

การขออนุญาตตัดแปลงอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

นายพงษ์ศักดิ์ ปัตถา
วิทยากร ชำนาญการ
กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย

บ้านพักอาศัยของเราในปัจจุบันหรือที่กำลังจะซื้อนั้น บางครั้งอาจมีลักษณะไม่เหมาะสมหรือ สอดคล้องกับความต้องการพักอาศัยหรือการใช้งาน จึงมีความจำเป็นที่จะต้องมีการต่อเติม ตัดแปลง เพื่อให้ เหมาะสมกับสภาพการใช้งาน หรือเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ถูกใจผู้เป็นเจ้าของบ้านไม่มากก็น้อย แต่การกระทำ ดังกล่าวหากดำเนินการไม่ถูกต้อง อาจมีความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารได้

ปัจจุบันที่พักอาศัยทั้งประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์หรือทาวน์โฮม เกิดขึ้น เป็นจำนวนมาก ทั้งที่ปลูกสร้างเองเพื่อยู้อาศัย และทั้งที่จัดสรรที่ดินแล้วปลูกสร้างเพื่อแบ่งขาย หรือที่รู้จักกัน โดยทั่วไปว่า หมู่บ้านจัดสรร ที่พักอาศัยเหล่านี้มักมีการต่อเติมหรือตัดแปลง เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้งานให้มากขึ้น หรือตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ส่งผลต่อเกิดสภาพอาคารที่เปลี่ยนแปลงไป ภาพลักษณ์ ของโครงการ ความไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ตลอดจนผลกระทบต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยข้างเคียง

การต่อเติมหรือตัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่ ได้แก่ ที่จอดรถยนต์ ห้องรับแขก/ห้องนั่งเล่น ร้านขายของ ร้านเสริมสวย สำนักงาน สวน ห้องเก็บของ ห้องครัว ที่ซักล้าง เป็นต้น

การต่อเติมหรือตัดแปลงบริเวณพื้นที่ด้านหน้าอาคาร ส่วนใหญ่จะเป็นการต่อเติมหลังคาหรือ กันสาดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดจนถึงแนวประตูรั้วเพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นที่จอดรถยนต์ ห้องรับแขก และห้องนั่งเล่น ส่วนการต่อเติมหรือตัดแปลงบริเวณพื้นที่ด้านหลัง ส่วนใหญ่จะเป็นการต่อเติมห้องบริเวณ ด้านหลังทั้งหมดจนถึงแนวรั้ว เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นห้องครัวและพื้นที่ซักล้าง ซึ่งโดยมากการต่อเติม หรือตัดแปลงพื้นที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังอาคารเพื่อใช้ประโยชน์ ทำพื้นที่ด้านหน้าและด้านหลังไม่มีที่ว่าง เหลือตามที่กฎหมายกำหนด

ความหมายของอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า "อาคาร" ไว้ดังนี้ "อาคาร" หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

๑. อัฒจันทร์ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน
๒. เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ท่อหรือทางระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างติดต่อกันหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สร้างขึ้นในบุคคลทั่วไปใช้สอย
๓. ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย ที่มีลักษณะดังนี้
 - ๑) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะ และมีขนาดเกินหนึ่งตารางเมตร หรือ น้ำหนัก รวมทั้ง โครงสร้างเกินสิบกิโลกรัมหรือ
 - ๒) ที่ติดตั้งห่างจากที่สาธารณะ ซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้วมีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่า ความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และต้องมีขนาด พื้นที่ หรือ น้ำหนัก ๔ ลักษณะ คือ
 - ขนาดความกว้างของป้ายเกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือ
 - ยาวเกินหนึ่งเมตร หรือ
 - เนื้อที่ของป้ายเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเซนติเมตร หรือ

- มีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม

๔. พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังต่อไปนี้

๑) โรงมหรสพที่มีพื้นที่สำหรับจัดที่นั่งสำหรับคนดูตั้งแต่ ๕๐๐ ที่ขึ้นไป

๒) โรงแรมที่มีห้องพักตั้งแต่ ๓๐ ห้องขึ้นไป

๓) อาคารชุดที่มีพื้นที่แต่ละครอบครัวตั้งแต่ ๖๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๔) ภัตตาคารที่มีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารตั้งแต่ ๑๕๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๕) ห้างสรรพสินค้าที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

๖) อาคารขนาดใหญ่ (อาคารที่มีพื้นที่อาคารเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรือมีพื้นที่อาคารเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร โดยมีความสูงอาคารตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป) (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น. ๔)

อาคารหรือสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่กล่าวมานี้ หากจะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ ในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

ที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ เมื่อมีคนอยู่รวมกันมากๆ มีความเจริญขยายตัวเกิดเป็นชุมชนเมือง มีบ้านเรือนเป็นที่อยู่อาศัยและมีอาคารเป็นที่ดำเนินกิจกรรมต่างๆ ของคนในชุมชน ในเมืองมีอาคารมากมายหลายประเภท เช่น ตึกแถว ร้านค้า ตลาด สำนักงาน โรงเรียนและอื่นๆ อีกมากมาย และเมื่อเมืองขยายตัวมากขึ้นเป็นเมืองใหญ่มหานคร อาคารก็เพิ่มจำนวนมากขึ้นเป็นเงาตามตัว อาคารขนาดใหญ่พิเศษ โรงแรม ศูนย์การค้า ฯลฯ อาคารเหล่านี้เป็นอาคารสาธารณะที่มีคนเป็นจำนวนมากเข้าไปใช้ในแต่ละวัน ดังนั้นความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ความปลอดภัยของผู้ใช้อาคารจึงเป็นเรื่องที่สำคัญ เช่น ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร เป็นต้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงต้องควบคุมไม่ให้เกิดสิ่งเหล่านี้

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ กฎหมายที่ต้องการเพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ เป็นต้น (สินธิ์ธิ์ บุญสิทธิ์, ๒๕๕๐, น. ๑)

การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่นั้นๆ หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น "เขตควบคุมอาคาร" หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่นี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว แต่สำหรับอาคาร ๔ ประเภท ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงมหรสพ ไม่ว่าจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย

ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารตรงที่ได้ก็ตาม จะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี (อ้างแล้ว, น. ๔)

กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

๒. กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

๓. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่างๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น ประกอบด้วย

การต่อเติมอาคารในเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้แก่

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

๒. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

๓. นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดสำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๔. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

๕. นายองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

๖. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

การตัดแปลงอาคารหรือการต่อเติมอาคาร

"ตัดแปลง" หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่างๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไปจากเดิม ยกตัวอย่างเช่น การต่อเติมหลังคาด้านหลังตึกแถวหรือทาวน์เฮาส์ การต่อเติมหลังคาลุมชั้นดาดฟ้า เป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะมีการเปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม รูปทรงและเนื้อที่ของอาคารหรือการติดตั้ง เสาสูง ซึ่งเป็นโครงเหล็ก เพื่อรับสัญญาณโทรศัพท์เคลื่อนที่บนชั้นดาดฟ้า ถือว่าเป็นการตัดแปลงอาคาร เพราะเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้กับโครงสร้างของอาคาร เป็นต้น (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น. ๖)

ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ ข้อ ๔๑ บ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์/ทาวน์โฮมต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร กฎหมายในข้อนี้ มุ่งเน้นให้มีที่ว่างทั้งด้านหน้าและด้านหลัง เพื่อช่วยในการระบายอากาศ เนื่องจากบ้านแถวเป็นอาคารที่ติดกัน ทำให้ไม่มีช่องเปิดด้านข้างเพื่อระบายอากาศ มีเพียงช่องเปิดด้านหน้าและด้านหลังเท่านั้น แต่พบว่า มักถูกต่อเติมให้เป็นที่จอดรถ และครัว ซึ่งเกิดจากความจำเป็นในการใช้งานของผู้อยู่อาศัย อาจเป็นเพราะผู้ออกแบบไม่ได้จัดเตรียมไว้

หรือเหตุผลทางด้านต้นทุนการก่อสร้าง หรือขาดการบริหารจัดการพื้นที่ใช้งานของโครงการหรือท้องถิ่น (พิมพ์พิทยา จำรูญวงศ์, ๒๕๕๘, น. ๑๑๔)

การต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารที่ไม่ต้องขออนุญาต

การต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารในบางกรณีไม่ต้องขออนุญาต มีดังนี้

๑. การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุที่มีขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

๒. การเปลี่ยนส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิม หรือวัสดุชนิดอื่นซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิมเกินร้อยละ ๑๐

๓. การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขตแบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคารซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละ ๑๐

๔. การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกิน ๕ ตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน (กรมโยธาธิการและผังเมือง ๒๕๕๒, น. ๗)

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายจะเปิดโอกาสให้ตัดแปลงบ้านพักอาศัยได้ แต่ในความเป็นจริงโอกาสที่จะตัดแปลงบ้านพักอาศัยให้ถูกกฎหมาย มักจะมีเฉพาะบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่ดินขนาดพอสมควรเท่านั้น หากเป็นทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์โอกาสที่จะตัดแปลงได้อย่างถูกกฎหมายนั้นมีน้อยมาก ทั้งนี้เพราะการก่อสร้างทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์จะเว้นระยะห่างจากอาคารและที่ดินข้างเคียงไว้พอดีตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓, ๓๔ และ ๓๖ กำหนดให้ทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคารที่อยู่อาศัย และให้ทาวน์เฮ้าส์เว้นพื้นที่ว่างทางด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ด้านหน้า ๓ เมตร และให้อาคารพาณิชย์เว้นพื้นที่ว่างทางด้านหลังกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เป็นต้น ด้วยเหตุนี้บริเวณด้านหน้าและด้านหลังของทาวน์เฮ้าส์และอาคารพาณิชย์ จึงไม่อาจตัดแปลงโดยพลการได้ตามกฎหมาย แต่สภาพความเป็นจริงกลับมีการตัดแปลงโดยพลการ เช่น ตัดแปลงเป็นลานซักล้าง ห้องครัว ห้องเก็บของ ไม่ว่าจะทำเป็นชั้นเดียวหรือสองชั้นหรือตลอดทุกชั้นตามความสูงเท่าทาวน์เฮ้าส์หรืออาคารพาณิชย์ ส่วนด้านหน้าที่มักจะต่อเติมเป็นที่จอดรถ ล้วนเป็นการตัดแปลงอาคารโดยพลการที่ผิดกฎหมายแทบทั้งสิ้น เพราะทำให้ที่ดินที่เป็นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมลดน้อยลงไปกว่าร้อยละ ๓๐ ตามที่กฎหมายกำหนด การตัดแปลงอาคารลักษณะดังกล่าว จึงจำเป็นต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

การขออนุญาตต่อเติมอาคาร

การก่อสร้าง ตัดแปลงหรือต่อเติม รื้อถอน หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่ที่ได้มีกฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับแล้ว ต้องขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อน การขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ (สำหรับการก่อสร้างตัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคาร) และตามมาตรา ๒๒ (สำหรับการรื้อถอนอาคาร) ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณา เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณา โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะตรวจพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ไม่ควรเกินระยะเวลา

๓๐ วัน เมื่อผู้ขออนุญาตได้รับใบอนุญาตแล้วจะต้องแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด การดำเนินการต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงาน

๒. การแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ (ผู้ใดจะก่อสร้างตัดแปลงรื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) ในบางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วน ที่จะต้องก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุน หรือกู้ยืมเงินในการสร้างหรือตัดแปลงอาคาร หากใช้ระยะเวลาในการขออนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร สามารถแจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ ในกรณีนี้ผู้ขออนุญาต จะต้องยื่นคำร้องพร้อมเอกสารประกอบการพิจารณาอื่นๆโดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ๑) สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบต้องเป็นวุฒิสถาปนิกและวุฒิวิศวกร
- ๒) มีสถาปนิกและวิศวกรผู้ได้รับอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพเป็นผู้ควบคุมงาน
- ๓) สำเนาใบอนุญาตและรายการคำนวณที่สถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบลงนามรับรอง
- ๔) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

เมื่อผู้แจ้งส่งเอกสารต่างๆครบถ้วนและถูกต้องแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งให้ และผู้แจ้งสามารถดำเนินการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้ (กรมส่งเสริมการปกครอง ท้องถิ่น, ๒๕๕๕, ๑๕) ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสียคือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง ซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้ง ทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

บทกำหนดโทษ

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนลักษณะใด ความผิดทางอาญาและบทกำหนดโทษมีดังนี้

๑. การก่อสร้างตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต รับโทษ ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลา ที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

๒. การฝ่าฝืนคำสั่งให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนโดยมิได้อยู่ระหว่างการอุทธรณ์คำสั่ง รับโทษตามมาตรา ๖๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีกวันละไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง

๓. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งระงับการก่อสร้างตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือผิดจากแบบที่ได้รับอนุญาต และฝ่าฝืนคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร รับโทษตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังกำหนดโทษปรับรายวันอีก วันละไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง (อ้างแล้ว, น. ๙๙)

บทสรุป

ในปัจจุบันการต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารบ้านเรือน เพื่อการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยมากขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่มีการต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่ด้านหน้าเพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์ และมีการต่อเติมหรือตัดแปลงพื้นที่ด้านหลังเพื่อใช้เป็นห้องครัวมากที่สุด ส่งผลให้เกิดสภาพอาคารที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดจนเกิดผลกระทบต่อเพื่อนบ้านหรือผู้อยู่อาศัยข้างเคียง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายควบคุมอาคาร เพื่อควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงาม และมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายที่ใช้ควบคุมอาคารคือพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีสาระสำคัญว่าการต่อเติมอาคารในเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อย่างไรก็ตามพบว่ามีกรณีฝ่าฝืนต่อเติม ตัดแปลงอาคารที่พักอาศัย โดยเฉพาะอย่างยิ่งบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์และอาคารพาณิชย์มีการต่อเติมที่ผิดกฎหมายเป็นจำนวนมาก ซึ่งมีกำหนดโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

บรรณานุกรม

- กรมโยธาธิการและผังเมือง. (๒๕๕๒). **คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร**. สืบค้น ๔ ตุลาคม ๒๕๖๐
จาก http://subsites.dpt.go.th/edocument/images/pdf/doc_work/build_law.pdf
- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น มาตรฐานการควบคุมอาคาร. (๒๕๕๕). **มาตรฐานการควบคุมอาคาร**.
สืบค้น ๒ ตุลาคม ๒๕๖๐
จาก http://www.dla.go.th/work/e_book/eb1/stan13/stan13.htm
- พิมพ์ยิวา จำรูญวงษ์. (๒๕๕๘). การต่อเติมหรือดัดแปลงทาวนเฮ้าส์/ทาวนโฮม. **Panyapiwat Journal Vol.7 No.2 May - August 2015**. สืบค้น ๖ ตุลาคม ๒๕๖๐ จาก
[file:///D:/Users/parliament/Downloads/TREA_f718499c1c8cef6730f9fd03c8125cab%20\(7\).pdf](file:///D:/Users/parliament/Downloads/TREA_f718499c1c8cef6730f9fd03c8125cab%20(7).pdf)
- สินิทธี บุญสิทธิ์. (๒๕๕๐). **กฎหมายควบคุมอาคาร**. วิทยาลัยการปกครองท้องถิ่น สถาบันพระปกเกล้า.
สืบค้น ๙ ตุลาคม ๒๕๖๐ จาก http://kpi.ac.th/media/pdf/M10_221.pdf
- สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. (๒๕๕๘). **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘**.
สืบค้น ๓ ตุลาคม ๒๕๖๐ จาก http://www.senate.go.th/bill/bk_data/99-6.pdf
- อนวัช บูรพาชน. (๒๕๖๐). **กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร**. กรมโยธาธิการและผังเมือง.
สืบค้น ๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๐ จาก
http://office.dpt.go.th/service_6/office/j_bcb/images/stories/workgroup/inspection-and-developing-safety-standard/building-control-act2522-anawat.pdf