหรือกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์

6.4. แต่งตั้งคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติราชการ ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

มอบหมาย

7. คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้^{๙๑}

(1) ในเขตกรุงเทพมหานครประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักอัยการสูงสุดและผู้แทนกรมตำรวจ

(2) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัดและหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด หรือ ผู้กำกับการตำรวจแล้วแต่กรณี

คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีมีอำนาจเปรียบเทียบคดี บรรดาความผิดที่มีโทษปรับสถานเดียว หรือ ความผิดตามมาตรา 68^{๙๒}

^{๙๑} “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 74 วรรค 1.

^{๙๒} “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 74 วรรค 2.

การบริหาร การดำเนินการ และการจัดการตามกฎหมายควบคุมอาคารในเขตกรุงเทพมหานคร

การควบคุมอาคาร เป็นหน้าที่ที่ต้องควบคุมการก่อสร้างอาคารทุกชนิดในเขตพื้นที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ทั้งในด้านความมั่นคงแข็งแรง การถูกสุขลักษณะ การผังเมือง การจราจร สถาปัตยกรรม รวมทั้งข้อกำหนดในเรื่องบริเวณก่อสร้าง^{๙๓}

การดำเนินงานดังกล่าวต้องมีหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานครเป็นฝ่ายดำเนินงาน

1. หน่วยงาน

1.1. สำนักงานโยธา

มีฐานะเป็นสำนักตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง จัดระเบียบราชการของกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2528 มีอำนาจหน้าที่ และการแบ่งส่วนราชการดังนี้

สำนักงานโยธามีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการโยธา การออกแบบ การก่อสร้างและบูรณะ การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมอาคาร และการดูแลรักษาที่สาธารณะ^{๙๔}

^{๙๓} ชุมพล ชาวเกาะ, “อำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่เทศกิจ,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535) หน้า 50.

^{๙๔} กรุงเทพมหานคร, “ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องการแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการกรุงเทพมหานคร,” 31 ตุลาคม 2528.

สำนักงานโยธามีส่วนราชการดังต่อไปนี้⁸⁵

- (1) สำนักงานเลขานุการ
- (2) กองออกแบบ
- (3) กองก่อสร้างและบูรณะ
- (4) กองควบคุมการก่อสร้าง
- (5) กองควบคุมอาคาร
- (6) กองรังวัดและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
- (7) กองวิชาการ
- (8) กองวิเคราะห์และวิจัย

1.2. สำนักเทศกิจ

มีฐานะเป็นสำนัก ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องจัดระเบียบราชการของกรุงเทพมหานคร ลงวันที่

31 ตุลาคม 2528

สำนักเทศกิจมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลและบังคับการให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และกฎหมายอื่นที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร

⁸⁵ กรุงเทพมหานคร, “ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องการแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 8),” 3 พฤษภาคม 2532.

สำนักเทศกิจมีส่วนราชการดังต่อไปนี้

- (1) สำนักงานเลขานุการ
- (2) กองวิชาการ
- (3) กองตรวจการเทศกิจ
- (4) กองบังคับการเทศกิจ

1.3. สำนักงานเขต

มีฐานะเป็นสำนักงานเขต ตามประกาศกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยเรื่องการจัดระเบียบราชการของ กรุงเทพมหานคร ลงวันที่ 31 ตุลาคม 2528 โดยมีอำนาจหน้าที่และการแบ่งส่วนราชการดังนี้^{๕๖}

สำนักงานเขตมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับงานการปกครองท้องถิ่น การพัฒนาชุมชน การส่งเสริมอาชีพ การทะเบียน การโยธา การรักษาที่สาธารณะ การสาธารณสุข การจัดเก็บรายได้ การรักษาความสะอาด การจัดการศึกษา การดูแลและรักษาการให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือที่กฎหมายอื่นกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานครตามที่ได้มอบหมาย

สำนักงานเขต มีส่วนราชการดังต่อไปนี้

- (1) ฝ่ายปกครอง
- (2) ฝ่ายทะเบียน

^{๕๖} กรุงเทพมหานคร, “ประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องการแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานและการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ 24),” 12 พฤษภาคม 2537.

- (3) ฝ่ายโยธา
- (4) ฝ่ายอนามัย
- (5) ฝ่ายรายได้
- (6) ฝ่ายรักษาความสะอาด
- (7) ฝ่ายศึกษาธิการ
- (8) ฝ่ายคลัง
- (9) ฝ่ายเทศกิจ
- (10) โรงเรียนประถมศึกษา
- (11) ฝ่ายพัฒนาชุมชน

หน้าที่ส่วนหนึ่งเป็นเรื่องการควบคุมอาคาร โดยมีส่วนราชการที่รับผิดชอบเป็นหลักคือ ฝ่ายโยธา
หน่วยงานสนับสนุนคือ ฝ่ายเทศกิจ

2. เจ้าหน้าที่กรุงเทพมหานครที่มีหน้าที่ตามกฎหมายควบคุมอาคาร

2.1. ปลัดกรุงเทพมหานคร

ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นผู้รับมอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะกรรมการ
เปรียบเทียบคดี และในคำสั่งเดียวกันได้มอบอำนาจให้รองปลัดกรุงเทพมหานคร ที่ปลัดกรุงเทพมหานคร
มอบหมายให้ปฏิบัติราชการแทนด้วย⁸⁷

⁸⁷ กรุงเทพมหานคร, “คำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ 2131/2534 เรื่องการมอบอำนาจของผู้ว่าราชการ
กรุงเทพมหานคร,” 17 พฤษภาคม 2534.

2.2. ผู้อำนวยการสำนักการโยธา

เป็นผู้รับมอบอำนาจปฏิบัติราชการแทนเกี่ยวกับการตรวจ พิจารณาแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน และลงนามในหนังสือแจ้งให้ผู้ดำเนินการทราบ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 9 (พุทธศักราช 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522^{๙๙}

2.3. ผู้อำนวยการเขต

เป็นผู้รับมอบอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ดังนี้^{๙๙}

2.3.1. การอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคาร และเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา 21, 22, 23 และ 24 และการอนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตตามมาตรา 35 ทั้งนี้เฉพาะอาคารสูงไม่เกิน 4 ชั้น ประเภทที่พักอาศัย อาคารตึกแถว หอพัก แฟลต อาคารชุดสำนักงานทาว์นเฮาส์ คอนโดมิเนียม ห้องแสดงสินค้าและอาคารพาณิชย์ ห้องแถวสูงไม่เกิน 2 ชั้น อาคารสัตว์เลี้ยง อาคารชั่วคราว สะพานไม้ หอถังเก็บน้ำ รั้ว เขื่อน ป้าย แผงลอย โถงเก็บของ และถนน

^{๙๙} กรุงเทพมหานคร, “คำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ 3131/2528 เรื่องการมอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ให้ผู้อำนวยการสำนักการโยธาปฏิบัติราชการแทน,” 12 กันยายน 2528.

^{๙๙} กรุงเทพมหานคร, “คำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ 4048/2524 เรื่องการมอบอำนาจของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครให้ข้าราชการกรุงเทพมหานครปฏิบัติราชการแทน,” 12 พฤศจิกายน 2524.

2.3.2. การสั่งแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ตามมาตรา 27 และมาตรา 43 วรรคสอง ทั้งนี้เฉพาะอาคารที่ได้มอบอำนาจการอนุญาตตามข้อ ก.

2.3.3. การสั่งระงับการก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร รื้อถอนอาคารและเคลื่อนย้ายอาคาร การสั่งห้ามใช้อาคาร การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร และการสั่งให้รื้อถอนอาคารตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 40, 41, 42, 43 และมาตรา 46 โดยไม่จำกัดประเภทของอาคาร

2.3.4. การปฏิบัติการเพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารที่บัญญัติไว้ในมาตรา 41 วรรคสอง มาตรา 42 วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาตรา 43 วรรคสาม และมาตรา 46 วรรคสอง จนเสร็จการโดยไม่จำกัดประเภทของอาคาร

2.4. เจ้าหน้าที่โยธา

เจ้าหน้าที่โยธาของกรุงเทพมหานครที่มีหน้าที่ในการควบคุมอาคาร เป็นข้าราชการกรุงเทพมหานคร ที่มีสังกัดในฝ่ายการโยธา สำนักงานเขต และสำนักการโยธาที่ดำรงตำแหน่งวิศวกร สถาปนิก นายช่างโยธา และช่างโยธา และมีคำสั่งแต่งตั้งจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ให้เป็นนายช่าง หรือนายตรวจ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 โดยมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมอาคารตามที่ได้กล่าวมาแล้ว ในเรื่อง นายช่าง และ นายตรวจ ภายในขอบเขตเฉพาะท้องที่ของหน่วยงานที่สังกัด

2.5. เจ้าหน้าที่เทศกิจ

เจ้าหน้าที่เทศกิจของกรุงเทพมหานคร คือ ข้าราชการกรุงเทพมหานคร ที่สังกัดสำนักเทศกิจ และสำนักงานเขตที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร มีคำสั่งแต่งตั้งให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานคร รวมถึงหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้าง คัดแปลงอาคารทุกชนิดในเขตพื้นที่ที่สังกัด ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

ในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่เทศกิจมีอำนาจเข้าไปในอาคาร หรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริง หรือสั่งให้แสดงเอกสาร หรือ หลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่ หรือทำงานในสถานที่นั้น และให้มีอำนาจยึด หรืออายัดเอกสาร หลักฐาน ยานพาหนะ หรือสิ่งใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกระทำความผิด รวมทั้งให้มีอำนาจจับกุมผู้กระทำความผิดได้ด้วย⁹⁰

⁹⁰ “พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร”, มาตรา 90.

ความสัมพันธ์ระหว่างกรุงเทพมหานครและหน่วยงานอื่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522

1. ความสัมพันธ์ระหว่างกรุงเทพมหานครกับรัฐบาล

ความสัมพันธ์ระหว่างกรุงเทพมหานครกับรัฐบาลอยู่ที่การควบคุมกำกับ การบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 เป็นอำนาจที่ราชการบริหารส่วนกลางมีอยู่เหนือองค์การปกครองตนเองส่วนท้องถิ่น เพื่อดูแลให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นปฏิบัติตามอำนาจหน้าที่ภายในกรอบที่กฎหมายกำหนดไว้⁹¹ ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 แบ่งการควบคุมกำกับได้ 2 กรณี ดังนี้

1.1. การควบคุมกำกับเหนือการใช้อำนาจตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจควบคุมกำกับเหนือการใช้อำนาจตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ดังนี้

(1) อนุมัติหรือไม่อนุมัติการที่กรุงเทพมหานครตราข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเนื่องจากมีความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น⁹²

(2) แจ้งให้กรุงเทพมหานครดำเนินการยกเลิกหรือแก้ไขข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในกรณีที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ออกมากำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมตามมาตรา 10(1) ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเนื่องจากความจำเป็น หรือมี

⁹¹ พนม เอี่ยมประยูร, “อำนาจตราข้อบังคับขององค์การปกครองตนเองส่วนท้องถิ่นของไทย,” วารสารนิติศาสตร์ ปีที่ 24 ฉบับที่ 3 (กันยายน 2537): 487-488.

⁹² “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 10 วรรค 2.

เหตุผลพิเศษตามมาตรา 10(2) มีข้อกำหนดที่ก่อภาระ หรือ ความยุ่งยากให้แก่ประชาชนเกินความจำเป็น หรือ ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิตร่างกาย หรือทรัพย์สินของประชาชน”⁹³

1.2. การควบคุมกำกับเหนือการกระทำของกรุงเทพมหานคร

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีความเห็นว่าสมควรจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ ตามมาตรา 58 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแล้ว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจสั่งให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่าจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่

2. ความสัมพันธ์ระหว่างกรุงเทพมหานคร กับคณะกรรมการควบคุมอาคาร

คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่กำหนดเรื่องตามมาตรา 8 ที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเนื่องจากมีความจำเป็น หรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น⁹⁴ และมีหน้าที่พิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่เสนอให้มีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เพื่อเสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่าจะมีการปรับปรุงหรือไม่⁹⁵

⁹³ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 10 ทวิ.

⁹⁴ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 18(2).

⁹⁵ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 58 วรรค 2.

นอกจากนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารยังมีหน้าที่ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522⁹⁶

3. ความสัมพันธ์ระหว่างกรุงเทพมหานคร กับคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

ตามที่ได้กล่าวมาแล้วในเรื่องคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม และผู้ทรงคุณวุฒิ อีกไม่เกินหกท่าน ที่มาจากการแต่งตั้งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นกรรมการ

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่มีสิทธิยื่นอุทธรณ์ (ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522) ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เพื่อเป็นการคัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่สั่งให้เป็นผลเสียหายแก่ผู้อุทธรณ์ และขอให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เปลี่ยนแปลงคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

การอุทธรณ์ต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่ง และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องจัดส่งอุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ไปยังคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เพื่อให้คณะกรรมการ

⁹⁶ “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522,” มาตรา 58 วรรค 18(3).

พิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัย เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยประการใด ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น แต่ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัย ให้เสนอคดีต่อศาล แสดงให้เห็นว่า
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมความชอบด้วยกฎหมายของคำสั่งเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่น และเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องยึดถือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ เป็นแนวทางในการ
ออกคำสั่งต่อไป