

เจ้าของอาคารให้เช่าสร้างโครงเหล็กป้ายโฆษณา ... แต่ต้องรับผิดชอบผู้เช่า !

คดีปกครองที่นำมาเล่าสู่กันฟังฉบับนี้ เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับเจ้าของอาคารที่ให้เช่าพื้นที่บนดาดฟ้า เพื่อติดตั้งโครงเหล็กป้ายโฆษณาว่าจะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือไม่ และระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่า ใครมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องดำเนินการให้ถูกต้อง คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีนี้จะทำให้ผู้เช่า ผู้ให้เช่า และเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามกฎหมายได้อย่างถูกต้อง

เรื่องมีอยู่ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของอาคารได้ทำสัญญาให้นาย ส. เช่าพื้นที่ชั้นดาดฟ้าเพื่อติดตั้งโครงเหล็กป้ายโฆษณา โดยนาย ส. ได้ติดตั้งโครงเหล็กป้ายโฆษณาขนาดประมาณ 2 x 12 เมตร สูง 14 เมตร และมีน้ำหนัก 1 ตัน โดยไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างดัดแปลงอาคารและเป็นการสร้างยื่นล้ำออกนอกแนวผนังอาคารรอบนอกของอาคาร ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 (ผู้อำนวยการเขต) ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร และให้แก้ไขโดยรื้อถอนโครงเหล็กส่วนที่ยื่นล้ำออกนอกแนวผนังอาคารรอบนอกของอาคาร และส่วนที่สูงเกิน 6 เมตร จากดาดฟ้าและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างโครงเหล็กป้ายโฆษณาภายในเวลาที่กำหนด

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะตามสัญญาเช่าระบุว่าโครงเหล็กและป้ายโฆษณาเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า เมื่อครบสัญญาเช่าผู้เช่ามีสิทธิรื้อถอน ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิในพื้นที่ที่เช่า ผู้ถูกฟ้องคดีจึงต้องออกคำสั่งต่อนาย ส. โดยตรง

หลังจากอุทธรณ์และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำสั่งยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองขอให้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว

ข้อเท็จจริงที่รับฟังได้ในคดีนี้ก็คือ อาคารและ โครงเหล็กพิพาทอยู่ใกล้กับทางหลวงหมายเลข 351 ซึ่งเป็นที่สาธารณะ และอาคารและ โครงเหล็กพิพาทมีความสูงมากกว่าระยะห่างระหว่างอาคารและ โครงเหล็กพิพาทกับที่สาธารณะ นอกจากนี้ โครงเหล็กพิพาทนี้ ผู้เช่าเป็นผู้ก่อสร้าง และเป็นการดำเนินการภายหลังก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว 6 ปี โดยสร้างติดตึ่กับอาคารที่มีอยู่เดิมบนชั้นดาดฟ้าโดยความยินยอมของผู้ฟ้องคดี

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยประเด็นแรกเกี่ยวกับโครงเหล็กป้ายโฆษณาพิพาท เป็น “อาคาร” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ ? และเป็นการดัดแปลงอาคารหรือไม่ ? โดยกฎกระทรวงฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า ให้ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจากที่สาธารณะมีน้อยกว่าความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาดความกว้างของป้ายเกินห้าสิบเซนติเมตร หรือยาวเกินหนึ่งเมตรหรือเนื้อที่ของป้ายเกินห้าพันตารางเซนติเมตร หรือมีน้ำหนักของป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองอย่างรวมกันเกินสิบกิโลกรัม เป็นอาคารตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า โครงเหล็กป้ายโฆษณาพิพาทติดตั้งไว้บนอาคารที่มีระยะห่างจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายและมีขนาด เนื้อที่ และน้ำหนักเกินกว่าที่กฎกระทรวง ฉบับที่ 23 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนด จึงเป็น “อาคาร” ตามมาตรา 4 (3) (ข) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกรณีเป็นการดัดแปลงอาคาร มิใช่เป็นการก่อสร้างขึ้นมาใหม่ แต่เป็นการต่อเติมหรือเพิ่มซึ่งลักษณะของรูปทรงหรือน้ำหนักของชั้นดาดฟ้าซึ่งเป็นโครงสร้างของอาคาร และเป็นการเพิ่มน้ำหนักเกินกว่าร้อยละสิบให้แก่ชั้นดาดฟ้าซึ่งเป็นโครงสร้างอาคารเดิมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นต่อมาคือ **เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขโครงสร้างหลัก**
ป้ายโฆษณาของผู้เช่าให้ถูกต้อง และยื่นขอรับใบอนุญาตก่อสร้างโครงสร้างหลักป้ายโฆษณาบนดาดฟ้าหรือไม่ ?
 ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของอาคารมีหน้าที่ยื่นขออนุญาตหรือแจ้งการตัดแปลงอาคารเดิม
 พร้อมโครงสร้างหลักป้ายพิพาทตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกับข้อ 6 ของ
 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 และกรณีเป็นการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตหรือ
 แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น แต่เป็นกรณีที่สามารแก้ไขให้ถูกต้องได้ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น
 จึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างตัดแปลงอาคารและให้มีการแก้ไขอาคารพร้อมกับยื่นคำขออนุญาต
 ก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารได้ตามมาตรา 40 (1) และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ดังนั้น คำสั่งของ
 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จึงชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 777/2556)

คดีนี้มีบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายมาตรา การศึกษารายละเอียดต่าง ๆ ทั้งข้อเท็จจริงของข้อ
 พิพาทและคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุดในคดีนี้จึงเป็นประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับเจ้าของอาคารหรือผู้เช่าอาคารที่
 ประสงค์จะติดตั้งโครงสร้างหลักป้ายโฆษณา รวมทั้งหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้อง ... ครับ !

นายปกครอง