



คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕ / ๒๕๖๕

วันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

ระหว่าง

ผู้อุทธรณ์

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

เจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขตเทศบาลนครปากเกร็ด ได้มีคำสั่งจำนวน ๔ คำสั่งแจ้งแก่

ซึ่งได้ต่อเติมอาคาร เลขที่ หมู่บ้าน

ตำบล อำเภอ จังหวัด โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนี้

๑. คำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐(๑) (กรณีที่ทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๓) โดยให้เจ้าของอาคาร ระงับการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

๒. คำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐(๒) (กรณีทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายหรือรื้อถอนอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๔) โดยห้ามมิให้เจ้าของหรือบุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณของอาคารดังนี้

- ค.ส.ล. ชั้นเดียว (ด้านหน้า) ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง

- ค.ส.ล. ชั้นเดียว (ด้านหลัง) ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๗.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง

๓. คำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ (กรณีทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารกระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๗) โดยให้เจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารทั้งหมด ดังนี้

- ค.ส.ล. ชั้นเดียว (ด้านหน้า) ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๔๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง

/๔. คำสั่งเลขที่...

~~เจ้าพนักงานท้องถิ่น~~

(นายราชศักดิ์ ศรีประสงค์)
พนักงานนิติกร

๔. คำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๓ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (กรณีที่ทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๑๐) โดยให้เจ้าของอาคารดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการ ดังต่อไปนี้

๑. อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่ง ที่มากที่สุดของอาคารตามนัย ข้อ ๓๓ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. ขอบระเบียงต้องห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร ตามนัย ข้อ ๕๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ผนังของอาคารต้องอยู่ห่างเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๐.๕๐ เมตร และต้องเป็นผนังทึบ ในกรณีที่ก่อสร้างชิดเขตที่ดิน ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตามนัย ข้อ ๕๐ วรรคสอง แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารตามแบบ ข.๑/ข.๒ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก)

ผู้อุทธรณ์ได้มีหนังสืออุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๔ โดยโต้แย้งสรุปความว่า ข้าพเจ้า [REDACTED] พักอาศัย ณ บ้านเลขที่ [REDACTED] ซึ่งเป็นบ้านที่ถูกร้องเรียน ข้าพเจ้าได้ซื้อต่อจากเจ้าของเดิม ซึ่งต่อเติมไว้แล้ว และเมื่อข้าพเจ้าได้รับโอนแล้ว ก็ต้องปรับปรุง แก้ไขบางส่วน เช่น ประตู หน้าต่าง ซึ่งของเดิมเป็นไม้ (ผุ-พัง) และได้รื้อถอนส่วนที่ติดกับบ้านผู้ร้องออก โดยผู้ร้องเป็นผู้บอกให้ข้าพเจ้าทำตามแบบที่ผู้ร้องต้องการ (ตามสภาพปัจจุบัน) ซึ่งมีเพื่อนบ้านเป็นพยาน ส่วนบ้านที่มีส่วนติดกันกับบ้านของข้าพเจ้า ไม่ได้มีความเดือดร้อน หรือมีปัญหาแต่อย่างใดเพราะต้องใช้ผนังร่วมกัน ข้าพเจ้าจึงขอความอนุเคราะห์ ต่อท่านคณะกรรมการเพื่อพิจารณา หรือแนะนำวิธีอื่นใดที่ไม่ต้องรื้อถอน เพื่อไม่ให้กระทบต่อโครงสร้างของบ้านเดิม ของเพื่อนบ้านด้วย และที่สำคัญข้าพเจ้ามีแม่เป็นผู้ป่วยติดเตียงที่ต้องดูแลอยู่ด้วย

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตรวจสอบเอกสารตามมาตรา ๕๒ ดังนี้

๑. เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่ง แบบ ค. ๓ เลขที่ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๐, ค. ๔ เลขที่ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๑ ค. ๗ เลขที่ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๒ และ ค. ๑๐ เลขที่ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๓ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ รวม ๔ คำสั่ง โดยส่งทางไปรษณีย์ตอบรับคิดว่ามีผู้รับวันที่ ๑๙ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ และปิดคำสั่ง ณ อาคารมูลนิธิเมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ครบกำหนดอุทธรณ์คำสั่งภายใน ๓๐ วัน ในวันที่ ๑๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๖๔

๒. [REDACTED] ผู้รับคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยมีหนังสืออุทธรณ์ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๔ เทศบาลนครปากเกร็ดลงรับวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๖๔ จึงอยู่ภายในระยะเวลา ๓๐ วันตามที่กฎหมายกำหนด จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

/คณะกรรมการ...



(นายราชศักดิ์ ศรีประเสริฐ)
พนักงานนิติกร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องนี้แล้ว ข้อเท็จจริงได้ความจากคำอุทธรณ์ และพยานหลักฐานต่าง ๆ จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นและฝ่ายเลขานุการ สรุปได้ความว่า อาคารมูลกรณีสั่งอยู่ เลขที่ [REDACTED]

มีลักษณะเป็นอาคาร ค.ส.ล. ๒ ชั้น เข้าลักษณะเป็นบ้านแฝด ตามความหมายของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จากการตรวจสอบของ ฝ่ายเลขานุการ ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น บริเวณด้านหน้า ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๗.๔๐ เมตร และบริเวณด้านหลัง ขนาดกว้าง ประมาณ ๑.๙๐ เมตร ยาวประมาณ ๘.๒๐ เมตร

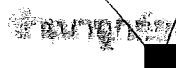
ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจา ของ [REDACTED]

[REDACTED] เทศบาลนครปากเกร็ด ได้ชี้แจงข้อเท็จจริง เพิ่มเติม สรุปได้ความว่า อาคารเดิมเป็นอาคารบ้านแฝด มีการต่อเติมอาคารด้านหน้า และด้านหลังอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงดำเนินการออกคำสั่งตามแบบ ค.๓, ค.๔, และ ค.๗ บริเวณ ด้านหน้าอาคาร ๑.๕๐X ๖.๔๐ เมตร

ในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับฟังคำชี้แจงด้วยวาจา ของผู้อุทธรณ์ ได้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม สรุปได้ความว่า มีผู้ร้องเรียน ต่อมาเมื่อเจ้าหน้าที่มาตรวจสอบอาคาร แจ้งว่าบ้านมีการต่อเติมผิดกฎหมาย ตนไม่ทราบว่าการต่อเติมเมื่อใด เพราะสภาพอาคารเดิมนั้น มีการต่อเติมอยู่แล้ว

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ.๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ข้อ ๓๗ บัญญัติว่า บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้า และด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และ ๒ เมตร ตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร” ประกอบกับพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๓๗ บัญญัติว่า “คำสั่งทางปกครองที่ทำเป็นหนังสือและการยืนยันคำสั่งทางปกครองเป็น หนังสือต้องจัดให้มีเหตุผลไว้ด้วย และเหตุผลนั้นอย่างน้อยต้องประกอบด้วย (๑) ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ (๒) ข้อกฎหมายที่อ้างอิง (๓) ข้อพิจารณาและข้อสนับสนุนในการใช้ดุลพินิจ” เห็นว่า คำสั่งทางปกครองอันมี ผลกระทบต่อสิทธิ หรือหน้าที่ของผู้รับคำสั่งในการที่จะใช้อาคารโดยปกติสุขจำเป็นจะต้องมีความชัดเจน เพียงพอในการออกคำสั่ง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารมูลกรณีสั่งเป็นบ้านแฝด ได้ทำการดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต บริเวณด้านหน้า ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๗.๔๐ เมตร และบริเวณด้านหลัง ขนาดกว้างประมาณ ๑.๙๐ เมตร ยาวประมาณ ๘.๒๐ เมตร จึงเป็นการดัดแปลงอาคารทับที่ว่าง ตามที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ หรือให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ ได้ แล้วแต่กรณี

/อย่างไรก็ตาม...


นายราชศักดิ์ ศรีประสงค์
พนักงานนิติกร

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕ / ๒๕๖๕ หน้า ๔

อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาในคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้นมิได้ระบุถึงมาตราหรือข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นอกจากนั้นได้มีการระบุขนาดบริเวณด้านหน้าอาคาร ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๖.๕๐ เมตร และบริเวณด้านหลังอาคาร ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๗.๕๐ เมตร แต่จากการตรวจสอบของฝ่ายเลขานุการ ปรากฏข้อเท็จจริงว่า บริเวณด้านหน้า ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๗.๕๐ เมตร และบริเวณด้านหลัง ขนาดกว้างประมาณ ๑.๕๐ เมตร ยาวประมาณ ๘.๒๐ เมตร จึงเป็นการออกคำสั่งที่ไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริงและไม่ชัดเจนยอมทำให้ผู้อุทธรณ์ สับสนว่าตนจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งอย่างไร จึงเป็นการออกคำสั่งโดยขาดข้อกฎหมายที่อ้างอิงและข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญยังไม่ชัดเจน ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ดังนั้น จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นและอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงวินิจฉัยให้

๑. เพิกถอนคำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้ระับ การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๔๐(๑) (กรณีที่ทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาต หรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๓)

๒. เพิกถอนคำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคารตามมาตรา ๔๐ (๒) (กรณีทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือรื้อถอนอาคารไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๔)

๓. เพิกถอนคำสั่งเลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๔๒ (กรณีทำการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารกระทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๗)

๔. เพิกถอนคำสั่ง เลขที่ นบ ๕๒๒๐๔ / ๑๘๘๓ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้ดำเนินการแก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ ตามมาตรา ๔๑ (กรณีที่ทำโดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้แจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (แบบ ค.๑๐)

และให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาออกคำสั่งใหม่ให้ถูกต้องชัดเจน ตามข้อเท็จจริง และขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

อนึ่ง หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์นี้ มีสิทธิเสนอคำฟ้องเป็นหนังสือ ยื่นต่อศาลปกครองกลาง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองกลางภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามมาตรา ๕๒ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ลายมือชื่อ

ประธานกรรมการ

(นางสาวโรชา นันทมนตรี)

รองผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

(แทน) ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

/ลายมือชื่อ...

ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

นายวิชาญศักดิ์ ศรีประสงค์

นายก อบจ.นนทบุรี

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นายสืบพงศ์ โอภาพงพันธ์)

อัยการจังหวัดนนทบุรี

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นายนิพนธ์ วรกรรม)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นางชินกานต์ เสาร์มณี)

(แทน) ธนารักษ์พื้นที่นนทบุรี

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นายโสภณ สังข์แป้น)

(แทน) ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงนนทบุรี

/ลายมือชื่อ...



(นายราชศักดิ์ ศรีประสงค์)

พนักงานนิติกร

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นางสาวภคศิณี สุขสวัสดิ์)

(แทน) ผู้อำนวยการสำนักงานเจ้าท่าภูมิภาค สาขานนทบุรี

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นายสุวิทย์ ดิษยวงศ์)

ผู้ทรงคุณวุฒิ

ลายมือชื่อ



กรรมการ

(นายอดิสร มโนมัยธารกุล)

ผู้ทรงคุณวุฒิ

ลายมือชื่อ



กรรมการและเลขานุการ

(นายศรชัย อันอารี)

นายช่างโยธาอาวุโส รักษาราชการแทน

โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดนนทบุรี

~~นายราชศักดิ์ ศรีประสงค์~~

(นายราชศักดิ์ ศรีประสงค์)

พนักงานนิติกร