

กระทู้ถามที่ ๖๕๗ ร.

สภาผู้แทนราษฎร

๒๕ เมษายน ๒๕๕๕

เรื่อง ปัญหาการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

ข้าพเจ้าขอตั้งกระทู้ถาม ตามรัฐธรรมนูญว่าการกระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้

ปัจจุบันมีประชาชนเป็นจำนวนมากอาศัยอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครอย่างแออัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งประชาชนซึ่งเดินทางเข้ามาทำงานทำ และเข้ามศึกษาต่อในกรุงเทพมหานคร ทำให้เจ้าของอาคาร ตึก และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า มีการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จากการสำรวจข้อมูลอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารพบว่ามีอาคารที่มีความเสี่ยงอันตรายกระจายอยู่ในเขตต่างๆ ของกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก ซึ่งการต่อเติมอาคารดังกล่าวบางแห่งมีการต่อเติมรุกล้ำคูคลองทำให้การสัญจรไปมาทางน้ำไม่สะดวก โดยเฉพาะอย่างยิ่งการต่อเติมทำให้โครงสร้างไม่มั่นคงแข็งแรง ก่อให้เกิดความเสียหายและความไม่ปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน จึงขอเรียนถามว่า

๑. กระทรวงมหาดไทยมีนโยบายแก้ไขปัญหาการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ อย่างไร

๒. กระทรวงมหาดไทยมีมาตรการให้เขตติดตามแก้ไขอาคารที่ต่อเติมผิดแบบหรือไม่ หากมี จะดำเนินการอย่างไร ขอทราบรายละเอียด

ขอให้ตอบในราชกิจจานุเบกษา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

ศิริ หวังบุญเกิด

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคไทยรักไทย

กรุงเทพมหานคร

**คำตอบกระทู้ถามที่ ๖๕๗ ร.**

ของ นายศิริ หวังบุญเกิด สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กรุงเทพมหานคร  
เรื่อง ปัญหาการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

ข้าพเจ้า นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอตอบกระทู้ถามของท่านสมาชิกผู้มีความเกี่ยวข้อง ดังนี้

คำถามข้อ ๑ กระทรวงมหาดไทยมีนโยบายแก้ไขปัญหาการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ อย่างไร

คำตอบ กระทรวงมหาดไทย ขอเรียนชี้แจงดังนี้

**๑. สภาพทั่วไป**

การต่อเติมอาคารถือเป็นการดัดแปลงอาคารตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว เว้นแต่การกระทำซึ่งกำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ไม่ถือว่าเป็นการดัดแปลงอาคาร เช่น การเปลี่ยนแปลง ต่อเติมเพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบ และถ้าไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดก็มีความผิดต้องถูกดำเนินคดีโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว

**๒. กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ กฎเกณฑ์ และแนวทางปฏิบัติ**

๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๒.๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๓ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๒๔/๒๕๓๖ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๓๖

๒.๔ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๑๘/ว ๒๓๘๕ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๔๐

๒.๕ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๑๘/ว ๕๓๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์

๒๕๕๑

## ๓. มาตรการดำเนินการและผลการดำเนินการ

## ๓.๑ มาตรการทางกฎหมาย

การดำเนินการกับผู้ต่อเติมคัดแปลงอาคารไปก่อนได้รับอนุญาต หากตรวจพบการกระทำผิดดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่กำหนดไว้ว่า “ในกรณีที่มีการก่อสร้างคัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนข้อบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้

๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว

๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว

## ๓.๒ มาตรการทั่วไป

๑) ดำเนินการประชาสัมพันธ์กฎหมายควบคุมอาคารทาง Internet และจัดทำเอกสารแผ่นพับเกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้างคัดแปลงอาคาร เพื่อเผยแพร่ความรู้ให้แก่ประชาชน ซึ่งสามารถขอรับได้ที่ กองควบคุมอาคาร สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร

๒) กระทรวงมหาดไทยกำหนดมาตรการแก้ไขปัญหาการต่อเติมอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนี้

(๑) ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ สํารวจอาคารที่ก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงอาคารที่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือขัดข้อบัญญัติท้องถิ่น โดยให้ตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้าง และการป้องกันอัคคีภัย แล้วให้จังหวัดรวบรวมและรายงานผลการดำเนินการ พร้อมแนวทางแก้ไขให้กระทรวงมหาดไทยทราบทุก ๓๐ วัน

(๒) ให้ทุกจังหวัดกำชับเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบอาคารตามคำสั่งของกระทรวงมหาดไทยอย่างต่อเนื่อง พร้อมส่งข้อเสนอแนะในการตรวจป้องกันอัคคีภัยในอาคาร เพื่อใช้เป็นแนวทางในการตรวจสอบป้องกันอัคคีภัยในอาคาร

(๓) ให้ทุกจังหวัดแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการตรวจสอบและ  
สั่งแก้ไขอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๐) เกี่ยวกับการกำหนดให้เจ้าพนักงาน  
ท้องถิ่นสั่งให้มีการแก้ไขอาคารกรณีเห็นว่าอาคารไม่ปลอดภัย แล้วรายงานผลให้กระทรวงมหาดไทย  
ทราบทุก ๓ เดือน

คำถามข้อ ๒ กระทรวงมหาดไทยมีมาตรการให้เขตติดตามแก้ไขอาคารที่ต่อเติมผิดแบบ  
หรือไม่ หากมีจะดำเนินการอย่างไร ขอทราบรายละเอียด

คำตอบ กระทรวงมหาดไทยขอเรียนชี้แจงดังนี้

การต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต หากกรุงเทพมหานครตรวจพบที่มีการกระทำผิด  
ดังกล่าวจะพิจารณาดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้ สรุปได้  
ดังนี้

๑. ในกรณีที่มีการตรวจพบว่าการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ผู้อำนวยการเขต  
ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร หากไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่ง  
แล้วให้แจ้งสำนักเทศกิจเพื่อดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ ขอให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ยื่นคำร้องขอให้มีการจับกุมและกักขัง  
บุคคลซึ่งไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยสำนักเทศกิจส่งเรื่องให้สำนักงานอัยการสูงสุด  
ดำเนินการ

๑.๒ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สั่งให้ดำเนินการตามมาตรา ๔๓ (๒)  
กรุงเทพมหานคร มีอำนาจรื้อถอนอาคารดังกล่าวได้เอง

๑.๓ สำนักเทศกิจแจ้งให้สำนักงานเขตทราบการสั่งการของผู้ว่าราชการกรุงเทพ  
มหานครและสำนักงานเขตต้องดำเนินการตามขั้นตอนรื้อถอนต่อไป

๒. การดำเนินการกับอาคารที่ต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต กรุงเทพมหานครได้ออก  
ระเบียบว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตและการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๕ โดยสรุป  
ดังนี้

๒.๑ เมื่อเจ้าหน้าที่เขตตรวจพบที่มีการก่อสร้าง ต่อเติม หรือตัดแปลงอาคาร  
โดยมิได้รับอนุญาต ให้ทำรายงานเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นทันที เพื่อให้เจ้าพนักงาน  
ท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้ปลูกสร้างอาคารหรือผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้าง หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือ  
รื้อถอนอาคารแล้วแต่กรณีภายในวันเดียวกันหรืออย่างช้าในวันรุ่งขึ้น

เมื่อมีคำสั่งแล้ว ให้เขตส่งเรื่องดำเนินคดีโดยด่วนต่อไป ในการส่งเรื่องดำเนินคดีให้แนบแผนที่สังเขปแสดงสถานที่ก่อสร้างให้ชัดเจน พร้อมระบุชื่อที่อยู่ของผู้ปลูกสร้างอาคาร หรือผู้ดำเนินการ และถ้าปรากฏหลักฐานแน่ชัดว่าอาคารที่ปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตนี้เป็นอาคารประเภทที่ต้องมีที่จอดที่กลับ และทางเข้า-ออก ของรถยนต์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้าง ก็ให้ระบุไปด้วย

ในกรณีที่มีการร้องเรียนหรือตรวจพบว่า เขตใดมีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ให้แจ้งเขตดำเนินการตามแนวทางที่กำหนดข้างต้น

๒.๒ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ตรวจพบว่า มีการก่อสร้าง ต่อเติม หรือดัดแปลงอาคาร โดยมิได้รับอนุญาต และหาผู้ปลูกสร้างอาคารหรือผู้ดำเนินการไม่พบ พบแต่คนงานกำลังก่อสร้างอยู่ ให้เจ้าหน้าที่ทำประกาศเป็นหนังสือไปปิดให้เห็นชัดในบริเวณก่อสร้างทันที และให้คนงานหยุดทำการก่อสร้างตามเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศ หากคนงานยังฝ่าฝืนก็ให้ดำเนินคดีกับคนงานโดยให้แจ้งความกับตำรวจในท้องที่ทำการก่อสร้าง

๒.๓ เมื่อส่งเรื่องแจ้งความตำรวจแล้ว จะต้องติดตามผลดำเนินคดีจากตำรวจ ทุกระยะ ๑๕ วัน เมื่อทราบผลการดำเนินคดีแล้ว ในกรณีที่มีคำสั่งรื้อถอนหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หากเจ้าของยังไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่ง ก็ส่งเรื่องให้กองกฎหมายและคดีตรวจสอบความถูกต้องของหลักฐานภายใน ๗ วัน นับแต่วันทราบผลการดำเนินคดี และให้กองกฎหมายและคดีรวบรวมเพื่อร้องขอต่อศาลให้บังคับให้มีการรื้อถอนอาคารต่อไป

ในกรณีที่ศาลสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้มีหน้าที่ในการรื้อถอน ให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดำเนินการรื้อถอนให้เสร็จภายใน ๖๐ วัน

๒.๔ ในกรณีที่ตรวจพบว่า มีการปลูกสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตและเขตได้ดำเนินการจนถึงมีการเปรียบเทียบปรับเรียบร้อยแล้ว ต่อมาพบว่ามี การก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตนี้ต่อไปอีก ให้เขตดำเนินการตามขั้นตอนที่บัญญัติไว้ในกฎหมายกับผู้ต้องหาคนเดิมใหม่ได้อีก