



เอกสารวิชาการส่วนบุคคล
เรื่อง
สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร

โดย
นายชัชวาลย์ คุณคำชู

เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการอบรม
หลักสูตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ ๒
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔
วิทยาลัยการยุติธรรมทางปกครอง สำนักงานศาลปกครอง
ลิขสิทธิ์ของสำนักงานศาลปกครอง



ห้องสมุดกฎหมายมหาชน
ศาลปกครอง

เอกสารวิชาการส่วนบุคคล

เรื่อง

สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร

โดย

นายชัชวาลย์ คุณคำชู

หลักสูตรนักบริหารการยุติธรรมทางปกครองระดับสูง รุ่นที่ ๒

ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๔

เอกสารฉบับนี้เป็นความคิดเห็นส่วนบุคคลของผู้ศึกษา

วิทยาลัยการยุติธรรมทางปกครอง
สำนักงานศาลปกครอง

เอกสารวิชาการส่วนบุคคล

เรื่อง

สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร

โดย

นายชัชวาลย์ คุณคำชู

ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติแล้ว
เมื่อวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

กรรมการที่ปรึกษา	กรรมการที่ปรึกษา
(นายนพดล เสงเจริญ)	(นายชาวิวัฒน์ ศรีแก้ว)

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

การศึกษาวิจัย เรื่อง สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาข้อปัญหาที่เกิดจากการตีความกฎหมายที่แตกต่างกัน การหาแนวทางแก้ไขปัญหาลดความขัดแย้งตลอดจนหาแนวทางแก้ไขกฎหมาย และข้อปฏิบัติให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย โดยได้ศึกษาวเคราะห์และสังเคราะห์จากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร การรายงานข้อเท็จจริงจากการสำรวจ และการปฏิบัติงานจริง

จากการศึกษาพบว่ามีหลายประเด็นปัญหาจากการบังคับกฎหมายตรวจสอบอาคาร ที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ถึงปัจจุบันมีการกระทำที่ผิดกฎหมายตามมาตรา ๓๒ ทวิ แต่ผู้ทำการศึกษาจะขอเสนอบางประเด็นที่สำคัญที่จะส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคารมากที่สุด ๒ ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นที่ทำให้สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคารไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ ที่มุ่งเน้นให้เกิดความปลอดภัยในการใช้สอยอาคาร โดยเจ้าของอาคารไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีและมีแนวโน้มที่จำนวนอาคารที่ตรวจสอบน้อยลงเรื่อย ๆ ในขณะที่อาคารเข้าข่ายต้องตรวจสอบมากขึ้น ตามจำนวนอาคารที่สร้างขึ้นใหม่และอาคารชุดที่ได้รับการยกเว้นการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง อาคารที่ต้องตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

สรุปผลการศึกษาจากผลการศึกษาจากข้อเท็จจริง จากการสำรวจกรมโยธาธิการ และผังเมือง ข้อมูลการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคาร ทำให้ทราบถึงมูลเหตุที่ทำให้เกิดประเด็นปัญหาที่ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่สัมฤทธิ์ผล โดยที่ประเด็นปัญหาที่สำคัญมี ๒ ประเด็น คือ

๑. เจ้าของอาคารหลายรายไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่น (รายงานการตรวจสอบใหญ่)

๒. เจ้าของอาคารไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่นในปีถัดไป (รายงานการตรวจสอบประจำปี)

ข้อเสนอแนะจากปัญหาที่เกิดขึ้นนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องและคณะกรรมการควบคุมอาคาร ต้องดำเนินแก้ไขปัญหาย่างเร่งด่วนและเป็นระบบ โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

๑. ดำเนินการแก้ไขกฎกระทรวง โดยกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘

ข้อ ๒๑ เปลี่ยนเป็น “ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนครบรอบปีในการส่งรายงานตรวจสอบอาคารครั้งแรก” แทน โดยพิจารณาตัดข้อความ “โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบหนึ่งปี” ซึ่งจะส่งผลให้

- (๑) เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ต้องส่งรายงานตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปีภายในวันที่ครบรอบการส่งรายงานฉบับแรกนั้นจะทำให้อาคารยังมีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีและมีหลักฐาน
- (๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องรับรายงานการตรวจสอบอาคารทุกปี และทำเอกสารตอบรับรายงานการตรวจสอบว่าส่งได้ตามภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (๓) หากพนักงานท้องถิ่นพบว่าอาคารดังกล่าวมีข้อแก้ไขปรับปรุงที่จะต้องแก้ไขหรือเอกสารการยื่นไม่ครบถ้วน อาจทำให้กำหนดขยายระยะเวลาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารนานออกไปได้ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นเงื่อนไขการไม่รับรายงานการตรวจสอบประจำปีทุกปี

๒. สร้างมาตรฐานตัวอย่างรายงานตรวจสอบอาคารต้นแบบและเอกสารประกอบการยื่นรายงานให้พนักงานท้องถิ่นยึดถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันทั่วประเทศ เนื่องจากพบว่าปัจจุบันการส่งรายงานการตรวจสอบอาคารทั้ง รายงานการตรวจสอบใหญ่และรายงานการตรวจสอบประจำปี ที่จัดทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารมีข้อแตกต่างกันมาก ประกอบกับเอกสารที่ใช้ยื่นเพื่อนำส่งรายงานในแต่ละพื้นที่ต่างกัน ดังนั้น สำนักงานควบคุมอาคารซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการกำหนดมาตรฐานและแนวทางการตรวจสอบอาคาร ควรจัดทำปรับปรุงรายงานการตรวจสอบอาคารและกำหนดเอกสารประกอบการยื่น เพื่อให้เจ้าของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารในการจัดทำรายงานที่ถูกต้องและให้พนักงานท้องถิ่นทำงานได้ถูกต้องและรวดเร็ว และเมื่อดำเนินการทำรายงานการตรวจสอบอาคารและกำหนดเอกสารประกอบการยื่นจะต้องจัดให้มีการเผยแพร่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างทั่วถึง

๓. ต้องดำเนินการตามมาตรการทางกฎหมายขึ้นเด็ดขาดสำหรับผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายการตรวจสอบอาคาร เพราะหากมีการดำเนินการแล้วจะทำให้บุคคลอื่นไม่กล้าที่จะฝ่าฝืนกฎหมาย โดยจะต้องดำเนินการทั้งเจ้าของอาคารที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ละเว้นการปฏิบัติหรือบกพร่องละเลยต่อหน้าที่ รวมถึงผู้ตรวจสอบอาคารที่ปฏิบัติตนไม่ถูกต้องตามกฎหมายการตรวจสอบอาคาร

คำนำ

เอกสารวิชาการส่วนบุคคล เรื่อง “สัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร” เป็นส่วนหนึ่งของหลักสูตรนักบริหารการยุติธรรมการปกครองระดับสูง (บยป.) รุ่นที่ ๒ อันเป็นผลงานจากประสบการณ์การทำงานของผู้เขียนโดยตรง ทั้งนี้เนื่องจากในปัจจุบัน บ้านเมืองมีความเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ จึงมีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นมาก โดยการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงต่าง ๆ แต่ในสภาพข้อเท็จจริงมักจะไม่ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กฎกระทรวง และกฎหมายที่บังคับใช้ ซึ่งการศึกษาและวิเคราะห์ตลอดจนศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายครั้งนี้จะยังประโยชน์โดยตรงกับบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สามารถนำแนวทางไปแก้ไขลดความขัดแย้งให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายให้เกิดสัมฤทธิ์ผลของการบังคับใช้กฎหมายอย่างแท้จริง

หวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกสารวิชาการส่วนบุคคลเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ให้กับบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และขอขอบคุณอาจารย์ วิทยาการและผู้เกี่ยวข้องที่ให้คำปรึกษาคำแนะนำ ความรู้และความช่วยเหลือในการจัดทำ

นายชัชวาลย์ คุณคำชู

๙ กันยายน ๒๕๕๔

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร	ก
คำนำ	ค
บทที่ ๑ กรอบแนวคิด	๑
๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	๑
๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา	๕
๑.๓ ขอบเขตและวิธีการศึกษา	๕
๑.๔ ประโยชน์ที่จะได้รับ	๖
บทที่ ๒ การวิเคราะห์และประเด็นการศึกษา	๗
๒.๑ ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๗
๒.๒ ผลการดำเนินการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร	๑๓
บทที่ ๓ แนวทางและข้อเสนอแนะ	๑๕
๓.๑ เจ้าของอาคารหลายรายไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับ พนักงานท้องถิ่นรายงานการตรวจสอบใหญ่	๑๕
๓.๒ เจ้าของอาคารไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่น ในปีถัดไปรายงานการตรวจสอบประจำปี	๑๖
บทที่ ๔ สรุปผลและข้อเสนอแนะ	๑๘
๔.๑ สรุปผลการศึกษา	๑๘
๔.๒ ข้อเสนอแนะ	๑๘
ภาคผนวก ก กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	๒๑
ภาคผนวก ข แนวทางการตรวจสอบอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่	๑๐๐
บรรณานุกรม	๒๓๒
ประวัติผู้ศึกษา	๒๓๓

สารบัญภาพ

	หน้า
รูปที่ ๑ แผนผังการทำงานก่อนมีกฎกระทรวงตรวจสอบอาคาร	๑
รูปที่ ๒ แผนผังการทำงานหลังมีกฎกระทรวงการตรวจสอบอาคาร	๓
รูปที่ ๓ แสดงขั้นตอนการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ ในกรณีอาคารไม่มีข้อบกพร่องให้ต้องแก้ไข	๓
รูปที่ ๔ แสดงขั้นตอนการออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ ในกรณีอาคารมีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไขก่อน	๔

บทที่ ๑

กรอบแนวคิดการศึกษา

๑.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันบ้านเมืองมีความเจริญก้าวหน้ารุ่งเรืองมีการก่อสร้างอาคารบ้านเรือนเพิ่มขึ้นอย่างมากมาย ซึ่งการก่อสร้างจะต้องปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงประกอบอื่น ๆ แต่ในสภาพข้อเท็จจริงมักจะไม่ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย โดยมีการขออนุญาตในรูปแบบหนึ่งแต่ก่อสร้างเป็นอีกรูปแบบหนึ่งทำให้เกิดปัญหาในด้านความปลอดภัยต่อบุคคลที่มาใช้สอยอาคารสถานที่และสภาพแวดล้อม

จากการความเสียหายของอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารที่ผ่านการใช้งานแล้ว หรือได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารจากพนักงานท้องถิ่นแล้วนั้น เจ้าของอาคารขาดการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร ทำให้อาคารหรืออุปกรณ์ประกอบอาคารไม่อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานตลอดเวลา หรือมีความปลอดภัยไม่เพียงพอ จากผลดังกล่าวทำให้เกิดผลเสียหายที่รุนแรงจนทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยกับผู้ใช้อาคารดังกล่าว เช่น เหตุเพลิงไหม้โรงงานตุ๊กตาเคเดอร์ จังหวัดนครปฐม เมื่อ พ.ศ.๒๕๓๖ ทำให้พนักงานในโรงงานเสียชีวิต ๑๘๘ ศพ หรือเหตุการณ์อาคารโรงแรมรอยัลพล่าซ่า จังหวัดนครราชสีมาถล่ม เมื่อ พ.ศ.๒๕๓๖ ทำให้มีผู้เสียชีวิตกว่า ๑๐๐ ศพ และเหตุการณ์ในอดีตอีกหลายครั้ง ซึ่งหากเรายังไม่มีมาตรการใดหรือกฎหมายใดมาควบคุมอาคารดังกล่าวอาจจะส่งเสียหายที่ร้ายแรงขึ้นมาอีก

จากกระบวนการทำงานแสดงดังรูปที่ ๑ แสดงแผนผังการทำงานก่อนมีกฎกระทรวงที่บังคับใช้ให้อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคาร จากกระบวนการจะเห็นได้ว่าเมื่ออาคารใช้งานไปแล้ว อาจจะให้ความมั่นคงแข็งแรงและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคารมีสภาพที่ไม่มั่นคง และไม่พร้อมใช้งานได้ หรือในบางครั้งอาคารดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงประเภทใช้งานแต่ไม่มีการแจ้งแก้ไข ซึ่งกิจกรรมดังกล่าวอาจจะส่งผลเสียหายต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารได้



รูปที่ ๑ แผนผังการทำงานก่อนมีกฎกระทรวงตรวจสอบอาคาร

ดังนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงอาศัย ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร ๙ ประเภท ที่ใช้อาคารมาแล้ว ๑ ปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารทุกปี โดยเป็นการตรวจสอบใหญ่ทุก ๕ ปี และตรวจสอบประจำปีทุกปี โดยเจ้าของอาคารจะต้องส่งรายงานการตรวจสอบอาคารให้กับพนักงานท้องถิ่นฉบับแรกภายใน ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ เป็นรายงานฉบับแรก การตรวจสอบอาคารจะตรวจโดย ผู้ตรวจสอบอาคารผู้ซึ่งได้รับอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นแล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องรายงานสภาพอาคารด้านความมั่นคงแข็งแรงและอุปกรณ์ประกอบต่างๆของอาคาร รวมทั้งจะต้องจัดทำแผนการตรวจสอบ สำหรับผู้ตรวจสอบอาคาร และแผนการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารด้วย โดยพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างนั้น หรือมาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการสภาวิศวกรหรือสภาสถาปนิก

การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทำได้โดยผู้ตรวจสอบอาคาร ที่แสดงในรูปที่ ๒ นั้น จะทำให้เจ้าของอาคารหรือผู้ดูแลอาคารทราบสภาพปัจจุบันของอาคาร อยู่ในเกณฑ์ที่มั่นคงแข็งแรง ปลอดภัยหรือไม่ หากพบว่าอาคารมีสภาพไม่ปลอดภัย ผู้ตรวจสอบอาคารจะให้ข้อเสนอแนะในการ ปรับปรุงอาคารต่อไป



รูปที่ ๒ แผนผังการทำงานหลังมีกฎหมายกระทรวงการตรวจสอบอาคาร

เมื่อพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารแล้วจะต้องพิจารณาแล้ว จะต้องแจ้งผลการพิจารณาให้อาคารทราบภายใน ๓๐ วัน และในกรณีที่เห็นว่าอาคารดังกล่าว เป็นไปตามบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามมาตรฐานที่กำหนดไว้และมีความปลอดภัย (ไม่ต้องแก้ไข) ตามที่ผู้ตรวจสอบอาคารให้ความเห็นในรายงาน ให้พนักงานท้องถิ่นออกใบรับรอง รายงานการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคารแบบ ร.๑ โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ต้องไม่เกินสามสิบวัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จซึ่งกระบวนดังกล่าวแสดงดังรูปที่ ๓



รูปที่ ๓ แสดงขั้นตอนการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑
ในกรณีอาคารไม่มีข้อบกพร่องให้ต้องแก้ไข

แต่ในกรณีที่อาคารดังกล่าวมีข้อบกพร่องและมีความเสี่ยง ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องแจ้งข้อบกพร่องให้เจ้าของอาคารนั้นแก้ไขให้แล้วเสร็จ จึงจะสามารถส่งรายงานการตรวจสอบอาคารได้ และพนักงานท้องถิ่นจึงจะออกรายงานการตรวจสอบอาคารต่อไป ดังแสดงในรูปที่ ๔



รูปที่ ๔ แสดงขั้นตอนการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑
ในกรณีอาคารมีข้อบกพร่องที่ต้องแก้ไขก่อน

ในปีถัดไปเจ้าของอาคารต้องดำเนินการตามแผนงานการบำรุงรักษาอาคารและแผนงานการตรวจสอบอาคาร โดยเจ้าของอาคารจะต้องดำเนินการตรวจสอบอาคารประจำปีและส่งรายงานผลการตรวจสอบอาคารให้กับพนักงานท้องถิ่นก่อน ใบรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑ เดิมหมดอายุ สามสิบวัน

แต่จากการข้อเท็จจริงที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สำรวจ ติดตามผลการดำเนินการปฏิบัติตามกฎหมายตรวจสอบอาคารทั่วประเทศ จากอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารตามกฎหมายจำนวน ๑๖,๕๖๒ อาคาร พบปัญหาว่ามีอาคารหลายอาคารที่ยังไม่รับการตรวจสอบอาคาร มีหลายอาคารที่ตรวจสอบแล้วยังไม่ได้รับ ใบ ร.๑ โดยเฉพาะพื้นที่ในกรุงเทพมหานคร มีหลายอาคารที่ตรวจสอบเพียงปีเดียวเพราะอ้างว่ายังไม่รับใบ ร.๑ และอีกหลายตัวอย่างที่สอดคล้องกับกฎหมายการตรวจสอบอาคารแต่ยังไม่มีการดำเนินการปรับหรือดำเนินคดีแก่เจ้าของอาคารเลย จึงเป็นเรื่องที่จะต้องพิจารณากันอย่างจริงจัง และหากไม่ดำเนินใดๆต่อไป อาจจะทำให้อาคารที่เข้าข่ายตรวจสอบอาคารเพิกเฉยและจำนวนอาคารที่ตรวจสอบน้อยลงทุกปี ซึ่งจะส่งผลให้อาคารที่มีอยู่ในปัจจุบันมีความเสี่ยงและไม่ปลอดภัยมากขึ้นด้วย

ดังนั้น การศึกษาในเรื่องนี้จะเป็นแนวทางให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้เข้าใจ ปัญหาและอุปสรรคที่แท้จริง ได้ปรับปรุงกฎหมายการตรวจสอบอาคารและมีการบังคับใช้อย่าง สัมฤทธิ์ผล

๑.๒ วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- ๑) เพื่อศึกษาข้อปัญหาที่เกิดขึ้นจากการตีความกฎหมายที่แตกต่างกัน ระหว่าง พนักงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร) และผู้ที่เกี่ยวข้อง
- ๒) เพื่อหาแนวทางการแก้ไขปัญหาดความขัดแย้งที่เกิดขึ้น
- ๓) เพื่อศึกษาแนวทางแก้ไขกฎหมายและข้อปฏิบัติให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ ของกฎหมาย

๑.๓ ขอบเขตและวิธีการศึกษา

ผู้ทำการศึกษได้ทำการศึกษาจากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคารและ รายงานข้อเท็จจริงอื่น ซึ่งประกอบด้วย

- ๑) พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
- ๒) กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘
- ๓) กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้น ทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘
- ๔) ผลการดำเนินที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สำรวจทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑-๒๕๕๒ จำนวน ๔๐๐ อาคาร
- ๕) ผลการดำเนินที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สำรวจทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๓ จำนวน ๕๐๐ อาคาร
- ๖) ผลสำรวจ ข้อมูลอาคารจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ
- ๗) ข้อมูลจากเจ้าของอาคาร และสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารและบริหารอาคาร
- ๘) จดหมายพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้เจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารแก้ไข ข้อบกพร่อง
- ๙) จดหมายจากพนักงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร) แจ้งให้เจ้าของอาคาร รับรายงานการตรวจสอบคืน

๑.๔ ประโยชน์ที่จะได้รับจากการศึกษามีทั้งผลทางตรงและทางอ้อม

๑) มีหลายหน่วยงานจะรับประโยชน์ทางตรงจากการศึกษา เรื่อง เหตุใดการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคารจึงไม่สัมฤทธิ์ผลในครั้งนี้ ได้แก่

- (๑) คณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้รับข้อมูลจากการศึกษาในการปรับปรุงกฎหมายการตรวจสอบอาคารเพื่อให้เกิดการบังคับใช้ที่สัมฤทธิ์ผล
- (๒) กรมโยธาธิการและผังเมืองมีข้อมูลในการปรับปรุงคุณภาพและแนววิธีปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบอาคารและรายงานการตรวจสอบอาคาร
- (๓) เจ้าของอาคารได้รับข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์ในการปรับปรุงอาคารและยืดอายุการใช้งานของอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

๒) นอกจากนี้หากมีการปรับปรุงและแก้ไขตามข้อเสนอแนะที่ผู้ศึกษาแล้วจะทำให้มีผลทางอ้อมดังนี้

- (๑) เป็นแบบอย่างการออกกฎหมายและการบังคับใช้กฎหมายอย่างไรให้สัมฤทธิ์ผล
- (๒) สร้างภูมิคุ้มกันให้กับสังคมบนสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและยั่งยืน หรือยกระดับความปลอดภัยของอาคารในประเทศ ซึ่งส่งผลต่อการท่องเที่ยวและสภาพจิตใจของผู้อยู่อาศัยหรือใช้อาคาร

บทที่ ๒

การวิเคราะห์ประเด็นการศึกษา

ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการบังคับใช้สำหรับการตรวจสอบอาคารโดยตรงมีทั้งสิ้น ๔ ฉบับ

๒.๑ ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๒.๑.๑ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๒๒

ซึ่งถือได้ว่าเป็นกฎหมายควบคุมอาคาร ที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้และรวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน ในกฎหมายฉบับนี้มีการให้นิยาม คำว่า อาคาร แบบแปลน ที่สาธารณะ รายการคำนวณเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งระบุไว้ในมาตรา ๔

มาตรา ๗ ระบุถึงอาคารที่ได้รับการยกเว้น ผ่อนผัน ที่ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน เช่นอาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือเพื่อสาธารณประโยชน์ วัดวาอาราม อาคารที่ทำการสถานทูต อาคารชั่วคราว

มาตรา ๘ ระบุให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัยการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมืองการสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร

มาตรา ๑๔ กำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร ประกอบด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมทางหลวง ผู้แทนคณะกรรมการการควบคุมการประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และผู้แทนคณะกรรมการควบคุมการประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรม แห่งละ ๑ คนและผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร เป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๕ กำหนดระยะเวลาการอยู่ในตำแหน่งของคณะกรรมการควบคุมอาคารคราวละสามปี

มาตรา ๑๘ กำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมอาคาร เช่น ให้คำแนะนำในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ เป็นต้น

หมวด ๔ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น มีคำสั่งให้เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารแล้วแต่กรณี ระวังการใช้อาคารนั้นได้และถ้าอาคารนั้นอาจเป็นภัยอันตราย ต่อสุขภาพชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนด้วยก็ได้

หมวด ๕ บทกำหนดโทษ สำหรับผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย

๒.๑.๒ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

มาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “อาคารสูง” คำว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” คำว่า “อาคารชุมนุมคน” และคำว่า “โรงมหรสพ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “อาคาร” กับบทนิยามคำว่า “ที่สาธารณะ” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตรา ๖ ให้เพิ่มนิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” และคำว่า “ผู้ตรวจสอบ” ระหว่าง บทนิยามคำว่า “ผู้ดำเนินการ” กับบทนิยามคำว่า “นายตรวจ” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ผู้ครอบครองอาคาร” หมายความว่า ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับ ทรัพย์สินส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“ผู้ตรวจสอบอาคาร” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรม ควบคุมหรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณีได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

“พนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๒) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๓) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหาร ส่วนตำบล
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับกรุงเทพมหานคร
- (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

มาตรา ๘ ให้เปลี่ยนแปลงข้อความเพิ่มเติม เช่น

- (๑๓) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการผู้ครอบครอง อาคารและเจ้าของอาคาร

(๑๔) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

(๑๕) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบ อุปกรณ์ประกอบอาคาร

(๑๖) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

มาตรา ๒๐ ให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้นในกรมโยธาธิการ มีหน้าที่ดังนี้

(๑) ปฏิบัติงานธุรการและงานวิชาการให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร

(๒) ปฏิบัติงานธุรการ ตรวจสอบข้อเท็จจริง และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์

(๓) ประสานงานให้ความช่วยเหลือแก่ราชการส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ตลอดจนให้คำแนะนำแก่เอกชนปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมอบหมาย

มาตรา ๓๒ ทวิ เจ้าของอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๒) อาคารชุมนุมคน

(๓) อาคารที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่าง ระบบเตือน การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่นของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบอาคารโดยมิชักช้า เพื่อพิจารณาออกใบรับรองตรวจสอบสภาพอาคารหรือดำเนินการตามมาตรา ๔๖ หรือมาตรา ๔๖ ทวิแล้วแต่กรณีต่อไป

หมวด ๖ นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ

มาตรา ๖๕ ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๓๙ เบญจ วรรคหนึ่ง ยังต้องระวางโทษปรับวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๖๕ จัตวา ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๖ ทวิ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท

นอกจากระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๔๖ ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับวันละไม่เกินห้าพันบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๗๔ ให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด และผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัดและหัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัด

ความผิดตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ ทวิ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ ตริ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ จัตวา วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๖ ทวิ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีมีอำนาจเปรียบเทียบได้

ในกรณีที่พนักงานสอบสวนพบว่าผู้ใดกระทำความผิดตามวรรคสอง ถ้าผู้กระทำความผิดดังก้าวและผู้เสียหาย ถ้ามียินยอมให้เปรียบเทียบ ให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้คณะกรรมการเปรียบเทียบ คดีตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้ยินยอมให้เปรียบเทียบ

ถ้าคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีเห็นว่าผู้ต้องหาไม่ควรฟ้องหรือได้รับโทษถึงจำคุกให้กำหนดค่าปรับซึ่งผู้ต้องหาจะพึงชำระ ถ้าผู้ต้องหาและผู้เสียหาย ถ้ามียินยอมตามนั้น เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบ ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาอาญา

ถ้าผู้ต้องหาไม่ยินยอมตามที่เปรียบเทียบหรือยินยอมแล้วไม่ชำระเงินค่าปรับในเวลาตามวรรคสี่ให้ดำเนินคดีต่อไป

ค่าปรับที่เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

มาตรา ๒๘ ให้ยกเลิกความใน (๖) ของอัตราค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน (๖ทวิ) ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับละ ๑๐๐ บาท

**๒.๑.๓ กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘
ประกาศ ณ. ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๓๒ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ อาคารดังต่อไปนี้จะต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมแล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๒ ทวิ

- (๑) โรงมหรสพ
- (๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป
- (๓) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป
- (๔) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๕) อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๕) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ ๒ ในการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารตามข้อ ๑ (๔)

- (๑) อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดการให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้
- (๒) อาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดการให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้

๒.๑.๔ กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ประกาศ วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๘

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑๓) (๑๔) และมาตรา ๓๒ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้

หมวด ๑ คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ มีการกำหนด คุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคารทั้งแบบบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล

หมวด ๒ หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน

หมวด ๓ การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

หมวด ๔ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ข้อ ๑๓ แบ่งประเภทการตรวจสอบอาคารออกเป็น ตรวจสอบใหญ่ ทุก ๕ ปี และ ตรวจสอบประจำปี

ข้อ ๑๔ ในรายงานการตรวจสอบใหญ่ต้องมีแผนปฏิบัติการตรวจสอบบำรุงรักษาอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคาร และแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารประจำปี

ข้อ ๑๕ กำหนดข้อห้ามผู้ตรวจสอบอาคาร ที่ผู้ตรวจสอบเป็นตัวแทนหรือผู้ออกแบบ โครงสร้างอาคาร หรือผู้ตรวจสอบ คู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมบริหารจัดการอาคาร

ข้อ ๑๖ กำหนดให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและ ดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงแทนเจ้าของห้องชุดทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการ ตรวจสอบในเรื่อง

๑. การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
๒. การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
๓. การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
๔. การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

ข้อ ๑๘ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารให้พิจารณาถึง หลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

๑. หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้ขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น
๒. มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือสภาสถาปนิก

ข้อ ๑๙ ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารมาว่าจะเป็นการตรวจสอบ ใหญ่หรือการตรวจสอบประจำปี ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารและ อุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร

ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบพบว่าอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารบางส่วนหรือบางรายการไม่ผ่านหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ให้ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ในกรณีที่อาคารที่ทำการตรวจสอบเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษและได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารชุมนุมคน การเสนอแนะให้แก้ไขปรับปรุงระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารดังกล่าว ให้กำหนดไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่อาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารดังกล่าวต่อพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารจากเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วให้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารดังกล่าวและแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับรายงาน

ในกรณีที่เห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตามมาตรฐานที่กำหนดไว้และมีความปลอดภัยในการใช้งาน ให้พนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคารตามแบบ ร.๑ ภายในสามสิบวัน

๒.๒ ผลการดำเนินการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร

๒.๒.๑ การส่งรายงานตรวจสอบอาคาร

จากการสำรวจข้อมูลอาคารที่ต้องตรวจสอบจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ ที่ได้รับรายงานมายังกรมโยธาธิการและผังเมือง ปัจจุบันที่อาคาร ๙ ประเภท ที่เข้าข่ายต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายจำนวน ๑๖,๕๖๒ อาคาร ประกอบด้วย

(๑) อาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่	จำนวน	๕,๗๘๐	บาท
(๒) ป้าย	จำนวน	๒,๙๑๙	บาท
(๓) อาคารอื่นๆ	จำนวน	๗,๘๖๓	บาท

พบว่าจากการสุ่มตรวจสอบข้อมูลจำนวน ๓๕ จังหวัดรวมกรุงเทพมหานคร มีอาคาร ๕,๖๘๘ อาคาร มีการส่งรายงานการตรวจสอบอาคารจำนวน ๕,๒๕๑ อาคาร คิดเป็น ร้อยละ ๙๒.๓๒ ในการตรวจสอบครั้งใหญ่ (ปี ๒๕๕๐)

จากการสำรวจในปี ๒๕๕๑-๒๕๕๓ โดยกรมโยธาธิการและผังเมือง สำรวจอาคารที่เข้าข่ายจำนวน ๗๙๔ อาคารทั่วประเทศ พบว่ามีการตรวจสอบอาคารจำนวน ๖๖๙ อาคาร คิดเป็นร้อยละ ๘๔.๒๖

และพบว่ามีอาคารที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ จำนวน ๒๐๕ อาคาร คิดเป็นร้อยละ ๒๕.๔

โดยส่วนใหญ่อาคารที่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ เป็นอาคารที่ตั้งอยู่ในต่างจังหวัด ส่วนในกรุงเทพมหานครได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ น้อยมาก

นอกจากนี้ จากการสุ่มสำรวจทั่วประเทศ พบว่า การออกไปรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑ ในปีถัดไป ในกรุงเทพมหานครยังมีขั้นตอนที่ล่าช้ากว่ากฎหมายกำหนด ทั้งที่อาคารเหล่านั้นมีความปลอดภัยและไม่มีการเปลี่ยนแปลงอาคารที่ส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยอาคารใดๆ จนร้อยละอาคารที่ได้รับใบรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑ น้อยไปอีก

๒.๒.๒ การดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดตามกฎหมายตรวจสอบอาคาร

จากการบังคับกฎหมายตรวจสอบอาคารที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ถึงปัจจุบันมีการกระทำที่ผิดกฎหมายตามมาตรา ๓๒ ทวีดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของอาคารหลายรายไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่น รายงานการตรวจสอบใหญ่

(๒) เจ้าของอาคารไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่น ในปีถัดไป รายงานการตรวจสอบประจำปี

บางรายแจ้งตีความหมายจากจดหมายแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ที่ระบุให้เจ้าของอาคารรับรายงานตรวจสอบประจำปีคืนหากยังไม่ได้รับใบรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑

(๓) เจ้าของอาคารได้รับแจ้งผลการตรวจสอบอาคารจากพนักงานท้องถิ่นให้แก้ไขอาคารเกินระยะเวลากฎหมายกำหนด ๓๐ วัน แล้วยังไม่ดำเนินการใดเลย

(๔) พนักงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร) บกพร่องต่อหน้าที่ไม่สามารถออกไปรับรองการตรวจสอบอาคาร ภายใน ๓๐ วัน

(๕) ผู้ตรวจสอบไม่สามารถทำงานได้ตามกฎกระทรวง

จากที่กล่าวมาข้างต้นนี้ยังไม่มีมีการดำเนินการตามกฎหมายเลยแม้แต่รายเดียว จากการกระทำความผิดมากกว่า ๕๐๐๐ คดีความ ทั้งที่ในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับ ๓) มีการระบุโทษทั้งทางแพ่งและอาญา และแนวทางปฏิบัติเอาความกับผู้กระทำผิดอย่างชัดเจน

บทที่ ๓

แนวทางและข้อเสนอแนะ

มีหลายประเด็นปัญหาที่พบจากการบังคับกฎหมายตรวจสอบอาคารที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๔๘ ถึงปัจจุบันมีการกระทำที่ผิดกฎหมายตามมาตรา ๓๒ ทวิ แต่ผู้ทำการศึกษาจะขอเสนอบางประเด็นที่สำคัญที่อาจจะส่งผลให้การบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคารล้มเหลวมากที่สุด ๒ ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นที่ทำให้เจ้าของอาคารไม่จัดให้มีการตรวจสอบอาคารประจำปีและมีแนวโน้มที่จำนวนอาคารที่ตรวจสอบน้อยลงเรื่อยๆ ในขณะที่อาคารเข้าข่ายต้องตรวจสอบมากขึ้น ตามจำนวนอาคารที่สร้างขึ้นใหม่และอาคารชุดที่ได้รับการยกเว้นการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง อาคารที่ต้องตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

๓.๑ เจ้าของอาคารหลายรายไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่นรายงานการตรวจสอบใหญ่

จากรายงานการสำรวจของโยธาธิการและผังเมือง เมื่อปี ๒๕๕๑-๒๕๕๓ พบว่ามีเจ้าของอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทั้ง ๙ ประเภทที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารนั้น มีอาคารอีกจำนวนมากทั่วประเทศ ยังไม่ส่งรายงานการตรวจสอบอาคารหรือจัดให้มีการตรวจสอบอาคารเลย และยังไม่พบการดำเนินคดีความกับเจ้าของอาคารและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเลย มีเพียงการออกหนังสือเตือนให้เจ้าของอาคารที่เข้าข่ายตรวจสอบอาคารเท่านั้น (เอกสารแจ้งผลการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคาร ของกรุงเทพมหานคร) ทั้งที่ในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๕ ทวิ ที่มีทั้งโทษทั้งจำคุกและปรับเงิน และในมาตรา ๗๔ ยังมีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี ทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

จากการไม่ดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดในประเด็นนี้ ไม่เพียงแต่อาคารดังกล่าว ไม่ทำการตรวจสอบอาคารแล้ว แต่ยังส่งผลให้อาคารที่เคยตรวจสอบอาคารและจัดส่งรายงานแล้ว ละเลยไม่ทำการตรวจสอบอาคารในปีถัดไปด้วย จากจะเห็นได้จากการส่งรายงานตรวจสอบอาคารให้พนักงานท้องถิ่นในปีถัดไปน้อยลง ซึ่งจะทำให้อาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารละเว้น การตรวจสอบมากขึ้นด้วย

นอกจากนี้พนักงานท้องถิ่นหลายพื้นที่ทั่วประเทศไม่ทราบแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องในหน้าที่ความรับผิดชอบในกระบวนการการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ใบ ร.๑ หรือแนวทางพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ใบ ร.๑ ที่ต่างกันมาก

โดยประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้อาจเกิดขึ้นทั่วประเทศ แต่จะเห็นได้ชัดเจนโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานคร เพราะมีจำนวนอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารจำนวนมากที่สุด และเนื่องจากที่ขั้นตอนการปฏิบัติงานซับซ้อนหลายขั้นตอน

๓.๒ เจ้าของอาคารไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่นในปีถัดไปรายงานการตรวจสอบประจำปี

บางรายแจ้งตีความหมายจากจดหมายแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ที่ระบุให้เจ้าของอาคารรับรายงานตรวจสอบประจำปีคืนหากยังไม่ได้รับใบรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑

เนื่องจากกระบวนการที่ล่าช้าในการทำงานและความไม่เข้าใจขั้นตอนการปฏิบัติงานของพนักงานท้องถิ่นในกรุงเทพมหานคร ทำให้ในช่วง ปี ๒๕๕๐ ที่มีการจัดส่งรายงานการตรวจสอบอาคารในครั้งแรกที่เป็นตรวจสอบใหญ่ ไม่มีอาคารใดเลยที่ได้รับ ใบ ร.๑ ตามที่กฎหมายกำหนดภายใน ๖๐ วันหลังจากที่ได้รับรายงาน มีเพียงจดหมายแจ้งผลการตรวจสอบให้นำเอกสารเพิ่มเติมที่แจ้งหลังจากรับรายงานตรวจสอบอาคารเกิน ๓๐ วันที่กฎหมายกำหนด และส่วนที่แจ้งผลให้นำเอกสารเพิ่มเติมบางอาคาร บางเอกสาร ไม่ได้ระบุก่อนรับรายงานการตรวจสอบอาคารและไม่มีในข้อกำหนดของกรมโยธาและผังเมือง พบว่ามีหลายอาคารจากการสำรวจเมื่อต้นปี ๒๕๕๔ ยังไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ใบ ร.๑ ของการตรวจสอบใหญ่ (ปี๒๕๕๐) ทั้งที่อาคารเหล่านั้นมีการแก้ไขและส่งเอกสารครบถ้วนแล้ว จากข้อสังเกตพบว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นในกรุงเทพมหานครไม่ได้ทำงานตามกรอบเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแต่ทำงานตามวิสัยส่วนตัวและวัฒนธรรมขององค์กร ที่ต้องมีขั้นตอนมีส่วนรับส่งเอกสารหลายขั้นตอน จนในปัจจุบันมีอาคารและป้ายเพียง ๒,๐๐๐ กว่า แห่ง จากจำนวนทั้งสิ้น ๕๐๐๐ กว่าแห่ง ระยะเวลากว่า ๕ ปี

นอกจากนี้พนักงานท้องถิ่นยังตีความกฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.๒๕๔๘ ข้อ ๒๑ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่อพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลากลับหนึ่งปี

และในปี ๒๕๕๔ พนักงานท้องถิ่นในกรุงเทพมหานคร ออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของอาคารและนิติบุคคลอาคารชุด เรื่อง การยื่นรายงานการตรวจสอบอาคาร กรณี ยังไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ เนื่องจากที่อาคารได้ยื่นรายงานตรวจสอบอาคารประจำปี ๒๕๕๓ โดยในหนังสือแจ้งให้เจ้าของอาคารทราบว่า รายงานการตรวจสอบประจำปีจะต้องยื่นก่อนใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ใบ ร.๑ ฉบับเดิม หมดอายุ ๓๐ วัน ซึ่งทางสมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคารได้สอบถาม ทางพนักงานท้องถิ่น กรุงเทพมหานคร ให้คำอธิบายว่า ทางกรุงเทพมหานครจะพิจารณารายงานตรวจสอบประจำปีต่อเมื่ออาคารดังกล่าวมีใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ แล้วและก่อนหมดอายุ ๓๐ วันเท่านั้น เพราะสำนักงานกองโยธา กรุงเทพมหานคร ไม่มีพื้นที่เพียงพอสำหรับเก็บเอกสารที่เพิ่มขึ้นทุกปีละ ๑๐,๐๐๐ กว่าเล่ม(ในกรุงเทพมหานคร ต้องส่ง ๒ ฉบับและ CD ๒ แผ่น) จากจำนวนอาคารกว่า ๕,๐๐๐ แห่งได้ ในหนังสือยังกล่าวอีกว่า หากเจ้าของอาคารไม่มารับคืนภายใน ๑๕ วัน จะไม่รับผิดชอบสำหรับเอกสารดังกล่าว

จากจดหมายดังกล่าวสร้างความวิตกกังวลให้กับเจ้าของอาคารที่ปฏิบัติตามกฎหมายเป็นอย่างมาก เพราะในกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ข้อ ๒๑ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่อพนักงานท้องถิ่นทุกปี แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่รับรายงาน ในขณะที่เดียวกันก็มีเจ้าของอาคารหลายอาคารมองว่าไม่ต้องตรวจสอบอาคารแล้ว เพราะใบรับรองการตรวจสอบอาคาร ร.๑ ยังไม่ได้ และไม่ต้องเร่งรีบที่จะไปตามเรื่อง เพื่อจะได้ไม่ต้องตรวจสอบอาคารอีก

จากผลการออกหนังสือดังกล่าวของพนักงานท้องถิ่นกรุงเทพมหานครทำให้ เจ้าของอาคารไม่กระตือรือร้น ที่จะแก้ไขข้อบกพร่องตามที่ผู้ตรวจสอบให้ข้อเสนอแนะหรือจัดให้มีการตรวจสอบอาคารในปีต่อไป

บทที่ ๔

สรุปผลและข้อเสนอแนะ

๔.๑ สรุปผลการศึกษา

จากผลการศึกษาจากข้อเท็จจริง จากการสำรวจกรมโยธาธิการและผังเมือง ข้อมูลการทำงานของผู้ตรวจสอบอาคาร ทำให้ทราบถึงมูลเหตุที่ทำให้เกิดประเด็นปัญหาที่ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่สัมฤทธิ์ผล โดยที่ประเด็นปัญหาที่สำคัญมี ๒ ประเด็น คือ

๔.๑.๑ เจ้าของอาคารหลายรายไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่น รายงานการตรวจสอบใหญ่ และ

๔.๑.๒ เจ้าของอาคารไม่มีการตรวจสอบอาคารและส่งรายงานให้กับพนักงานท้องถิ่นในปีถัดไป รายงานการตรวจสอบประจำปี บางรายแจ้งตีความหมายจากจดหมายแจ้งจากกรุงเทพมหานคร ที่ระบุให้เจ้าของอาคารรับรายงานตรวจสอบประจำปีคืนหากยังไม่ได้รับในรับรองตรวจสอบอาคาร ร.๑

ซึ่งประเด็นปัญหา ข้อที่ ๔.๑.๑ จะเกิดขึ้นหลายพื้นที่ทั่วประเทศ แต่ประเด็นปัญหา ข้อที่ ๔.๑.๒ จะพบเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ที่มีอาคารเข้าข่ายต้องตรวจสอบมากที่สุดของประเทศ ประมาณกว่า ๕,๐๐๐ แห่ง

จากประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นส่งผลอย่างมากต่อการบังคับใช้กฎหมายตรวจสอบอาคาร จนทำให้ปัจจุบันอาคารที่ตรวจสอบและส่งรายงานตรวจสอบอาคารประจำปีเหลือไม่ถึง ๘,๐๐๐ อาคารต่อปี (จากการประมาณการ) หรือประมาณร้อยละ ๕๐ ของจำนวนอาคารที่เข้าข่ายต้องตรวจสอบอาคารทั้งหมด และหากพนักงานท้องถิ่นโดยเฉพาะในกรุงเทพมหานครยังไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงวิธีการทำงาน การตีความกฎหมายที่แตกต่างอย่างเช่นปัจจุบัน สุดท้ายจะเหลืออาคารเพียงไม่กี่อาคารที่ตรวจสอบอาคาร ซึ่งนั่นหมายความว่า ประชาชนคนใช้อาคารสาธารณะและอาคารเข้าข่าย ๔ ประเภท มีความเสี่ยงอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

๔.๒ ข้อเสนอแนะ

จากปัญหาที่เกิดขึ้นนั้น คณะกรรมการควบคุมอาคาร ต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างเร่งด่วนและเป็นระบบ โดยมีข้อเสนอแนะดังนี้

๔.๒.๑ แก้ไขกฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘

ข้อ ๒๑ เปลี่ยนเป็น “ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนครบรอบปีในการส่งรายงานตรวจสอบอาคารครั้งแรก” แทน โดยตัดข้อความ “โดยจะต้องเสนอภายใน ๓๐ วัน ก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีอายุครบหนึ่งปี” ซึ่งจะมีผลให้

- (๑) เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีหน้าที่ต้องส่งรายงานตรวจสอบอาคารเป็นประจำทุกปีภายในวันที่ครบรอบการส่งรายงานฉบับแรกนั้นจะทำให้อาคารยังมีการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีและมีหลักฐาน
- (๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องรับรายงานการตรวจสอบอาคารทุกปี และทำเอกสารรับรายงานการตรวจสอบว่าส่งได้ตามภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด
- (๓) หากพนักงานท้องถิ่นพบว่าอาคารดังกล่าวมีข้อแก้ไขปรับปรุงที่จะต้องแก้ไขหรือเอกสารการยื่นไม่ครบถ้วน อาจทำให้กำหนดระยะเวลาการออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารนานออกไปได้ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นเงื่อนไขการไม่รับรายงานการตรวจสอบประจำปีทุกปี

ระเบียบปฏิบัติดังกล่าวจะคล้ายกับการยื่นงบการเงินของบริษัทที่ต้องยื่นให้กรมพัฒนาธุรกิจ ทุกปี ส่วนรายละเอียดภายในงบการเงินนั้นเจ้าหน้าที่ของกรมพัฒนาธุรกิจจะตามตรวจสอบภายหลัง และหลังพบว่ารายงานงบการเงินดังกล่าวไม่ถูกต้องหรือมีข้อสงสัยประการใดหรือต้องการเอกสารใดเพิ่มเติม สามารถเรียกเจ้าของกิจการเข้าพบได้ตลอดเวลา หรืออาจจะไปดูยังสถานประกอบการ ซึ่งแนวทางนี้ได้มีการปฏิบัติกันเป็นระยะเวลานานและสัมฤทธิ์ผลและควรเป็นแบบอย่าง

๔.๒.๒ สร้างตัวอย่างรายงานตรวจสอบอาคารต้นแบบและเอกสารประกอบการยื่นรายงานให้พนักงานท้องถิ่นปฏิบัติเดียวกันทั่วประเทศ เนื่องจากพบว่าปัจจุบันรายงานการตรวจสอบอาคารทั้ง รายงานการตรวจสอบใหญ่และประจำปี ที่จัดทำโดยผู้ตรวจสอบอาคารมีข้อแตกต่างกันมากประกอบเอกสารที่ใช้ยื่นเพื่อยื่นนำเสนอรายงานในแต่ละพื้นที่ต่างกัน ดังนั้นสำนักงานควบคุมอาคารซึ่งเป็นหน่วยงานหลักในการกำหนดมาตรฐานและแนวทางการตรวจสอบอาคาร ควรจัดทำ ปรับปรุงรายงานการตรวจสอบอาคารและกำหนดเอกสารประกอบการยื่น เพื่อให้เจ้าของอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารในการจัดทำรายงานที่ถูกต้องและให้พนักงานท้องถิ่นทำงานได้ถูกต้องและรวดเร็ว



และเมื่อดำเนินการทำรายงานการตรวจสอบอาคารและกำหนดเอกสารประกอบการยื่น จะต้องจัดให้มีการเผยแพร่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างทั่วถึง

๔.๒.๓ ต้องดำเนินการขึ้นเด็ตขาดสำหรับผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายการตรวจสอบอาคาร เพราะหากมีการดำเนินการแล้วจะทำให้บุคคลอื่นไม่กล้าที่จะฝ่าฝืนกฎหมายอย่างแน่นอน โดยการดำเนินการจะต้องทั้งเจ้าของอาคารที่ไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย พนักงานท้องถิ่นที่บกพร่องต่อหน้าที่ หรือแม้กระทั่งผู้ตรวจสอบอาคารที่ปฏิบัติตนไม่ถูกต้อง



ห้องสมุดกฎหมายมหาชน
ศาลปกครอง

บรรณานุกรม

พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘

กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน
การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘

ผลการดำเนินที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สำรวจทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑-๒๕๕๒ จำนวน
๔๐๐ อาคาร

ผลการดำเนินที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้สำรวจทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๒-๒๕๕๓ จำนวน
๕๐๐ อาคาร

ผลสำรวจข้อมูลอาคารจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ

ข้อมูลจากเจ้าของอาคาร และสมาคมผู้ตรวจสอบอาคารและบริหารอาคาร

จดหมายพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้เจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคารแก้ไข ข้อบกพร่อง

จดหมายจากพนักงานท้องถิ่น (กรุงเทพมหานคร) แจ้งให้เจ้าของอาคารรับรายงานการตรวจสอบคืน

ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายชัชวาลย์ นามสกุล	คุณคำชู
ตำแหน่งปัจจุบัน	วิศวกรเชี่ยวชาญ (วิศวกรรมเครื่องกล)	
หน่วยงาน	กรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย	
สถานที่ตั้ง	๒๑๘/๑ ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐	
โทรศัพท์	๐๒-๒๕๙-๔๗๔๗	โทรสาร ๐๒-๒๕๙-๔๗๔๔



วุฒิการศึกษา วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (เครื่องกล) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
ปีที่สำเร็จการศึกษา พ.ศ. ๒๕๑๙

ตำแหน่งอื่น ๆทางสังคม ในปัจจุบัน

สมาคม	สมาคมวิศวกรรมสถาน แห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์	
องค์กร	สมาคมวิชาชีพ	
โทรศัพท์	๐๒-๓๑๘๔๑๑๙	โทรสาร ๐๒-๓๑๘๔๑๒๐
ตำแหน่ง	ประธานกรรมการสิทธิและจรรยาบรรณ และกรรมการบริหาร (๒๕๕๔-๒๕๕๖)	
สมาคม	สมาคมวิศวกรรมสถาน แห่งประเทศไทยในพระบรมราชูปถัมภ์	
ลักษณะ/ประเภท	ให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปด้านวิชาการ	

สมาคม	สมาคมวิศวกรรมปรับอากาศ แห่งประเทศไทย	
องค์กร	สมาคมวิชาชีพ	
โทรศัพท์	๐๒-๓๑๘๔๑๑๙	โทรสาร ๐๒-๓๑๘๔๑๒๐
ตำแหน่ง	กรรมการบริหารสมาคมวิศวกรรมปรับอากาศ แห่งประเทศไทย (๒๕๕๔-๒๕๕๕)	
ลักษณะ/ประเภท	ให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปด้านวิชาการ	

สมาคม	สมาคมลิฟต์ แห่งประเทศไทย	
องค์กร	สมาคมวิชาชีพ	
โทรศัพท์	๐๒-๕๗๙๓๐๙๘	โทรสาร ๐๒-๕๗๙๓๐๙๘
ตำแหน่ง	ที่ปรึกษา และอุปนายกสมาคมลิฟต์ แห่งประเทศไทย (๒๕๕๔-๒๕๕๕)	
ลักษณะ/ประเภท	ส่งเสริมความรู้ความปลอดภัยเกี่ยวกับลิฟต์แก่ประชาชนทั่วไป	

สมาคม สมาคมนิสิตเก่าวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
 องค์การ สมาคมวิชาชีพ
 โทรศัพท์ ๐๒-๕๗๙๕๗๓๙ โทรสาร ๐๒-๕๗๙๕๗๓๙
 ตำแหน่ง กรรมการบริหาร (๒๕๕๐-๒๕๕๖)
 ลักษณะ/ประเภท ให้บริการแก่นิสิตเก่าด้านวิชาการ

สมาคม สมาคมช่างเหมาไฟฟ้าและเครื่องกลไทย
 องค์การ สมาคมวิชาชีพ
 โทรศัพท์ ๐๒-๒๘๕๔๒๘๗ โทรสาร ๐๒-๒๘๕๔๒๘๘
 ตำแหน่ง ที่ปรึกษาฝ่ายวิชาการ (๒๕๔๙-๒๕๕๖)
 ลักษณะ/ประเภท ส่งเสริมความรู้ความปลอดภัยเกี่ยวกับการประกอบอาชีพก่อสร้าง

สมาคม สมาคมวิศวกรที่ปรึกษาแห่งประเทศไทย
 องค์การ สมาคมวิชาชีพ
 โทรศัพท์ ๐๒-๙๓๕๖๔๔๐ โทรสาร ๐๒-๙๔๔๐๖๕๑
 ตำแหน่ง กรรมการ ฝ่ายกิจการในประเทศ (๒๕๕๔-๒๕๕๕)
 ลักษณะ/ประเภท การสร้างความสามัคคี การสร้างระบบฐานข้อมูล
 การประสานและสร้างประโยชน์ทางธุรกิจ
 การแก้ปัญหาสัญญาที่ไม่เป็นธรรมในธุรกิจที่ปรึกษา

สมาคม สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร
 องค์การ สมาคมวิชาชีพ
 โทรศัพท์ ๐๒-๑๘๔๔๖๑๒ โทรสาร ๐๒-๑๘๔๔๖๑๓
 ตำแหน่ง ที่ปรึกษา (๒๕๕๒-๒๕๕๕)
 ลักษณะ/ประเภท ส่งเสริมความรู้ความปลอดภัยเกี่ยวกับการประกอบอาชีพตรวจสอบอาคาร

ตำแหน่งอื่น ๆ

สมาคม สมาคมวิศวกรรมปรับอากาศ แห่งประเทศไทย
 องค์การ สมาคมวิชาชีพ
 โทรศัพท์ ๐๒-๓๑๘๔๑๑๙ โทรสาร ๐๒-๓๑๘๔๑๒๐
 ตำแหน่ง นายกสมาคมวิศวกรรมปรับอากาศ แห่งประเทศไทย (๒๕๔๘-๒๕๔๙)
 ลักษณะ/ประเภท ให้บริการแก่ประชาชนทั่วไปด้านวิชาการ

ที่ปรึกษา

ธนาคารแห่งประเทศไทย คณะทันตแพทยศาสตร์
กรมการฝึกหัดครู กระทรวงศึกษาธิการ
มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์
คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
มหาวิทยาลัยวลัยลักษณ์

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะสาขา

กรณีเกิดอุบัติเหตุภัยร้ายแรง คณะกรรมการป้องกันอุบัติภัยแห่งชาติ
ด้านวิศวกรรมเครื่องกล
ด้านระบบดับเพลิงด้วยน้ำ

ความสนใจพิเศษ

การบริหารกระบวนการยุติธรรม
การพิจารณาคดีตามกฎหมายมหาชน
การพิจารณาคดีกระบวนการยุติธรรมยุคศตวรรษที่ 21
การเมืองและการปกครองในระบอบประชาธิปไตยในยุคโลกาภิวัตน์
การพัฒนาสถาบันและองค์กรให้มีความก้าวหน้าไปพร้อมกันทั้ง คน งาน และองค์กร
การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมไทยในปัจจุบัน
การแข่งขันกับนานาประเทศภายใต้ภาวะเร่งด่วน



ศาลปกครอง

[illegible]

