



กฎหมายก่อสร้าง

รหัสวิชา 20001 1007


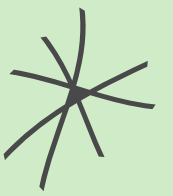



ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายก่อสร้าง

1. กฎหมาย (Law) หมายถึง กฎที่สภานิติบัญญัติหรือผู้มีอำนาจสูงสุดของรัฐตราขึ้น หรือที่
เกิดจากจารีตประเพณีอันเป็นที่ยอมรับนับถือ เพื่อใช้ในการบริหารประเทศ
เพื่อให้บังคับบุคคล ให้ปฏิบัติตาม หรือเพื่อกำหนดระเบียบแห่งความสัมพันธ์
ระหว่างบุคคลหรือระหว่างบุคคลกับรัฐ และมีบทกำหนดโทษ สำหรับประเทศไทย
“กฎหมายรัฐธรรมนูญ” เป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ



2. พระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.) หมายถึง บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้น โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา พระราชบัญญัติทุกฉบับจะต้องมีบทกำหนดโทษแก่ผู้ฝ่าฝืน เช่น พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติวิศวกร พระราชบัญญัติสถาปนิก ลงนามโดยนายกรัฐมนตรี



3. พระราชกำหนด (พ.ร.ก.) หมายถึง บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้น โดยอาศัยอำนาจบริหาร ให้ใช้บังคับในกรณีฉุกเฉินเร่งด่วนอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ เพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยของประเทศ หรือป้องกันภัยพิบัติสาธารณะ เพื่อรักษา ประโยชน์ของแผ่นดิน เช่น พระราชกำหนดรักษาความสงบ 3 จังหวัดชายแดนภาคใต้ ลงนาม โดยนายกรัฐมนตรี

4. พระราชกฤษฎีกา (พ.ร.ฎ.) หมายถึง บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่พระมหากษัตริย์ทรงตราขึ้น โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ กล่าวคือ เป็นกฎหมายสำหรับบังคับใช้ พระราชบัญญัติหรือพระราชกำหนด ในบางพื้นที่ ลงนามโดยนายกรัฐมนตรี



การเรียงลำดับศักดิ์ของกฎหมายจากสูงสุดลงมาหาต่ำตามลำดับ 7 ลำดับ ดังนี้

1. กฎหมายรัฐธรรมนูญ
2. พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ
3. พระราชบัญญัติ
4. พระราชกำหนด
5. พระราชกฤษฎีกา
6. กฎกระทรวง ประกาศกระทรวง เป็นกฎ หรือกฎหมายลูก หรือประกาศ ของกระทรวง ที่ออกมารองรับ หรือขยายความพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ลงนามโดยรัฐมนตรี ประจำกระทรวง
7. ขอบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายลูกหรือขอบัญญัติที่ออกมารองรับหรือ ขยายความพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ใช้บังคับเฉพาะราชการส่วนท้องถิ่น เรียกว่า เทศบัญญัติ หรือขอบัญญัติ ของหน่วยงาน องค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) เทศบาล องค์การบริหารส่วน จังหวัด (อบจ.) กรุงเทพมหานคร และเมืองพัทยา ลงนามโดยผู้ว่าราชการจังหวัด



กฎหมายก่อสร้างในอดีต

ในอดีตประเทศไทยมีกฎหมายแม่บทที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคารหรือควบคุมการก่อสร้าง ฉบับแรก 2 ฉบับ คือ พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ.2476 ตามด้วย พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ.2479

หลังจากนั้น ในปี พ.ศ.2496 ได้มีการแก้ไขโดย พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ ฉบับที่ 2 พ.ศ.2496 พ.ร.บ.ควบคุมการก่อสร้างอาคาร ฉบับที่ 2 พ.ศ.2504 และประกาศคณะปฏิวัติ พ.ศ.2515 โดยมีคณะกรรมการออกมารองรับ เพียง 2 ฉบับ คือ ฉบับ พ.ศ.2498 และ พ.ศ.2512 ต่อมาในปี พ.ศ.2522 ได้ถูกยกเลิกทั้งหมดโดย พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีผลบังคับใช้จนถึงปัจจุบัน

กฎหมายก่อสร้างในปัจจุบัน

กฎหมายก่อสร้างที่บังคับใช้ในปัจจุบัน คือ “พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522” ได้รวบรวมเอากฎหมายควบคุมการก่อสร้างและควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ รวบเป็นฉบับเดียว เนื่องจากบ้านเมืองได้เจริญก้าวหน้าและขยายตัวมากขึ้น เพื่อให้เหมาะสมและ สอดคล้องเหตุการณ์ เพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับตัวอาคาร การรับมือกับภัย พิบัติ (ตึกถล่ม ไฟไหม้ และแผ่นดินไหว) นับวันจะรุนแรงมากขึ้น มีสาระสำคัญเกี่ยวกับคณะ กรรมการควบคุมอาคาร การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคาร การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงแรมสรรพ อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น การอุทธรณ์ นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ เขตเพลิงไหม้ บทเบ็ดเตล็ด และบทกำหนดโทษ โดยมีกฎกระทรวงออกมารองรับไม่น้อยกว่า 60 ฉบับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แบ่งเป็น 9 หมวด 80 มาตราได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม 3 ครั้ง ตามลำดับ ได้แก่

1

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2)
พ.ศ.2535 สาระสำคัญได้แก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติว่าด้วยการแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทราบก่อนการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อ ถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร แทนการขออนุญาต เพื่อให้เกิดความสะดวกรวดเร็วแก่ประชาชน มากยิ่งขึ้น

2

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3)
พ.ศ.2543 สาระสำคัญ ได้แก้ไขเพิ่มเติม บทบัญญัติ ว่าด้วยการป้องกันอันตรายจากการเล่นมหรสพ และโรงมหรสพ เพิ่มเติมสิ่งก่อสร้างที่เรียกว่ากระเช้าไฟฟ้า สำหรับใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกหรือสถานอื่นใด กำหนดให้เป็นอาคาร

3

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4)
พ.ศ.2550 สาระสำคัญ ได้แก้ไข เพิ่มเติมบทบัญญัติ ส่งเสริมและแก้ไขปัญหาคความยากจน ขยายโอกาสให้คนยากจน และคนด้อย โอกาส มีที่อยู่อาศัย ให้หน่วยงานของรัฐดำเนินการ สมควรให้ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไข ในการปฏิบัติ เกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคาร ในบางเรื่อง ที่ไม่ กี่ยวข้อง โดยตรงกับ ความมั่นคง แข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น ระยะถอยร่นจากถนน ระยะห่างแนวเขตที่ดินข้าง เคียง และพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร

❖❖ คำนิยาม เกี่ยวกับ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้แก่

1) อาคาร หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง รัาน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งทีสร้างขึ้ นอย่างอื่น ซึ่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ อัฒจันทร์ เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อ ระบายน้ำ อุ้เรือ คานเรือ ทำน้ำ ทำจอดเรือ รั้ว กำแพง หรือประตูทีสร้างติดทีสาธารณะ ป้ายหรือที สร้างขึ้ นสำหรับติดตั้งป้าย มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ทีติดหรือตั้งไว้ ในระยะห่างจากทีสาธารณะ วั้ระยะในทางราบมีน้อยกว่าความสูงป้าย เมื่อวั้ระยะจากพื้นดิน พื้นทีหรือสิ่งทีสร้างขึ้ นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ กลั้บรถ และทางเข้าออก ของรถ และหมายรวมถึง

ก. ถังเก็บของ มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตร ขึ้นไป

ข. ระบายน้ำนอกอาคาร มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตร ขึ้นไป

ค. กำแพงกันดินหรือกันน้ำ มีความสูงตั้งแต่ 1.50 เมตร ขึ้นไป

ง. โครงสร้างสำหรับใช้รับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์ มีความสูงจากระดับฐานของโครงสร้างนั้น ตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้นไป และมีน้ำหนักรวม 40 กิโลกรัม ขึ้นไป

จ. สิ่งทีสร้างอย่างอื่น นอกจาก (ก,ข, ค,ง) ทีมีความสูงจากระดับฐาน ตั้งแต่ 10 เมตร ขึ้น

2) อาคารชุมนุมคน หมายถึง อาคารที่บุคคลเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคน มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือจุคนได้ตั้งแต่ 500 คน ขึ้นไป

3) โรงมหรสพ หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรีหรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดง โดย จะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพให้มีอายุ 2 ปี

4) เขตเพลิงไหม้ หมายถึง บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไปหรือ มีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ 30 เมตร โดยรอบที่เกิดเพลิงไหม้ด้วย

5) เจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนตำบล (อบต.) นายก เทศมนตรี นายกองค้การ
บริหารส่วนจังหวัด (อบจ.) นายกเมืองพิทยา และผู้วาระาชการ กรุงเทพมหานคร

6) ผู้ตรวจสอบ หมายถึง วิศวกรหรือสถาปนิก ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

7) นายตรวจ หมายถึง ผู้ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายตรวจ ทำหน้าที่ สภาพพื้นที่ขออนุญาต
ก่อสร้าง เช่น ตรวจแนวเขตที่ดิน หมดเขต แนวเขตถนน ตรวจสอบสิ่งผิด ปกติขณะก่อสร้าง จนสร้าง
แล้วเสร็จและจัดทำเอกสารรายงานเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อออกไปรับ รองหรือใบระงับการก่อสร้าง กรณี
ก่อสร้างไม่ตรงตามแบบรูป รายการก่อสร้าง

8) นายช่าง หมายถึง ข้าราชการหรือพนักงานราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้
เป็นนายช่าง หรือวิศวกร สถาปนิก ซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง แต่งตั้งให้
เป็นนายช่าง

บทกำหนดโทษกฎหมายก่อสร้าง

บทกำหนดโทษกฎหมายก่อสร้าง (พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522) บุคคลหรือ นิติบุคคล จะอ้างว่าไม่รู้กฎหมายไม่ได้ บทกำหนดโทษสำหรับผู้ฝ่าฝืน แบ่งเป็นหลายมาตรา แต่ ในที่นี้จะขอกล่าวโทษเฉพาะกรณีที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขอ อนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อ ถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

1.5.1 ก่อสร้างอาคารโดยไม่ขออนุญาต ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับ ไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

1.5.2 ไม่ยอมรื้อถอนอาคารที่ไม่ได้ขออนุญาต หรือก่อสร้างอาคารผิดไปจากแบบ แบบที่ขออนุญาตโดยมิได้อยู่ ระหว่าง การอุทธรณ์คำสั่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 100,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ยังต้อง ระวาง โทษปรับอีกวันละไม่เกิน 1,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง