



พระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๖๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

เป็นปีที่ ๓๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร และกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ และรวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

เล่ม

มาตรา ๑ พระราชบัญญัติฉบับนี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒”

ประ

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

ทำ
แก้ไข

มาตรา ๓ ให้ยกเลิก

หนังสือ

(๑) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๕

(๒) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๐๔

ท
ว
ัด

(๓) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

ท

(๔) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๔๗๖

(๕) พระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๖

เข
้
ห
ร

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งสร้างอื่นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง

ข
ย
ใ
แ

(๑) อัญมณีหรือสิ่งทีสร้างขึ้กันอย่างอนเพื่อใช้เป็นที่ขุมนุ้ของประชาชน

(๒) เขอน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อู่เรือ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รว กำแพง หรือประตู ทีสร้างขึ้ติดต่อหรือใกล้ เคียงกับทีสาธารณะหรือสิ่งทีสร้างขึ้ให้บุคคลทั่วไปใช้สอย

(๓) บ้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้สำหรับตัดหรือตงบาย

(ก) ทีตัดหรือตงไว้เหนือทีสาธารณะและมีขนาดเกิน หนึ่งตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกินสิบกิโลกรัม

(ข) ทีตัดหรือตงไว้ในระยะห่างจากทีสาธารณะซึ่งเมื่อวัดใน ทางราบแล้ว ระยะห่างจากทีสาธารณะน้อยกว่าความสูงของบายนั้นเมื่อ วัดจากพื้นดิน และมีขนาดหรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๔) พนทหรือสิ่งทีสร้างขึ้เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ทกลั้บรถ และ ทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารที่กำหนดตามมาตรา ๘ (๕)

(๕) สิ่งทีสร้างขึ้กันอย่างอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ทั้งนี้ ให้หมายความรวมถึงส่วนต่าง ๆ ของอาคารด้วย

“ทีสาธารณะ” หมายความว่า ทีซึ่งเบตหรือยินยอมให้ประชาชน เข้าไปหรือใช้เป็นที่ทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทน หรือไม่

“แผนผังบริเวณ” หมายความว่า แผนผังที่แสดงลักษณะ ทดง และ ขอบเขตของที่ดินและอาคารที่ก่อสร้าง ตัดแปลง รอลอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ รวมทั้งแสดงลักษณะและขอบเขตของทีสาธารณะ และอาคารในบริเวณที่ดินที่ติดต่อโดยสังเขปด้วย

๕๒๒
พฤษภาคม
ประกาศ
ให้
ราช
ม
ป

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้อุหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยมีรูป
แสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาดเครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่าง ๆ
ของอาคาร อย่างชัดเจนเพื่อที่จะใช้ในการดำเนินการได้

ตั้ง
บริ
โ

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจง
รายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพและชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือ
วิธีการสำหรับการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้อุหรือเปลี่ยน
การใช้อาคารเพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

หรือ

“รายการคำนวณ” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณ
กำลังของวัสดุการรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

กร
แ
ต

“ก่อสร้าง” หมายความว่า สร้างอาคารขึ้นใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะ
เป็นการสร้างแทนของเดิมหรือไม่

เป็น

“ตัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือ
ขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน หน้าหนัก เนื้อ ของ
โครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้ว
ให้ผิดไปจากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการตัดแปลงที่กำหนดใน
กฎกระทรวง

หรือ

“ซ่อมแซม” หมายความว่า ซ่อมหรือเปลี่ยนส่วนต่าง ๆ ของ
อาคารให้คงสภาพเดิม

อ.
ป
ต

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคาร
ออกไป เช่น เสา คาน ตง หรือส่วนอื่นของโครงสร้างตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวง

น

“เขตเพลิงไหม้” หมายความว่า บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคาร ตั้งแต่สามสิบหลักราชวาไปหรือมเนื้อที่ตั้งแห่งไรขึ้นไป รวมทั้ง บริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะสามสิบเมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

“ผู้ควบคุมงาน” หมายความว่า ผู้ซึ่งรับผิดชอบในการอำนวยความสะดวก การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

“ผู้ดำเนินการ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่ง กระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง และหมายความรวมถึงผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม และผู้รับจ้างช่วง

“นายตรวจ” หมายความว่า ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้ เป็นนายตรวจ

“นายช่าง” หมายความว่า วิศวกรหรือสถาปนิกของกรมโยธา ธิการ หรือผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง

“ราชการส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา และองค์การ ปกครองท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติ

“ข้อบัญญัติท้องถิ่น” หมายความว่า กฎซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจ ใต้บัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบังคับสุขาภิบาล

ข้อบัญญัติจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร หรือข้อบัญญัติเมืองพัทยา
เป็นต้น

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๒) ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล
- (๓) ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๕) ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองท้องถิ่นที่รัฐมนตรี
ประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ สำหรับ
ในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราช
บัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตาม
พระราชบัญญัตินี้และให้อำนาจออกกฎกระทรวง

(๑) กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ หรือ
ยกเว้นค่าธรรมเนียม

(๒) กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน
ตลอดจนแบบของคำสั่งหรือแบบอื่นใดที่จะใช้ในการปฏิบัติตามพระราช
บัญญัตินี้

(๓) กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติน
กฏกระทรวงนั้น เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้
บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่พระที่นั่งหรือพระราชวัง

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน
หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือ
บางส่วนเกี่ยวกับอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้
เพื่อสาธารณประโยชน์

(๒) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อ
สาธารณประโยชน์

(๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ใน
กิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์

(๔) โบราณสถาน วัตถุอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการ
ศาสนา ซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้วโดยเฉพาะ

(๕) อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่
ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาล
ต่างประเทศ

(๖) อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ

(๑) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวร หรืออาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว ที่กำหนดเวลาการรื้อถอน

มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนด

(๑) ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร

(๒) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจน ลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้

(๓) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคาร หรือพื้นดินที่รองรับอาคาร

(๔) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย

(๕) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

(๖) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

(๗) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

(๘) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อนุ
หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(๙) พื้ที่หรือสิ่งก่อสร้างเพื่อใช้เป็นทางจอดรถ ทักลั้บรถ และ
ทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจน
ลักษณะและขนาดของพื้ที่หรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าว

(๑๐) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และ
ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

(๑๑) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง
รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๑๒) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การ
อนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทน
ตามพระราชบัญญัตินี้

✓ มาตรา ๕ ภายใต้นี้บังคับมาตรา ๑๐ ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมี
อำนาจออกขออนุญาตท้องถิ่นกำหนดเรื่องต่างๆ ตามมาตรา ๘ ได้เท่าที่
ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะ
ท้องถิ่น ราชการส่วนท้องถิ่น อาจออกขออนุญาตท้องถิ่นในเรื่องใด ชัด
หรือแย้งกับที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ ได้ เมื่อได้รับ
ความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจาก
รัฐมนตรี

มาตรา ๑๑ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๒ กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ ถ้าขัดหรือแย้งกับกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ให้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้างตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น กำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดี กรมโยธาธิการหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ

ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

หมวด ๒

คณะกรรมการควบคุมอาคาร

มาตรา ๑๔ ให้มีคณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วย อธิบดีกรมโยธาธิการเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมทางหลวง

เล
ผู้
ส
ค
ป
ก
ก

ค

แ
ช
ก

เ
ก

ผู้แทนกรมอัยการ ผู้แทนสำนักผังเมือง ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการ
สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนคณะกรรมการ
ควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมและผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการ
ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม แห่งละหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิอื่น
เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะ
กรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๕ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระอยู่ในตำแหน่ง
คราวละสามปี

ในกรณีการแต่งตั้งกรรมการ ในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้
แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งเพิ่มขึ้นหรือแต่งตั้ง
ซ่อม ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งนั้นอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของ
กรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่ต้องไม่
เกินสองคราวติดต่อกัน

มาตรา ๑๖ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๕
กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออก
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดหรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดกระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

โดย

มาตรา ๑๓ การประชุมของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นนอกเสียงหนึ่งเป็นเสียงขาด

ในก
ให้แ
พิจา
ส่วน

มาตรา ๑๔ ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

จะไ้

(๑) ให้คำแนะนำในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘

(๒) ให้ความเห็นชอบในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๘

หรือมาตรา ๑๐

ผู้รั

(๓) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัติ

อาค

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

หรือ

มาตรา ๑๕ คณะกรรมการควบคุมอาคารอาจตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมอบหมายได้

เมต

ให้นำมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะกรรมการ
โดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้น
ในกรมโยธาธิการ มีหน้าที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับงานวิชาการและงานธุรการ
ให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร ให้คำปรึกษาแนะนำแก่คณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ ตลอดจนประสานงานและให้ความช่วยเหลือแก่ราชการ
ส่วนท้องถิ่นในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๓

การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย

และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างอาคาร เว้นแต่เจ้าของอาคาร
จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา ๒๒ ห้ามผู้ใดตัดแปลงอาคาร เว้นแต่เจ้าของอาคารจะ
ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา ๒๓ ห้ามผู้ใดรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ เว้นแต่เจ้าของ
อาคารจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่น
หรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสอง
เมตร

มาตรา ๒๔ ห้ามผู้ใดเคลื่อนย้ายอาคาร เว้นแต่เจ้าของอาคารจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ให้เจ้

มาตรา ๒๕ ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ถ้าวิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบในการนั้นตามที่ระบุในคำขอไม่เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายดังกล่าว แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิเสธไม่รับพิจารณาคำขอนั้น

เจ้าพ

แผน

ก้าน

มาต

และ

แป

เจ้า

อน

ใน

เป

มาตรา ๒๖ เมื่อได้รับคำขอตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๔ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

แ

ม

ผู้

ให้

ร

เ

ในกรณีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่อาจมีคำสั่งไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ขยายเวลาไปได้อีกไม่เกินสองคราวคราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้แล้วแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า

มาตรา ๒๗ ในการตรวจพิจารณาคำขอตามมาตรา ๒๖ ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการ คำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตาม มาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ และให้นำมาตรา ๒๖ วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบ แปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณตามคำสั่งของ เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบ อนุญาตภายในสามสิบวัน แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง ในสาระสำคัญผิดจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีนี้ถือว่า เป็นการยื่นคำขอใหม่และให้ดำเนินการตามมาตรา ๒๖ ต่อไป

มาตรา ๒๘ ในกรณีที่ผู้คำนวณ แบบแปลน รายการประกอบ แบบแปลนและรายการคำนวณที่ได้นั้นมาพร้อมกับคำขอตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๔ เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็น ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับ รายละเอียดตามหลักวิศวกรรมศาสตร์ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการและ เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๕ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ผู้รับใบอนุญาตต้องระบุชื่อผู้ควบคุมงานพร้อมกับหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานไว้ในคำขอรับใบอนุญาต

เป็น
เว้น

ผู้ควบคุมงานจะเป็นบุคคลใดหรือเป็นเจ้าของอาคารก็ได้ เว้นแต่จะเป็นการต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม หรือกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม

เพื่

มาตรา ๓๐ ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานใหม่หนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ แต่หนังสือไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น

หรือ

ในกรณีการบอกเลิกตัววรรคหนึ่ง ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อน จนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และได้มีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

ประ
คร
ระ
ก่อ
อา

มาตรา ๓๑ ห้ามผู้ใดจัดทำใหม่การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาตตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดไว้ในใบอนุญาต ทั้งนี้ เว้นแต่

ให้
ใน

(๑) ไม่ขัดต่อกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐

ป

(๒) เป็นกรณีตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ก

ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นการฝ่าฝืนความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น

มาตรา ๓๒ อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารสำหรับใช้ เพื่อกิจการดังต่อไปนี้

(๑) คลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม หรือสถานพยาบาล

(๒) พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ได้ทำการเรียบร้อยแล้ว ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ใช้นหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการดังที่ระบุไว้ในใบอนุญาต เว้นแต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกใบรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตามวรรคสอง ใช้นหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการใดตามวรรคหนึ่ง นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือดัดแปลงหรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น

มาตรา ๓๓ ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้ ใช้นหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการใดตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจาก

เจ้าพนักงานท้องถิ่น และให้นำมาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

ให้นำวรรคหนึ่งมาใช้บังคับแก่การเปลี่ยนแปลงใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่งโดยอนุโลม

มาตรา ๓๔ ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพาหนะหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นทางจอดรถ ทักลပ်รถ และทางเข้าออกของรถตามมาตรา ๘ (๕) ดัดแปลงหรือใช้ทางจอดรถ ทักลပ်รถและทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา ๓๕ ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๔ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้ว ให้ทำการต่อไปได้จนกว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุใบอนุญาตนั้น

มาตรา ๓๖ ใบอนุญาตที่ออกตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๓๓ จะโอนแก่กันได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา ๓๗ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๓๓ ตาย ทายาทหรือ

เล่ม

๕๖

๕๐

๑๔

พฤษภาคม

๒๕๒๒

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

ฉบับ

๕๖

ตอนที่

๕๐

๑๔

พฤษภาคม

๒๕๒๒

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

๑๘

หน้า

พิเศษ

ผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าวซึ่งประสงค์จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารนั้นต่อไป ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ได้รับใบอนุญาตตาย ในกรณีเช่นนั้นให้ถือว่าทายาทหรือผู้จัดการมรดกดังกล่าวเป็นผู้นับถือใบอนุญาตนั้นแทน

มาตรา ๓๘ ในระหว่างการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร แล้วแต่กรณี ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องเก็บใบอนุญาต แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนไว้ในบริเวณที่ได้รับอนุญาตให้กระทำการดังกล่าวหนึ่งชุด และพร้อมที่จะให้นายช่างหรือนายตรวจตรวจดูได้

ให้ผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ แสดงใบรับรองตาม มาตรา ๓๒ หรือใบอนุญาตตามมาตรา ๓๓ ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ใบอนุญาตหรือใบรับรองสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับรองยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรองต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้ทราบถึงการสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุด

การขอรับใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง และการออก ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง ให้มีผลตามกฎหมาย
เช่นเดียวกับใบอนุญาตหรือใบรับรอง แล้วแต่กรณี

หมวด ๔

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๔ หรือมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเมื่ออำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน แล้วแต่กรณี ระวังการกระทำนั้นได้ และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ใช้ หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนด้วยก็ได้

เมื่อได้มีคำสั่งตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณา และมีคำสั่งตาม มาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี โดยมีขั้กข้ แต่ต้องไม่เกินสามสัปดาห์นับแต่วันที่ได้มีคำสั่ง ให้ระวังการกระทำดังกล่าว

มาตรา ๔๑ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๒๓ หรือมีการรื้อถอน อาคารโดยฝ่าฝืนมาตรา ๓๑ ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องมิคำสั่งตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งโดยมีขั้กข้ แต่ต้องไม่เกินสามสัปดาห์นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งให้ ระวังการรื้อถอนอาคาร

เล
ว
ร
น
เจ
ว

น
ม
เจ
ภ
อ

ฐ
ร
ก
ม

ว
เ
ม
ผู้
เ

ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าอาคารที่ถูกส่งรับการรื้อถอนไว้ นั้นอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการรื้อถอนเอง และให้นำมาตรา ๔๒ วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๒ ในกรณีที่มีการกระทำตามมาตรา ๔๐ และการกระทำ นั้นไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตาม มาตรา ๘ หรือขออนุญาตท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่เหตุ อันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้รื้อถอนอาคารตามวรรคหนึ่ง ต้อง รื้อถอนอาคารโดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือขออนุญาตท้องถิ่นที่ออกตาม มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐

ถ้าไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นร้องขอต่อศาลให้บังคับให้มีการรื้อถอน ถ้าข้อ เท็จจริงในทางพิจารณาฟังได้ว่าการกระทำตามมาตรา ๔๐ นั้นจริง ให้ศาล มีอำนาจบังคับให้มีการรื้อถอน ในคำบังคับนั้นศาลจะกำหนดให้เจ้าของหรือ ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นผู้มหนาทในการรื้อถอนก็ได้ตามควรแก่กรณี ในกรณีที่ศาลมีคำบังคับ

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้หน้าทในการรื้อถอน เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการรื้อถอนได้เมื่อมีประกาศกำหนดการรื้อถอนไว้ในบริเวณ นั้นแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นผู้ดำเนินการรื้อถอน ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ความระมัดระวังตามสมควรแก่พฤติการณ์ โดยผู้ ใดจะเรียกร้องค่าเสียหายจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ และเจ้าของอาคาร ต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้น

วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอนรวมทั้งสิ่งของที่ขนออกจากอาคารส่วนที่มี การรื้อถอน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจยึดและเก็บรักษาไว้หรือขาย และถือเงินไว้แทนตัวทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่ กำหนดในกฎกระทรวง และถ้าเจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินนั้น ภายในหนึ่งนับแต่มีการประกาศกำหนดการรื้อถอน ให้ทรัพย์สินและเงิน ดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน

มาตรา ๔๓ ในกรณีที่การกระทำตามมาตรา ๔๐ ไม่ขัดกฎ กระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ หรือขัดแต่ยังสามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ ให้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นคำขอรับ ใบอนุญาต หรือสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดำเนินการ ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลง อาคารนั้นให้ถูกต้อง แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่ น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มีเหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะ ขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้

เล
ที่
แ
เท
ช
ก

ผู้
มี
ที่
ร
บ

ใ
ก
จ

ที่
ค
จ

ในการตรวจคำขอรับใบอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ
แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้
เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไปตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ หรือ
ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ ได้ภายในเวลาที่
กำหนด

ถ้าเจ้าของอาคาร ไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตหรือเจ้าของอาคารหรือ
ผู้ดำเนินการไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามวรรคหนึ่ง หรือไม่แก้ไข
เปลี่ยนแปลงคำขอรับใบอนุญาตให้ถูกต้องตามวรรคสอง ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารดังกล่าวในส่วนที่เห็นสมควรได้ และ
ให้นำมาตรา ๔๒ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้
บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๒ หรือมาตรา ๓๓
ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับ
การใช้อาคารส่วนที่ยังไม่ได้รับใบรับรองหรือใบอนุญาตนั้นได้ จนกว่า
จะได้มีการปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ หรือมาตรา ๓๓ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๔๕ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการกระทำ
ดังกล่าว และถ้าเป็นการดัดแปลงพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างบนเพื่อใช้เป็น
จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น

มีอำนาจสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้กลับคืนสภาพเดิมได้ภายใน
ระยะเวลาที่กำหนด และให้นำมาตรา ๔๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๖ ในกรณีอาคารซึ่งก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้าย
โดยได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือ
เคลื่อนย้ายก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีสภาพหรือมีการใช้ที่
อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน หรืออาจ
ไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือน
ต่อการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้
ดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎ
กระทรวง

ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม
วรรคหนึ่ง และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภัยอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ
ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้รื้อถอน
อาคารนั้นได้โดยให้นำมาตรา ๔๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๗ การสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม
พระราชบัญญัตินี้ ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ผู้ขอรับ
ใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ
หรือผู้ควบคุมงาน ณ ภูมิลำเนาของผู้ยื่น แล้วแต่กรณี หรือจะทำเป็นบันทึก
และให้บุคคลดังกล่าวลงลายมือชื่อรับทราบก็ได้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจส่งหนังสือหรือทำบันทึกให้
ลงลายมือชื่อรับทราบตามวรรคหนึ่งได้ ให้จัดการปิดคำสั่งหรือหนังสือแจ้ง

เล
แ
อ
ใ
ผู้
ห
ห
ที่
ว
พ
เ
ท
พ
ก

แล้วแต่กรณี ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้ชั้น และให้ถือว่าผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ หรือผู้ควบคุมงาน ได้ทราบคำสั่งหรือหนังสือแจ้งนั้นแล้วตั้งแต่วันที่พ้นกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ปิดคำสั่งหรือหนังสือแจ้งดังกล่าว

มาตรา ๔๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจเข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่เหตุอันควรสงสัยว่ามีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอันเกี่ยวข้องกับบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น

มาตรา ๔๙ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นคนหนึ่งคนใดซึ่งมีความรู้หรือคุณวุฒิตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้เป็นนายตรวจหรือนายช่างได้

หมวด ๕

การอุทธรณ์

มาตรา ๕๐ ให้มีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานครหรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ

นายช่างใหญ่กรมโยธาธิการ เป็นกรรมการ และบุคคลอื่นซึ่งรัฐมนตรี
แต่งตั้งอีกไม่เกินหกคนเป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารเป็นกรรมการและเลขานุการ

ดังกล่าว
วินิจฉัย

กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งต้องไม่เป็นผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ราชการ
ของกรุงเทพมหานคร หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือสมาชิกสภา
กรุงเทพมหานครหรือสภาจังหวัด

ประภ

(๒) ในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขต
ราชการส่วนท้องถิ่นอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน
กรรมการ อัยการจังหวัด ผู้กำกับการตำรวจภูธรจังหวัด นายแพทย์
ใหญ่จังหวัด และบุคคลอื่นซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งไม่เกิน
ห้าคนเป็นกรรมการ และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เลือกกรรมการ
คนหนึ่งเป็นเลขานุการ

คณะ
ตั้งอ
พระ

กรรมการซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง ต้องไม่เป็นผู้ซึ่ง
ปฏิบัติหน้าที่ราชการของราชการส่วนท้องถิ่นหรือสมาชิกสภาท้องถิ่น

กำลัง
วรร

ให้นำมาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ และมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับแก่
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์โดยอนุโลม

มา
มส
ทำ
สำ
หรือ

มาตรา ๕๑ ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีอำนาจหน้าที่
ดังต่อไปนี้

สุ
สา

(๑) พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม
พระราชบัญญัติ

นี้

(๒) มีหนังสือเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา วินิจฉัยอุทธรณ์

(๓) สอบถามข้อเท็จจริงหรือกระทำการใดๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์

ในการปฏิบัติหน้าที่ตาม (๓) กรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมายจะเข้าไปในอาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตกก็ได้

✓ มาตรา ๕๒ ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาตและผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ หรือมาตรา ๔๖ ผู้ใด ไม่พอใจคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อเจ้าพนักงาน ณ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย สำหรับในเขตกรุงเทพมหานครหรือในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือ ณ สำนักงานจังหวัดหรือสำนักงานอำเภอสำหรับในเขตเทศบาล เขตสุขาภิบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง

ให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์วินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือไปยังผู้อุทธรณ์

และเจ้าพนักงานท้องถิ่น คำวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เป็นที่สุด แต่ถ้าผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้เสนอคดีต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือศาล ได้มีคำวินิจฉัยหรือคำพิพากษาเป็นประการใด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติตามนั้น

ในระหว่างอุทธรณ์ ห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารนั้นจะเป็นภัยอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สินหรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรอได้

ให้นำมาตรา ๔๗ มาใช้บังคับแก่การแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์โดยอนุโลม

หมวด ๖

นายช่างและนายตรวจ

มาตรา ๕๓ ให้นายช่างหรือนายตรวจมีอำนาจเข้าไปในบริเวณที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อตรวจสอบว่าได้มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติหรือไม่ และเพื่อการนี้ให้มีอำนาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานอันที่เกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานที่นั้น

มาตรา ๕๔ เมื่อมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใดซึ่งได้ก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายเสร็จแล้วนั้น ได้กระทำขึ้นโดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ หรือมีเหตุอันควรสงสัยว่าอาคารใด

เล่ม

มก

มาต

นาย

การ

อน

นาย

พระ

หรือ

เพ็

ณ

โต

กร

ก่อ

เพ

เล่ม ๕๖ ตอนที่ ๕๐ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

มีการใช้หรือเปลี่ยนการใช้โดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒
มาตรา ๓๓ หรือมาตรา ๓๔ หรืออาคารใดมีลักษณะตามมาตรา ๔๖ ให้
นายช่างมีอำนาจเข้าไปตรวจอาคารและบริเวณที่ตงอาคารนั้นได้ และเพื่อ
การนี้ให้ม้อานาจสอบถามข้อเท็จจริงหรือสั่งให้แสดงเอกสารหรือหลักฐาน
อันเกี่ยวข้องจากบุคคลที่อยู่หรือทำงานในสถานนั้น

มาตรา ๕๕ ในการปฏิบัติการตามมาตรา ๕๓ หรือมาตรา ๕๔
นายช่างหรือนายตรวจต้องกระทำการในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึง
พระอาทิตย์ตกหรือในเวลาทำการของสถานนั้น และในการนี้ให้นายช่าง
หรือนายตรวจแสดงบัตรประจำตัวเมื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องร้องขอ

บัตรประจำตัวให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

หมวด ๑

เขตเพลิงไหม้

มาตรา ๕๖ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในบริเวณใดอันเข้าลักษณะเป็นเขต
เพลิงไหม้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ไว้
ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น และบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้
โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ พร้อมทั้งระบุให้ทราบถึงการ
กระทำอันต้องห้ามตามพระราชบัญญัติ

มาตรา ๕๗ ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ ห้ามผู้ใด
ก่อสร้าง ดัดแปลง ซ่อมแซม รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขต
เพลิงไหม้ และให้ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน

หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตดังกล่าวอยู่แล้วก่อนวันที่เกิดเพลิงไหม้ ระเบียบ
การกระทำตามที่ได้รับอนุญาตนั้นตามระยะเวลาดังกล่าวด้วย

ให้นำความในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ มาใช้
บังคับแก่การผ่านบทบัญญัติวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

บทบัญญัติในวรรคหนึ่ง ไม่ใช้บังคับแก่

(๑) การก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์
ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยทางราชการ

(๒) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมอาคารเพิงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่
อาศัยหรือใช้สอยชั่วคราว

มาตรา ๕๘ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่าสมควรจะมีการ
ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย
การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถา
ปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นเสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้
ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในกรณีที่เขตเพลิงไหม้อยู่ในเขตอำนาจ
ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมากกว่าหนึ่งท้องถิ่น ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่ง
ท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ร่วมกันพิจารณาและเสนอความเห็น ทั้งนี้ ภายใน
สิบห้าวันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นแล้ว ให้เสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมี

๕

๖

๗

๘

๙

๑๐

๑๑

๑๒

๑๓

๑๔

๑๕

๑๖

๑๗

๑๘

๑๙

๒๐

๒๑

๒๒

๒๓

๒๔

๒๕

การปรับปรุงหรือไม่ ประกาศดังกล่าวให้ประกาศไว้ ณ สำนักงาน
ของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ภายในสี่สัปดาห์วัน
นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

มาตรา ๕๕ ในกรณีที่มีการประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว
ให้การห้ามตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง เป็นอันยกเลิก

ในกรณีที่มีการประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ให้การห้ามตาม
มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลาหกสิบวัน
นับแต่วันที่มีการประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น และให้สำนักงานคณะ
กรรมการควบคุมอาคารจัดทำแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้เสนอต่อ
รัฐมนตรีเพื่อประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ในราชกิจจา
นุเบกษาภายในกำหนดเวลาดังกล่าว

มาตรา ๖๐ เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้
แล้ว ห้ามผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขต
ตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้น
และบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อน
ย้ายอาคารที่ได้ออกไว้ก่อนวันประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิง
ไหม้ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก

ให้นำความในมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ มาใช้
บังคับแก่การฝ่าฝืนบทบัญญัติวรรคหนึ่งโดยอนุโลม

มาตรา ๖๑ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์ใดเพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขต

เพลิงไหม้ ให้ดำเนินการเวนคืนที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างริมทรัพย์สินนั้น โดยให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖๒ เมื่อเกิดเพลิงไหม้ในท้องที่ใดอันเข้าลักษณะเป็นเขตเพลิงไหม้ ถ้าท้องที่นั้นยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ ให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติในท้องที่นั้นตั้งแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ แต่ถ้าต่อมามีการประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามมาตรา ๕๘ ให้ถือว่าพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวเป็นอันยกเลิกตั้งแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีประกาศนั้น

หมวด ๘
บทเปิดเตลิด

มาตรา ๖๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ผู้ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมาย กรรมการเปรียบเทียบคดีเจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่าง หรือนายตรวจตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับอนุญาต เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการผู้ควบคุมงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งอยู่ในสถานทีนั้นต้องให้ความสะดวกและช่วยเหลือตามสมควร

มาตรา ๖๔ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ผู้ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมาย กรรมการเปรียบเทียบคดี เจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่าง และนายตรวจ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มา

มา

ต่อ

ตาม

ต่อ

จะ

วัน

หรือ

ขอ

ต่อ

คดี

อื่น

หมวด ๕
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๒ วรรคสอง มาตรา ๕๒ วรรคสี่ มาตรา ๕๗ หรือมาตรา ๖๐ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๒ มาตรา ๔๒ วรรคสอง หรือมาตรา ๕๗ ต้องระวางโทษปรับอีกวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง สำหรับผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดระยะเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง มาตรา ๓๘ หรือมาตรา ๓๙ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

มาตรา ๖๗ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือมาตรา ๔๔ ต้องระวางโทษปรับวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๘ ผู้ใด

(๑) ไม่มาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารตามหนังสือเรียกของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา ๕๑ (๒) โดยไม่มีเหตุอันสมควร หรือ

(๒) ขัดขวางการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ผู้ซึ่ง
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มอบหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่น นายช่าง
หรือนายตรวจ ตามมาตรา ๔๘ มาตรา ๕๑ มาตรา ๕๓ หรือมาตรา ๕๔
หรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๕๑ มาตรา ๕๓ มาตรา ๕๔ หรือมาตรา ๖๓
แล้วแต่กรณี

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๕ ถ้าการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้เป็นการ
กระทำของผู้ดำเนินการ ผู้กระทำความต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่
บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ

มาตรา ๗๐ ถ้าการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นการ
กระทำอันเกี่ยวพันอาคารเพื่อพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือ
การสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่าขอ
ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใด ผู้กระทำความต้องระวางโทษ
จำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิด
นั้นๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๗๑ ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๒๑
มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๒ วรรคสอง
มาตรา ๕๒ วรรคสี่ มาตรา ๕๖ หรือมาตรา ๖๐ ให้ถือว่าเป็นการกระทำ
ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ดำเนินการ ผู้ควบคุมงาน หรือผู้

อุทธรณ์ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แล้วแต่กรณี หรือเป็นการกระทำตามคำสั่ง
ของบุคคลดังกล่าว เว้นแต่บุคคลนั้นจะพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของ
ผู้นั้น

มาตรา ๗๒ ในกรณีที่ดินบุคคลกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติ
นี้ ให้ถือว่ากรรมการ หรือผู้จัดการทุกคนของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้ร่วม
กระทำผิดกับนิติบุคคลนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่า การกระทำของนิติบุคคล
นั้นได้กระทำโดยตนมิได้รู้เห็นหรือยินยอมด้วย

มาตรา ๗๓ ในกรณีมีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้
ให้ถือว่าเจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้หรือติดต่อกับ
อาคารที่ทำการกระทำความผิดเกิดขึ้นหรือบุคคลซึ่งความเป็นอยู่หรือการใช้
สอยที่ดินหรืออาคารถูกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิด
ดังกล่าว เป็นผู้เสียหายตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความอาญา

มาตรา ๗๔ ให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
มหานคร ผู้แทนกรมอัยการ และผู้แทนกรมตำรวจ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการ
จังหวัดซึ่งอธิบดีกรมอัยการมอบหมาย และผู้กำกับการตำรวจภูธรจังหวัด

บรรดาความผิดที่มีโทษปรับสถานเดียวตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ
ความผิดตามมาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีมีอำนาจเปรียบเทียบ
เทียบ และเมื่อได้เสียค่าปรับตามที่เปรียบเทียบแล้ว ให้ถือว่าคดีเลิกกัน
ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความอาญา

ในกรณีที่พนักงานสอบสวนพบว่าผู้ใดกระทำความผิดตามวรรคสอง และผู้นั้นยินยอมให้เปรียบเทียบปรับ ให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องมาให้แก่คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้นั้นแสดงความยินยอมให้เปรียบเทียบปรับ

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๑๕ บรรดาคำขออนุญาตใดๆ ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรืออธิบดีกรมโยธาธิการ และการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคาร หรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ หรือการปฏิบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตตามที่ได้รับใบอนุญาต แล้วแต่กรณี ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ในกรณีที่การขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตดังกล่าวมีข้อแตกต่างไปจากการขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ ให้การขออนุญาตหรือการพิจารณาอนุญาตนั้นเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งตามมาตรา ๒๑ เพื่อให้ผู้ขอรับใบอนุญาตปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายในเวลาสามสิบวัน ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คำขอรับใบอนุญาตนั้นเป็นอันตกไป

เล
ด
แ
ก
ก
ท
ม
อ
ร
ร
ร

มาตรา ๑๖ อาคารซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้างหรือ
ตัดแปลง และได้กระทำการเสร็จแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ
แม้จะเข้าลักษณะเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามพระราชบัญญัตินี้
ก็ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ วรรคสอง

มาตรา ๑๗ ท้องที่ใดมีอาคารก่อสร้างขึ้นเป็นจำนวนมากในที่ดิน
ที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และ
มีสภาพหรืออาจทำให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสม หรือไม่ปลอดภัยในการอยู่
อาศัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เมื่อมีพระราช
กฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่นั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้

(๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารรื้อถอนอาคารนั้น
ภายในกำหนดเวลาไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง แต่การรื้อถอน
อาคารจะต้องกระทำเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
การพัฒนาท้องถิ่นหรือประโยชน์ในการใช้ที่สาธารณะของประชาชน

(๒) มีคำสั่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนด
เขตปรับปรุงอาคารมีผลใช้บังคับ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไข
เปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัตินี้ ภายในกำหนดเวลา
ไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

เล่ม ๕๖ ตอนที่ ๕๐ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

มีอำนาจดำเนินการให้เข้าที่ดินในบริเวณนั้น เพื่อเป็นรายได้สำหรับบำรุง
ท้องถิ่นได้ แต่ที่ดินนี้ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

สัญญาเช่าที่ดินที่ทำขึ้นตามวรรคหนึ่ง (๔) ให้มีระยะเวลาเช่าตามที่
ตกลงกันแต่ต้องไม่เกินสิบปี การต่อระยะเวลาเช่าจะกระทำมิได้ เมื่อ
สิ้นกำหนดเวลาเช่าที่ดินแล้วเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารผู้ใดไม่รอลง
ขนย้ายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของตนออกจากบริเวณที่กำหนดในพระราช
กฤษฎีกา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามหมื่นบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับ และต้องระวางโทษปรับเป็นรายวันอีกวันละหนึ่งพันบาท
ตลอดเวลายังไม่สิ้น หรือจนกว่าผู้นั้นยินยอมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเข้า
ดำเนินการรอลงอาคารนั้นเอง ในกรณีหลังนี้ให้นับมาตรา ๔๒ วรรคสี่
และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ให้ถือว่าผู้ทรงอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการ
ก่อสร้างอาคารที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เป็นผู้ทรง
คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ได้ยื่นต่อคณะกรรมการพิจารณาผู้ทรง
อำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๙ บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ขอบัญญัติจังหวัด
กฎ ขอบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราช
บัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๕ หรือพระราช
บัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๑๖ ให้คงใช้
บังคับต่อไป ทั้งนี้ เพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘๐ ท้องที่ใดได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๕ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๑๖ อยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ในท้องที่นั้นแล้ว

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ส. โทตระกิตย์

รองนายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

- (๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง ฉบับละ ๒๐๐ บาท
- (๒) ใบอนุญาตตัดแปลง ฉบับละ ๑๐๐ บาท
- (๓) ใบอนุญาตตรอกถนน ฉบับละ ๕๐ บาท
- (๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย ฉบับละ ๕๐ บาท
- (๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ ฉบับละ ๒๐๐ บาท
- (๖) ใบรับรอง ฉบับละ ๕๐ บาท
- (๗) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทน
ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐ บาท
- (๘) การต่ออายุใบอนุญาตให้เป็นไปตามอัตราใน (๑) ถึง (๔)
- (๙) การตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคาร ให้คิดค่า
ธรรมเนียมสำหรับการก่อสร้าง หรือสำหรับส่วนที่มีการ
ตัดแปลง ดังนี้
- (ก) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสามชั้นหรือไม่เกิน
สี่ห้าเมตรคิดตามพื้นที่ของ
พื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๒ บาท
- (ข) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือ
เกินสี่ห้าเมตร คิดตามพื้นที่ของ
พื้นที่อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท

- (ค) อาคารประเภทซึ่งจะต้องมีพื้นที่
รับน้ำหนักบรรทุกชั้นใดชั้นหนึ่ง
เกินห้าร้อยกิโลกรัมต่อหนึ่ง
ตารางเมตร คิดตามพื้นที่ของพื้นที่
อาคารแต่ละชั้นรวมกัน ตารางเมตรละ ๔ บาท
- (ง) บ้าย คิดตามพื้นที่ของบ้ายโดย
เอาส่วนกว้างที่สุด คูณด้วย
ส่วนยาวที่สุด ตารางเมตรละ ๔ บาท
- (จ) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความ
ยาว เช่น เขื่อน ทางหรือท่อระบาย
น้ำ รวหรือกำแพง รวมทั้งประตู
หรือกำแพง คิดตามความยาว เมตรละ ๑ บาท

ในการคิดค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน
หรือเมตร ตังแต่ตั้งหน้าขึ้นไปให้ถือเป็นหน่วยเต็ม ถ้าต่ำกว่าหนึ่งให้
นับหนึ่ง

ร
เ
ค
ม
ค
แ
ก
ร
บ

เล่ม ๘๖ ตอนที่ ๘๐ ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

หมายเหตุ: - เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๑๖ ได้ประกาศใช้มานานแล้ว แม้ว่าได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกันอยู่ตลอดมา แต่ปัจจุบันบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น ฉะนั้น เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร สมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้เสียใหม่ และสมควรรวมกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวเข้าเป็นฉบับเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติฉบับนี้