

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษาเฉพาะกรณีกรุงเทพมหานคร
ชื่อผู้เขียน	สุริย์ สิงห์ทอง
อาจารย์ที่ปรึกษา	รองศาสตราจารย์ พินิจ ทิพย์มณี
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2555

### บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์นี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อศึกษาปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร เนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงและเป็นศูนย์กลางของความเจริญ จึงส่งผลให้ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาเกิดการอพยพของประชาชน เพื่อเข้ามาหางานทำในกรุงเทพมหานครเป็นจำนวนมาก รวมทั้งยังมีการขยายตัวของประชาชนในเขตกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนมีมากขึ้นเป็นลำดับ จึงมีผู้ประกอบการเป็นจำนวนมากที่มาลงทุนพัฒนาที่อยู่อาศัยในลักษณะต่างๆ เช่น ทาวน์เฮาส์ บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารชุด เป็นต้น ซึ่งองค์ประกอบที่สำคัญมากประการหนึ่งของการก่อสร้างอาคาร คือ กฎหมาย และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยและเหมาะสมแก่การใช้สอยโดยไม่กระทบต่อส่วนรวม กรุงเทพมหานครจึงนำกฎหมายมาใช้เป็นมาตรการในการควบคุมการพัฒนาดังกล่าวนี้

จากการศึกษาพบว่า แม้อาคารที่เกี่ยวกับกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในกรุงเทพมหานครในปัจจุบันจะมีการแก้ไขแล้วก็ตาม แต่ก็ยังมีปัญหาอีกหลายประการ เช่น ปัญหาเกี่ยวกับความซ้ำซ้อนของกฎหมาย ความหลากหลาย และความซับซ้อนของตัวบทกฎหมายควบคุมอาคารนี้ อาจทำให้ประชาชนและผู้ที่เกี่ยวข้อง สับสน ไม่เข้าใจ และไม่สามารถนำตัวบทกฎหมายต่างๆ เหล่านั้นไปใช้ได้มีประสิทธิภาพได้ ปัญหาเกี่ยวกับความหมายและประเภทของอาคารเป็นการนิยามให้มีความหมายแคบกว่าคำที่ใช้ทั่วไป โดยเฉพาะประเด็นการกำหนดสิ่งปลูกสร้างประเภทใดบ้าง ถึงจะเข้าลักษณะของคำว่าอาคาร ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายที่ไม่มีการบัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ ปัญหาเกี่ยวกับผู้ประกอบการก่อสร้างไม่ตรงตามแบบที่ขออนุญาตก่อสร้าง ทำให้ประชาชนถูกเอาเปรียบ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการบังคับอาคารซึ่งได้ขออนุญาตก่อสร้างหรือตัดแปลงที่ได้ยื่นคำขอไว้ก่อนขอใบอนุญาตนี้ใช้บังคับให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัตินี้ แต่อาคารอาจมีสภาพที่ชำรุดทรุดโทรมจนอาจเป็นอันตรายต่อ

สุขภาพ ชีวิต ร่างกายของผู้ที่อยู่อาศัย หรืออาจมีผลกระทบและก่อความเดือดร้อนรำคาญต่ออาคารข้างเคียงได้ ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารที่ต้องรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม แต่ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากที่เล็งกฎหมาย และปัญหาการโฆษณา หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายก่อน โครงการก่อสร้างได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หรือจดทะเบียนอาคารชุด

ดังนั้นเพื่อให้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ผู้เขียนจึงเสนอแนะให้นำประมวลข้อบังคับอาคารมาปรับใช้เพื่อแก้ไขปัญหาความซับซ้อนของกฎหมายควบคุมอาคาร เพิ่มคำว่า “การก่อสร้าง” แทนคำว่า “อาคาร” ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 เพื่อลดปัญหาการเล็งหลักเกณฑ์การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในกรุงเทพมหานคร เพิ่มหลักเกณฑ์การใช้ดุลยพินิจของเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น เช่น การก่อสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อาจส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องควรต้องมีการหารือกับหน่วยงานอื่น หรือผ่านกระบวนการประชาพิจารณ์ และให้คำนึงถึงผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม ก่อนออกใบอนุญาตก่อสร้าง เพิ่มหลักเกณฑ์ในการพิจารณาออกใบรับรองความถูกต้อง หากการก่อสร้างถูกต้องสอดคล้องกับใบอนุญาตก่อสร้าง เพิ่มกฎหมายควบคุมอาคารเก่าที่ทรุดโทรม จนอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่ประชาชน เช่น กฎหมายพื้นปูย่านชุมชนเดิม เพิ่มหลักเกณฑ์การอนุญาตแสวงหาประโยชน์ในพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ โดยให้ถือว่าเป็นการก่อสร้างที่ต้องได้รับอนุญาตเป็นพิเศษ ต้องแสดงรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และทางด้านเศรษฐกิจ รวมถึงกฎเกณฑ์ความพึงพอใจของผู้บริโภค การแข่งขันทางการค้าอย่างเป็นระบบ เกณฑ์พิจารณาด้านการบริหารจัดการการใช้พื้นที่ และการเจริญเติบโตของชุมชนเมืองควบคู่ไปด้วย และให้มีการเพิ่มบทกำหนดโทษทางอาญาที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาเกินจริง เพื่อให้ผู้ประกอบการตระหนักถึงการไม่เอาเปรียบประชาชน และห้ามไม่ให้มีการขาย การเช่า หรือให้ค้ำประกันว่าจะขาย หรือให้เช่าที่ดินที่มีการปลูกสร้างหรือไม่ก็ตามก่อนมีการออกใบอนุญาตให้จัดสรร เพื่อลดปัญหาการถือไว้เพียงใบจองโดยที่ยังไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยในอาคารได้ ซึ่งการแก้ไขปัญหาดังกล่าวข้างต้น เป็นการรองรับปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพสอดคล้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมายควบคุมอาคารที่ได้กำหนดไว้

Thesis Title	Legal problems on building control affecting the relevant person in development of immovable property: study only in Bangkok.
Author	Suree Singthong
Thesis Advisor	Associate Professor Phinit Tipmanee
Department	Law
Academic Year	2012

### **ABSTRACT**

The purpose of this thesis is to study the Legal problems on building control affecting the relevant person in development of immovable property in Bangkok. Since Bangkok is the capital and the centre of civilization, for the long period a lot of people migrate to Bangkok for work. Moreover, the population in Bangkok continually expands resulting in the demand of residence. Therefore, many entrepreneurs invest in development of residence in various types, namely, townhouse, twin house, condominium, etc. One of the important elements of building construction is the law. For safe and appropriate use without prejudice to the society, Bangkok implements the law as the measure to control the mentioned development.

According to this thesis, it is found that even though the law relating to the building control presently enforced has already amended, there are still many problems, namely, the problem of the redundancy of law, the variety and the complexity of the law of building control which may make people and the relevant persons confused or fail to make them understand and to effectively enforce the law. For the problem of the meaning and the type of building, the definition is narrower than the general words especially the specification of types of building which are in the scope of the definition of building. The problem on legal discretion of local officials is that there is no provision on the mentioned problem. The problem on construction entrepreneur is that the construction is not in line with the construction permission drawing. The problem on the enforcement measure for the building, which applies for permission of construction or modification before this provision is enforced, to be exempt from complying with this provision. However, the building may be so damaged that it may be dangerous to health, life and body of the resident or may affect or annoy the nearby building. The problem on the building

construction which requires the report of environmental effect but many entrepreneurs on development of immovable property evade the law. The problem on advertisement and agreement to buy and to sell of the construction project permitted to allocate land or register condominium.

Therefore, to make the law relating to building control more effective, the researcher opinionates that the code of regulations of building should be applied to solve the problem on complication of the law on building control, adding “construction” to be used instead of “building” on the Building Control Act B.E. 2544 to decrease the problem on the evasion of the principles of building construction, adding the principles on consulting with other agencies or adding the procedure of public hearing if the construction affects the environment before issuing the construction permit, adding the principles of certificate issuance if the construction conforms to the construction permit, adding the law on rehabilitation of local community to control the damaged old building, adding the principles of permission to seek commercial benefit in land which may be deemed the construction which requires special permission, adding the criminal penalty provision relating to the advertising hype and prohibiting the sale, the lease or promise for sale or land lease for the land with construction before issuance of the allocation permit. Achieving to solve the mentioned problems, the problem affecting the person relating to the development of immovable property will be solved and the performance of duty of the local officials will be effective pursuant to the spirit of the law of building control.