



ที่ ชม ๕๕๕๐๗/๒๕๖๒

สำนักงานเทศบาลเมืองแม่เหิยะ
อ. เมือง จ. เชียงใหม่ ๕๐๑๐๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ตอบข้อสอบถามและชี้แจงการปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน คุณสุทธิพร ศรีเรือง

อ้างถึง หนังสือสอบถาม ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้สอบถามกรณีได้มีการอุทธรณ์ คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคาร ตามแบบ ค.๔ ซึ่งในระหว่างการตอบข้ออุทธรณ์ เหตุใดเทศบาลเมืองแม่เหิยะ จึงได้มีคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ตามแบบ ค.๑๐ อีก และขอให้เทศบาลฯ ยุติการออกหนังสือใดๆ เพื่อรอผลของการอุทธรณ์คำสั่งก่อน นั้น

เทศบาลเมืองแม่เหิยะ จึงขอตอบข้อสอบถาม ดังนี้

๑. ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐, ๔๑, ๔๒ และมาตรา ๖๗ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการ

(๑.๑) แจ้งคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่มีการก่อสร้างไม่เป็นไปตามกฎหมาย ให้ระงับการกระทำหรือห้ามใช้อาคารในส่วนที่ไม่ถูกต้อง ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

(๑.๒) หากไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งที่ได้แจ้งภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น ดำเนินการแจ้งคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง หรือหากเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ให้แจ้งคำสั่งให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นภายในสามสิบวัน ซึ่งหากยังคงมีการฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน โดยผู้ฝ่าฝืนต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และนอกจากนั้นแล้ว ผู้ฝ่าฝืนยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

กรณีดังกล่าว เทศบาลเมืองแม่เหิยะ ได้แจ้งคำสั่งห้ามใช้อาคาร และให้ท่านดำเนินการติดตั้งรางระบายน้ำฝน (ตามแบบ ค.๔) ซึ่งท่านมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่ง โดยดำเนินการติดตั้งรางระบายน้ำฝนภายในสามสิบวัน แต่เนื่องจาก ท่านมิได้มีการดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด เทศบาลเมืองแม่เหิยะ จึงต้องแจ้งคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง (ตามแบบ ค.๑๐) ซึ่งท่านควรต้องปฏิบัติตามคำสั่ง โดยแก้ไขให้ถูกต้อง ด้วยการติดตั้งรางระบายน้ำฝน และในการนี้ หากท่านยังคงฝ่าฝืนคำสั่ง (ตามแบบ ค. ๑๐) เทศบาลเมืองแม่เหิยะ มีความจำเป็นต้องแจ้งคำสั่งให้รื้อถอน หรือร้องทุกข์กล่าวโทษต่อพนักงานสอบสวน ซึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน ทั้งนี้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความร่วมมือจากท่าน ในการปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ต่อไป

/จึงเรียนมาเพื่อ...

เทศบาลเมืองแม่ฮ่องสอน
 อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
 รับที่ 5117
 ลงวันที่ 24 ก.ย. 2558
 วันที่ 21 กันยายน 2558

บ้านเลขที่ 389/169 หมู่ 6 ซ.5 ต.แม่เหิระ
 อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ 50100
 โทร 081-9193543, 095-4478375

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแม่ฮ่องสอน
 อ้างถึง พ.ร.บ. 007/2558 ลง 4 กันยายน 2558

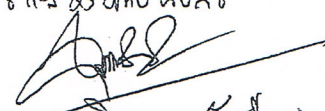
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาโฉนด เลขที่ 69966

ตามที่ ทบ. แล้วนั้น
 อ้างถึง หนังสือคำสั่งฯ ของเทศบาลเมืองแม่ฮ่องสอน เลขที่ 007/2558 ลง 4 กันยายน 2558

ข้าพเจ้า นายสุทธิพร ศรีเรือน เจ้าของบ้านเลขที่ 389/169 ม.6 ซ.5 บ้านในร่มไม้
 ขอทำการชี้แจงและคัดค้าน ดังนี้

1. ข้าพเจ้าได้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ 69966 เลขที่ดิน 2831 เนื้อที่รวม 3084 เล่ม 700 หน้า 66 ต.แม่เหิระ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่ จากนางจิตรา เกษจันทร์พงษ์ เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2555 ซึ่งเป็นระยะเวลาผ่านมาแล้ว 23 ปี 3 เดือน นับถึงปัจจุบัน
2. การซื้อบ้านพร้อมที่ดินในครั้งนั้น ในขณะนั้นยังไม่มีบ้านข้างเคียง หลังจากนั้น ประมาณ 3 ปีต่อมา นายทิว (ไม่ทราบนามสกุล) จึงได้มาสร้างบ้านติดกับบ้านของข้าพเจ้า
3. เหตุใด นายทิวฯ จึงไม่ติดบ้าน ให้ข้าพเจ้าดำเนินการศึกษาตามระบบระเบียบบ้านบริเวณที่ติดกับบ้าน นายทิวฯ และปล่อยระยะเวลาล่วงเลยมานานกว่า 20 ปี
4. ตามที่ทางเทศบาลเมืองแม่ฮ่องสอน แจ้งว่าบ้านของข้าพเจ้าก่อสร้าง ผิด พรบ.ควบคุมอาคาร ข้าพเจ้าอยากทราบว่าทางเทศบาลฯ ได้แจ้งให้ นายทิวฯ ทำบ้านของนายทิวฯ ให้สร้างใหม่ถูกต้อง พรบ.ควบคุมอาคาร หรือไม่
5. เมื่อจตุรฤกษ์ก่อสร้างบ้านของข้าพเจ้าได้ทำการก่อสร้างเสร็จทั้ง 4 ด้านพร้อมกับก่อสร้างบ้านก่อนหน้าบ้านอยู่ กรณี ละเมิดสร้าง ตามข้อ 2. ซึ่งรัฐได้กล่าวถึงข้อเท็จจริงแล้ว ส่วนบุตรของข้าพเจ้า ปัจจุบัน นายทิวฯ ได้เข้ามาใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่ติดต่อกับบ้านนายทิวฯ โดยได้ทำสัญญา มาเป็นมรดกของข้าพเจ้า ทำให้เกิดความไม่เรียบร้อย และ บดบังทัศนียภาพของบ้าน ขาดความสวยงาม โดยที่บุตรหลาน ข้าพเจ้า ไม่รู้ด้านดังกล่าวแล้ว เพราะสร้างมานานกว่า 23 ปี 3 เดือน ข้าพเจ้า เห็นว่ารัฐด้านดังกล่าวไม่มีความจำเป็น และควรให้ทราบ ข้าพเจ้าจึงขอเทศบาลฯ ทราบว่าด้านดังกล่าว และจตุรฤกษ์ก่อสร้างบ้านใหม่ เพื่อไม่ให้เกิดอันตราย ต่อชีวิตและทรัพย์สิน และเพื่อให้เกิดความสงบเรียบร้อย ซึ่งในการก่อสร้างทุกแผน จะต้องมีการขออนุญาตก่อสร้าง ข้าพเจ้าจึงเรียนมาขอโปรดทราบ และแจ้งให้ นายทิวฯ ร่วมรับผิดชอบด้านที่ข้าพเจ้า ไม่ทราบในการก่อสร้าง ตนละรับผิดชอบ

ข้าพเจ้า จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอทำการคัดค้านหนังสือดังกล่าวข้างต้น
 และขออภัยเป็นอย่างสูง


 (นายสุทธิพร ศรีเรือน) 081-9193543

วันลงนาม 24 ก.ย. 2558



แบบ ค.๔

คำสั่งห้ามใช้อาคารหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่อาจเป็นอันตราย
ตามมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง หรือ มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง
(กรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายหรือรื้อถอนอาคารไม่ได้รับใบอนุญาต)

เลขที่ ๐๐๓ / ๒๕๕๘.....

สำนักงานเทศบาลเมืองแม่เหียะ

วันที่.....เดือน.....ปี, ๒๕๕๘ พ.ศ.....

แจ้งความมายัง นายสุทธิพร ศรีเรือง...เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร/ผู้ดำเนินการ / ผู้ควบคุมงานอยู่
บ้านเลขที่ ๓๘๙/๑๖๙...ตรอก/ซอย...บ้านใหม่สามัคคี...ถนน.....หมู่ที่ ๖...ตำบล/แขวง.....แม่เหียะ.....
อำเภอ/เขต.....เมืองเชียงใหม่.....จังหวัด.....เชียงใหม่.....

ด้วยปรากฏว่าท่านได้ทำการ.....ก่อสร้างอาคารโดยมีผลกระทบต่อบ้านพักอาศัยข้างเคียงโดยไม่มีรั้วระบายน้ำฝน.....

(๑) ชนิด.....ขนาด.....จำนวน.....

(๒) ชนิด.....ขนาด.....จำนวน.....

(๓) ชนิด.....ขนาด.....จำนวน.....

ที่บ้านเลขที่ ๓๘๙/๑๖๙...ตรอก/ซอย...บ้านใหม่สามัคคี...ถนน.....หมู่ที่ ๖...
ตำบล/แขวง.....แม่เหียะ.....อำเภอ/เขต.....เมืองเชียงใหม่.....จังหวัด.....เชียงใหม่.....
โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและเนื่องจากอาคารดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ
ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ วรรคหนึ่ง / มาตรา ๔๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามมิให้ท่านใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนของอาคาร ดังนี้
.....ให้ดำเนินการติดตั้งรางระบายน้ำฝนบริเวณด้านที่ติดกับบ้านพักอาศัยข้างเคียงของผู้ที่ได้รับผลกระทบ
ความยาว ๑๒.๐๐ เมตร.....ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

“ หากท่านไม่เห็นด้วยและประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ให้อื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง
ดังกล่าวเป็นหนังสือต่อ นายกเทศมนตรี ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง ”

(ลายมือชื่อ)

(นายธนวัฒน์ ยอดใจ)

นายกเทศมนตรีเมืองแม่เหียะ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

☐ ปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารที่ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....ปี ๒๕๕๘ พ.ศ.....

(โปรดดูคำเตือนด้านหลัง)

คำเตือน

๑. ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยเจ้าของอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

๒. ผู้ใดได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว นอกจากต้องระวางโทษตาม ๑. แล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๓. ถ้าเป็นการกระทำของผู้ดำเนินการ ต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิด นั้น ๆ

๔. ถ้าเป็นการกระทำอันเกี่ยวกับอาคารเพื่อพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้าเพื่อให้เช่าให้เช่าซื้อ ขาย หรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนซึ่งอาคารใด ผู้กระทำความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับเป็นสิบเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือทั้งจำทั้งปรับ

สำหรับเจ้าหน้าที่ผู้ส่งคำสั่ง

- ☐ ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อวันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
ตามใบรับเลขที่ PD ๙๙๙ ๙๙๙๙ ลงวันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
- ☐ ส่งให้ผู้รับคำสั่งโดยตรงรับเมื่อวันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____

(ลายมือชื่อ).....
(.....นายศิริวรรณ บงกชพิทักษ์.....)
เจ้าหน้าที่ผู้ส่งคำสั่ง

(ลายมือชื่อ).....
(.....)
ผู้รับคำสั่ง