

## กระทู้ถามที่ ๘๕๕ ร.

สภาผู้แทนราษฎร

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การต่อเติมอาคารที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร  
กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

ข้าพเจ้าขอตั้งกระทู้ถาม ตามรัฐธรรมนูญว่าการกระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้

ปัจจุบันพบว่าได้มีการต่อเติมอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ซึ่งมีการต่อเติมตัวบ้าน  
และอาคารทั้งด้านหน้า ด้านหลัง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ใช้สอยที่มากขึ้นโดยมีลักษณะการต่อเติมที่  
ผิดกฎหมายส่งผลให้เจ้าของอาคารถูกดำเนินคดีเป็นจำนวนมาก และถูกบังคับตามกฎหมายให้แก้ไข  
เปลี่ยนแปลงสิ่งที่ได้ต่อเติมให้กลับสู่สภาพที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย ซึ่งได้สร้างความเดือดร้อนให้เจ้าของ  
อาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ดังกล่าว เนื่องจากการต่อเติมทั้งหลายที่ทำไปนั้นยากแก่การทำให้  
กลับสู่สภาพเดิมและบางรายทำไปด้วยความรู้เท่าไม่ถึงการณ์ จึงขอเรียนถามว่า

๑. รัฐบาลมีนโยบายหรือมาตรการในการดำเนินการช่วยเหลือผู้ที่ถูกดำเนินคดีไปแล้ว  
ด้วยการพิจารณาผ่อนผันหรืออนุญาตให้คงสภาพอาคารดังกล่าวไว้ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร ขอทราบ  
รายละเอียด

๒. การดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ต่อเติมผิดกฎหมายปัจจุบันมีจำนวนคดีทั้งหมดกี่คดีและ  
มีการเร่งรัดในการดำเนินคดีหรือไม่ อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

๓. รัฐบาลมีนโยบายในการช่วยเหลือโดยการพิจารณาลดโทษแก่ผู้ที่กำลังถูกดำเนินคดีอยู่  
หรือไม่ อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

ขอให้ตอบในราชกิจจานุเบกษา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

วิชาญ มินชัยนันท์

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคไทยรักไทย

กรุงเทพมหานคร

## คำตอบกระทู้ถามที่ ๘๔๔ ร.

ของ นายวิชาญ มินชัยนันท์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กรุงเทพมหานคร  
เรื่อง การต่อเติมอาคารที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

ข้าพเจ้า นายวันมูหะมัดนอร์ มะทา รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ขอตอบกระทู้ถาม  
ของท่านสมาชิกผู้มีความเกี่ยวข้อง ดังนี้

คำถามข้อ ๑ รัฐบาลมีนโยบายหรือมาตรการในการดำเนินการช่วยเหลือผู้ที่ถูกดำเนินคดีไปแล้ว  
ด้วยการพิจารณาผ่อนผันหรืออนุญาตให้คงสภาพอาคารดังกล่าวไว้ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร ขอทราบ  
รายละเอียด

คำตอบ กระทรวงมหาดไทย ขอเรียนชี้แจง ดังนี้

### ๑. สภาพทั่วไป

การก่อสร้างอาคาร การต่อเติมอาคารหรือการดัดแปลงอาคารในบางครั้ง มีการ  
กระทำไปโดยไม่ขออนุญาตทางราชการ ซึ่งอาจไม่มั่นคงแข็งแรง และมีผลกระทบต่อความปลอดภัย  
การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การศึกษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและ  
การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร รวมทั้งสร้างความเดือดร้อนให้แก่ผู้อยู่อาศัยข้างเคียงเป็นสาเหตุให้มี  
การร้องเรียนอยู่เนืองๆ

ดังนั้น การกำหนดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อใช้เป็น  
กฎหมายบังคับแก่การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคาร ก็เพื่อต้องการให้การกระทำใดๆ  
เกี่ยวกับอาคารเป็นไปถูกต้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกันทุกๆ ด้าน เพื่อความเป็นระเบียบและแก้ไข  
ปัญหาของบ้านเมือง และของประชาชนที่อาจได้รับผลกระทบจากการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

### ๒. กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบ กฎเกณฑ์ และแนวทางปฏิบัติ

๒.๑ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

### ๓. มาตรการและผลการดำเนินการ

#### ๓.๑ การขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

การต่อเติมอาคารถือเป็นการดัดแปลงอาคารตามคำนิยามที่กำหนดไว้ใน  
มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงต้องขออนุญาตดัดแปลงอาคารต่อ  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ หรือมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เว้นแต่การกระทำที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งไม่ถือเป็นการดัดแปลงอาคาร เช่น การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยาย ซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ ของส่วนต่างๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างอาคาร โดยไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใดเกินร้อยละสิบเป็นต้นไป

### ๓.๒ การดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

๓.๒.๑ กรณีการต่อเติมอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไปแล้ว เจ้าของจะต้องไปขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ถูกต้อง แต่จะต้องถูกดำเนินคดีฐานดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตด้วย

๓.๒.๒ กรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบการดัดแปลงอาคารที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์โดยไม่ได้รับอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว โดยมีแนวทางพิจารณา ๒ ประการ

๑) การต่อเติมอาคารที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งให้เจ้าของอาคารมายื่นคำขออนุญาตหรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

๒) การต่อเติมอาคารที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน

### ๓.๓ การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้เห็นถึงปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนที่อาจมีการกระทำผิดโดยไม่มีเจตนา หรือรู้เท่าไม่ถึงการณ์ จึงได้สั่งการให้สำนักงานเขตทุกเขตเน้นการประชาสัมพันธ์ ไม่ให้มีการกระทำผิดในลักษณะดังกล่าวได้อีก รวมถึงการพยายามแก้ไขปัญหาอาคารซึ่งค้างการดำเนินการอยู่เป็นจำนวนมาก โดยสรุป ดังนี้

๑) กรณีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตและสามารถขออนุญาตได้ ให้สำนักงานเขตเจรจากับเจ้าของผู้ยื่นขออนุญาต หากติดขัดเรื่องแบบแปลนให้มีการแนะนำว่าควรดำเนินการอย่างไร เช่น การติดต่อสมาคมสถาปนิกสยาม เป็นต้น

# สมบัติห้องสมุดรัฐสภา

หน้า ๒๑

เล่ม ๑๒๐ ตอนที่ ๖๘ ก

ราชกิจจานุเบกษา

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖

๒) กรณีผิดแบบแต่สามารถแก้ไขได้ ให้สำนักงานเขต ให้ความช่วยเหลือตามข้อ ๑

๓) กรณีกระทำผิดตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ ให้สำนักงานเขตขอความร่วมมือเจ้าของอาคารรื้อถอนเอง

๔) กรณีมีการซื้อขายอาคาร โดยสุจริตจากเจ้าของอาคารเดิมโดยไม่ทราบมาก่อนว่า อาคารดังกล่าวมีการก่อสร้าง ดัดแปลง ฯลฯ ผ่าฝืนต่อกฎหมายควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานคร มีนโยบายที่จะบรรเทาความเดือดร้อนแก้ไขปัญหาแก่เจ้าของอาคาร โดยการออกหนังสือรับรองความถูกต้องของอาคารตามกฎหมายควบคุมอาคาร ตามโครงการ “ตรวจก่อนซื้อไม่ต้องรื้อภายหลัง”

คำถามข้อ ๒ การดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ต่อเติมผิดกฎหมายปัจจุบันมีจำนวนคดีทั้งหมดกี่คดีและมีการเร่งรัดในการดำเนินคดีหรือไม่ อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

คำตอบ กระทรวงมหาดไทย ขอเรียนชี้แจง ดังนี้

## มาตรการและผลการดำเนินการ

๑. การดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ต่อเติมอาคารโดยผิดกฎหมาย

การดำเนินคดีกับเจ้าของอาคารที่ต่อเติมอาคารโดยผิดกฎหมาย ปัจจุบันกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่ละแห่ง เป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและออกคำสั่งเพื่อดำเนินการบังคับคดีให้เป็นไปตามกฎหมาย ซึ่งมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติคำนิยามของ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

๑.๑ นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

๑.๒ นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๑.๓ ประธานคณะกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

๑.๔ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

๑.๕ นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

๑.๖ ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

## ๒. การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร

## ๒.๑ การดำเนินคดีต่อผู้กระทำผิด

กรุงเทพมหานครได้มีการดำเนินคดีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อบังคับให้ผู้กระทำผิดรื้อถอนอาคาร โดยขณะนี้อยู่ในระหว่างการตรวจสอบเอกสาร และดำเนินการรื้อถอน จำนวนทั้งสิ้น ๓,๑๑๑ คดี

## ๒.๒ การเร่งรัดดำเนินการรื้อถอนอาคาร

ในการรื้อถอนอาคาร นั้น กรุงเทพมหานคร มีหน่วยงานดำเนินการ ได้แก่ สำนักเทศกิจ และสำนักงานเขตเจ้าของเรื่อง ในกรณีที่ผู้อำนวยการเขต ซึ่งรับมอบอำนาจจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ได้อนุมัติให้รื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายแล้วนั้น สำนักงานเขตจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๖ เดือน หากมีข้อขัดข้องในการรื้อถอน สำนักงานเขตจะต้องรายงานเหตุขัดข้องให้ปลัดกรุงเทพมหานครทราบ และขออนุมัติขยายระยะเวลาดำเนินการ

คำถามข้อ ๓ รัฐบาลมีนโยบายในการช่วยเหลือโดยการพิจารณาลดโทษแก่ผู้ที่กำลังถูกดำเนินคดีอยู่หรือไม่ อย่างไร ขอทราบรายละเอียด

คำตอบ กระทรวงมหาดไทย ขอเรียนชี้แจงดังนี้

มาตรการและผลการดำเนินการ

กระทรวงมหาดไทยไม่มีนโยบายช่วยเหลือและลดโทษให้แก่ผู้ที่ถูกดำเนินคดีในความผิดฐานตัดแปลงอาคารโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แต่จะมีการพิจารณาโทษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี และกระบวนการเปรียบเทียบคดี ดังนี้

## ๑. คณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

เขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด และผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ

เขตจังหวัดอื่นๆ ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด และหัวหน้าตำรวจภูธร

## ๒. การเปรียบเทียบคดี

๒.๑ ถ้าพนักงานสอบสวนพบว่ามีผู้กระทำความผิดฐานตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และผู้กระทำความผิด และผู้เสียหาย (ถ้ามี) ยินยอม ให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ผู้ขอยินยอมให้เปรียบเทียบ

๒.๒ ถ้าคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี เห็นว่าผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษถึงจำคุก ให้กำหนดค่าปรับให้ผู้ต้องหาชำระ ถ้าผู้ต้องหาและผู้เสียหาย (ถ้ามี) ยินยอมให้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบให้ถือว่าคดีเลิกกัน ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

๒.๓ ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับภายใน ๓๐ วัน ให้ดำเนินคดีต่อไป