



รื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

นายทวิศ ศรีเกตุ
วิทยาการปฏิบัติการ
กลุ่มงานกฎหมาย ๓ สำนักกฎหมาย

บทความใช้เพื่อการนำออกอากาศทางสถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา
รายการเจตนารมณ์กฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
วันออกอากาศ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

เรื่อง รื้อถอนอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุม

นายทวิศ ศรีเกตุ
วิทยาการปฏิบัติการ
ผู้เรียบเรียง

คำนำ

เนื่องจากปัจจุบันการพัฒนาประเทศได้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะได้มีการขยายตัวของเมืองในด้านการก่อสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้น กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเสียใหม่ โดยเฉพาะเหตุการณ์ปัจจุบันมีข่าวเกี่ยวกับอาคารทรุด ตึกถล่ม ไฟไหม้อาคาร อันมีสาเหตุเกิดจากความมั่งงาย เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตัวของผู้ประกอบการและพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้เกี่ยวข้อง ได้เกิดขึ้นซ้ำแล้วซ้ำเล่า จนบางครั้งกลายเป็นภาพที่สร้างความสลดใจให้พบเห็นกันจนชินตา ในหลายๆ เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินอย่างมหาศาลอันประเมินค่ามิได้ จากเหตุการณ์ไฟไหม้อาคาร คอนโด ที่พักอาศัยในหลายพื้นที่ บางเหตุการณ์ส่งผลให้มีผู้เสียชีวิตจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นจำนวนมาก อันเป็นมูลเหตุ นำมาสู่การตรวจสอบข้อเท็จจริงจากหน่วยงานภาคต่างๆ ที่เกี่ยวข้องจนกระทั่งได้มีการตรวจพบการกระทำที่ผิดกฎหมาย ซึ่งเกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคารในหลาย ๆ เรื่องด้วยกัน โดยเริ่มตั้งแต่การใช้อาคารที่ผิดประเภทบ้าง ดัดแปลงแก้ไขบ้าง เปิดใช้สถานที่โดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารบ้าง หรือการจ้างวานให้บุคคลอื่นยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารแทน เพื่อที่ตนจะไม่ต้องรับผิดชอบในภายหลัง หรือมีการต่อเติมอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ตลอดจนกรณีมีการปลอมลายเซ็นของสถาปนิกและวิศวกรในการขออนุญาตสร้างอาคารต่างๆ ทั้งในกรุงเทพฯ และอีกหลายแห่ง เป็นต้น

ดังนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงถูกหยิบยกขึ้นมาเป็นประเด็นหลักดังเช่นทุกครั้งที่มีเหตุการณ์ต่าง ๆ เกิดขึ้นจากอาคารหรือสิ่งก่อสร้าง จึงเป็นเหตุให้แก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยให้เป็นเรื่องรายละเอียดทางด้านเทคนิคเกี่ยวกับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้เป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสมตามมาตรฐานสากล ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาตามพัฒนาการของเทคโนโลยีเกี่ยวกับการก่อสร้าง เพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดให้เจ้าของอาคาร ผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภทที่ต้องจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เพื่อให้บุคคลดังกล่าวได้รับการชดเชยค่าเสียหายในเบื้องต้นในกรณีที่บุคคลนั้นได้รับความเสียหายต่อชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินจากอาคารนั้น ปรับปรุงกระบวนการเกี่ยวกับการแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้มีความเหมาะสมกับการพัฒนาบุคลากรและองค์วิชาชีพด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรมอันเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ เพื่อหาช่องทางในการแก้ไขปัญหาโดยการเพิ่มมาตรการต่าง ๆ ให้มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้มากกว่าเดิม

ประวัติเริ่มแรกของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

เดิมก่อนปี พ.ศ. ๒๔๗๖ นั้น ประเทศไทยยังไม่มีกฎหมายหรือพระราชบัญญัติที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการควบคุมอาคารหรือควบคุมการก่อสร้างอาคารโดยเฉพาะ จะมีก็แต่เพียงกฎหมายบางฉบับที่มีเนื้อหาเกี่ยวข้องกับการปลูกสร้างอาคารในบางส่วน อาทิ พระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๔๔๖ ที่ระบุน้ำห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งใดล่วงล้ำลำน้ำ ที่มีวัตถุประสงค์หลักในการรักษาแนวอาคารที่ต่อเนื่องกับแม่น้ำลำคลอง และพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พ.ศ. ๒๔๖๔ ที่มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อจัดระเบียบอาคารที่เป็นโรงมหรสพ เพื่อป้องกันอัคคีภัยหรือการระเบิดอันอาจเกิดขึ้นในโรงมหรสพ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นกฎหมายที่มีผลเป็นการควบคุมอาคารในทางอ้อมเท่านั้น

กระทั่งภายหลังต่อมาได้มีการประกาศใช้ พ.ร.บ. ควบคุมการก่อสร้างอาคารในเขตเพลิงไหม้ พ.ศ. ๒๔๗๖ และพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๔๗๙ อันนับเป็นกฎหมายแม่บทที่มีวัตถุประสงค์หลักในการควบคุมอาคารโดยตรง แต่ก็มุ่งหมายควบคุมเฉพาะในขั้นตอนการก่อสร้างอาคารเท่านั้น โดยที่ไม่ได้บัญญัติกฎหมายให้ครอบคลุมถึงการควบคุมขั้นตอนอื่น ๆ ภายหลังจากที่ได้ก่อสร้างอาคารแล้ว อาทิ การต่อเติม การดัดแปลง การใช้อาคาร และการกำหนดให้ต้องมีระบบความปลอดภัยในอาคารแต่อย่างใดที่ยังไม่มีกฎหมายรองรับ ดังนั้น การควบคุมอาคารตามกฎหมายทั้งสองฉบับดังกล่าวจึงไม่ค่อยมีประสิทธิภาพและมีประสิทธิผลในการบังคับใช้มากนัก จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ขึ้นมา

วิวัฒนาการ และสาระสำคัญของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

วิวัฒนาการของกฎหมายควบคุมอาคาร ภายหลังจากที่มีการตราพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วนั้น กฎหมายเดิมก่อนที่จะนำมาปรับปรุง คือ กฎหมายว่าด้วยการก่อสร้างอาคารและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ที่ได้กล่าวไว้ ได้นำมารวบรวมเป็นกฎหมายฉบับเดียวกัน โดยเพิ่มมาตรการที่มีประสิทธิภาพในการควบคุมอาคารที่ได้ครอบคลุมทั้งด้านความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาสภาพแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรมาบังคับใช้ ต่อมาได้มีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมอีก ๔ ครั้ง คือ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘

ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

เนื่องจากอาคารเป็นปัจจัยพื้นฐานของคน ดังนั้น เมื่อประชากรของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจึงมีการก่อสร้าง “อาคาร “ เพิ่มมากขึ้นเช่นเดียวกัน ซึ่งหากไม่มีกฎ ระเบียบของสังคมในการควบคุม “อาคาร” แล้ว สังคมจะไม่ความสวยงาม ไม่มีระเบียบ และเกิดปัญหาสังคมตามมา ฯลฯ ดังนั้น “กฎหมายควบคุมอาคาร” ในการก่อสร้างหรือรื้อถอนอาคาร กฎหมายเป็นส่วนสำคัญที่สุด หากขาดตัวบทกฎหมายก็เสมือนไร้การควบคุม การก่อสร้างและรื้อถอนอาคารเป็นเรื่องที่ต้องคำนึงถึงความปลอดภัยเป็นอันดับแรก ๆ หากมีตัวบทกฎหมายเข้ามาช่วยดูแลก็จะทำให้กระบวนการและขั้นตอนต่าง ๆ ในการก่อสร้างและรื้อถอนอาคารเป็นไปด้วยความปลอดภัยมากขึ้น หรือหากเกิดเหตุไม่คาดคิดขึ้นมา กฎหมายก็ยังสามารถให้ความยุติธรรมกับแต่ละฝ่ายได้

ตัวอย่างกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนมีดังนี้

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (มาตรา ๒๓ รื้อถอนอาคาร)
๒. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๕ (มาตรา ๒๒ รื้อถอนอาคาร)
๓. กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๒๖ (หมวด ๓ การรื้อถอนอาคาร)
๔. กฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๑๑ พ.ศ. ๒๕๒๘ (ข้อ ๒ การรื้อถอนอาคาร)
๕. กฎกระทรวงแรงงาน พ.ศ. ๒๕๕๑ (หมวด ๑๔ การรื้อถอนทำลาย)
๖. ข้อบังคับสภาวิศวกร พ.ศ. ๒๕๕๑ (วิชาชีพวิศวกรรมควบคุมสาขาวิศวกรรมโยธา)

ขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ นั้น มีข้อแตกต่างจากกฎหมายอื่น ๆ กล่าวคือ เมื่อประกาศใช้แล้ว มิได้มีผลบังคับเป็นการทั่วไป เนื่องจากมีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมการก่อสร้างอาคารให้เป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย แต่ในพื้นที่ที่ห่างไกลความเจริญ ซึ่งมีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างน้อย บริเวณพื้นที่เหล่านี้จึงยังไม่มี ความจำเป็นที่จะต้องมีมาตรการในการควบคุมการก่อสร้างอาคาร ดังนั้น กฎหมายฉบับนี้จึงได้กำหนดไว้ว่าพื้นที่หรือบริเวณใดสมควรให้มีการควบคุมอาคาร ก็ให้ตราพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือที่เรียกกันว่า “เขตควบคุมอาคาร” ซึ่งเมื่อมีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว ในท้องที่ใด หรือเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย “อาคาร” และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงการใช้ “อาคารควบคุมการใช้” ในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนได้กระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับ “อาคาร ๔ ประเภท” ซึ่งได้แก่

อาคารสูง หมายถึง อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารชุมนุมคน หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ ๕๐๐ คนขึ้นไป

และโรงมหรสพ หมายถึง อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงเป็นปกติธุระ

ทั้งหมดที่กล่าวมานั้นไม่ว่าจะกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนลักษณะการใช้อาคาร ในท้องที่ใดหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายนี้ทุกกรณี (มาตรา ๒)

อาคารควบคุมการใช้ซึ่งแบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

ประเภทที่ ๑ ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่ อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

ประเภทที่ ๒ กำหนดพื้นที่ ได้แก่ อาคารสำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร โรงงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร สถานศึกษาที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตร อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร และสำนักงานที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร ตามกฎหมายได้ระบุไว้ในมาตรา ๓๒

อาคารแบบไหนต้องมีการขออนุญาตก่อนการรื้อถอน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๒๒ บัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดจะรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

(๑) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร”
ซึ่งสามารถสรุปได้ว่า

กรณีอาคารสูงเกิน ๑๕ เมตร หากอยู่ห่างจากอาคารอื่นๆ หรือที่สาธารณะ น้อยกว่าระยะความสูงของอาคารจะต้องขออนุญาต แต่ถ้าอยู่ห่างจากอาคารอื่นๆ เป็นระยะเท่ากับหรือมากกว่าความสูงของอาคารไม่ต้องขออนุญาต

กรณีอาคารทั่วไป หากอยู่ห่างจากอาคารอื่นๆ หรือที่สาธารณะ น้อยกว่า ๒ เมตร หากจะทำการรื้อถอนจะต้องขออนุญาต แต่ถ้าอยู่ห่างจากอาคารอื่นๆ ตั้งแต่ ๒ เมตรขึ้นไปไม่ต้องขออนุญาต

ขั้นตอนการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กฎหมายกำหนดให้ผู้ขออนุญาตจะต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตพร้อมเอกสารประกอบ อาทิ แบบแปลน แผนผังบริเวณ รายการประกอบแบบแปลน สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (ใช้สำหรับกรณีที่อาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ) ในกรณีที่แบบแปลนและเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้องแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับผิดชอบต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือจะมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่รับคำขอแล้วแต่กรณี เว้นแต่กรณีที่มีความจำเป็นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาได้อีกไม่เกิน ๒ ครั้ง ครังละไม่เกิน ๔๕ วัน นับแต่วันที่รับคำขอ ตามกฎหมายได้ระบุไว้ในมาตรา ๒๑, ๒๒, ๒๕, ๒๖ และเมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการในเรื่องที่ขออนุญาตแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาตก็ต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน เพื่อให้เป็นบุคคลผู้ที่ทำหน้าที่รับผิดชอบในการควบคุมการดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร มิให้ดำเนินการก่อสร้างให้ผิดไปจากแผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตามกฎหมายได้ระบุไว้ในมาตรา ๒๙, ๓๑

ความจำเป็นเร่งด่วน หากกรณีไม่สามารถรอผลการพิจารณาได้

การขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา ซึ่งมีผลให้ในบางกรณีที่เจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องก่อสร้างอาคารหรือไม่อาคารพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำโครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้กำหนดทางแก้ไข เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคารสามารถดำเนินการขออนุญาตโดยวิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมด้วยเอกสารประกอบการขออนุญาต ซึ่งเมื่อเจ้าของอาคารได้รับใบรับแจ้งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วก็สามารถที่จะดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตก่อนได้อีกวิธีหนึ่ง (มาตรา ๓๙ ทวิ) ซึ่งข้อดีของการอนุญาตด้วยวิธีการแจ้งดังกล่าวทำให้มีความสะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสียคือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจสอบพบว่าไม่ถูกต้องตามแบบแปลนที่เจ้าของอาคารได้แจ้งไว้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องได้ ซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทั้งไปเป็นเหตุให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นได้

การเปิดใช้งานสำหรับอาคารประเภทควบคุม

เมื่อมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารเสร็จแล้ว ก่อนที่จะมีการเปิดใช้อาคารเจ้าของอาคารต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้น ภายใน ๓๐ วัน ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (ใบ อ.๖) ให้ จากนั้นเจ้าของอาคารจึงจะสามารถใช้อาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ (แต่ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่ได้ทำการตรวจสอบภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน ก็สามารถใช้อาคารนั้นได้ทันที) ทั้งนี้ หากต่อมาเจ้าของอาคารต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนั้น ๆ ก็ต้องดำเนินการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเช่นเดียวกัน (มาตรา ๓๒, ๓๓)

การตรวจสอบสภาพอาคาร

การดำเนินการในขั้นตอนนี้ เป็นมาตรการควบคุมอาคารที่สำคัญที่เพิ่มขึ้นมาโดย พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งออกมาเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตที่หลังจากอาคารก่อสร้างเสร็จและได้ใบรับรองอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะไม่มีกฎหมายหรือข้อกำหนดที่ชัดเจนในการตรวจสอบการใช้งาน หรือระบบต่าง ๆ ของอาคาร โดยให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลอาคารแต่ละแห่งจนกว่าจะมีการยื่นขออนุญาตแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ขณะที่ตามสภาพความเป็นจริงภายหลังจากเมื่อเริ่มใช้อาคารเจ้าของอาคารมักดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้วัสดุตกแต่ง ระบบบริการของอาคาร หรือเกิดความชำรุดเสื่อมสภาพ อันเนื่องมาจากการใช้งาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร อันทำให้เกิดปัญหาการบังคับใช้กฎหมายที่ขาดประสิทธิภาพในการควบคุมอาคารตลอดมา จึงได้กำหนดให้เจ้าของอาคาร ๙ ประเภท อันได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน โรงมหรสพ โรงแรม (ที่มีห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป) สถานบริการ (ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) อาคารชุด (ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) อาคารโรงงาน (ที่มีความสูงมากกว่า ๑ ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดป้าย (ที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ ๕๐ ตารางเมตร) หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร (ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒๕ ตารางเมตรขึ้นไป) ต้องจัดให้มี

“ผู้ตรวจสอบ” ด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ซึ่งผู้ตรวจสอบดังกล่าวจะต้องผ่านการอบรม และผ่านการทดสอบจากสถาบันที่ได้รับอนุญาตและได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารจากคณะกรรมการ ควบคุมอาคาร เพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารอุปกรณ์และระบบของอาคารที่ จำเป็นต่อการป้องกันอันตรายต่าง ๆ แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคาร โดยแบ่ง ระยะเวลาในการตรวจสอบออกเป็น ๒ ประเภท คือ การตรวจสอบประจำปีและการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งจะ กระทำทุก ๆ ๕ ปี (มาตรา ๓๒ ทวิ)

ผลของการฝ่าฝืนกฎหมาย

หากตรวจสอบพบว่าการฝ่าฝืนการดำเนินการใด ๆ ตามกฎหมายนี้ ให้เป็นอำนาจของ เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงานให้ระงับการกระทำ หรือมีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืนได้ แต่ในกรณีใด สามารถแก้ไขได้เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง แต่ถ้าแก้ไขไม่ได้เจ้า พนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน และหากไม่มีการรื้อถอนอาคาร ตามคำสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งจับกุมและคุมขังบุคคลซึ่งไม่ยอมปฏิบัติตาม คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและสามารถเข้าไปรื้อถอนอาคารดังกล่าวเองได้ (มาตรา ๔๐ – ๔๖ ทวิ) โดยเจ้าของอาคาร วิศวกร สถาปนิก ผู้ออกแบบอาคารหรือควบคุมงานก่อสร้างอาคารซึ่งมีส่วนเกี่ยวข้องในการ ฝ่าฝืนกฎหมายต้องร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารดังกล่าว (มาตรา ๔๙ ทวิ)

นอกจากนี้ผู้ฝ่าฝืนบทบัญญัติในกฎหมายนี้ ยังจะต้องรับโทษซึ่งมีทั้งโทษปรับและจำคุก อาทิ หากทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต มีโทษจำคุก ไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังมี การกระทำการฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย (มาตรา ๖๕) เป็นต้น อีกด้วย

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๑. กรณีมีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยผิดตามกฎหมายนี้ มีอำนาจสั่ง ให้ระงับ ห้ามมิให้ใช้หรือเข้าไปในอาคารหรือบริเวณอาคารและจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นในที่ เปิดเผยและเห็นได้ง่าย (มาตรา ๔๐)

๒. กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารสามารถแก้ไขได้ตามคำสั่งกำหนด ระยะเวลาต้องไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน (มาตรา ๔๑)

๓. กรณีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไม่สามารถแก้ไขตามคำสั่งได้ เจ้าพนักงานมีอำนาจสั่งให้รื้อถอนอาคารภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวงออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือข้อบัญญัติออกตามมาตรา ๙ หรือ ๑๐ (มาตรา ๔๒)

๔. ถ้าไม่มีการรื้อถอนตามคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดังนี้ (มาตรา ๔๓)

(๑) ยื่นคำขอต่อศาลนับแต่ระยะเวลาตามมาตรา ๔๒ ได้ล่วงพ้นไป ขอให้ศาลสั่งจับกุมและ กักขังโดยให้หน้า ป.วิ แห่ง มาบั้งคับใช้โดยอนุโลม

(๒) รื้อถอนเองโดยผู้กระทำความผิดต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่าย ส่วนการกระทำในการดำเนินการรื้อถอนหากผู้ดำเนินการกระทำโดยรอบคอบแก่พฤติการณ์ อีกฝ่ายจะเรียกร้องค่าเสียหายมิได้ ส่วนเศษวัสดุก่อสร้างให้เจ้าพนักงานมีอำนาจยึดเก็บรักษาหรือขายและถือเงินไว้ได้ตามกฎกระทรวง ถ้าเจ้าของอาคารมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรื้อถอนให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่นเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายรื้อถอน

๕. กรณีอุปกรณ์เกี่ยวกับไฟฟ้า การจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน ระบบระบายอากาศ ระบายน้ำ, บำบัดน้ำเสีย เครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ มีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นอันตรายต่อชีวิต ทรัพย์สิน อาจเกิดอัคคีภัย เกิดเหตุรำคาญ หรือกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ (มาตรา ๔๖ ทวิ)

(๑) มีคำสั่งห้ามมิให้ใช้อาคาร และจัดเครื่องหมายแสดงการห้ามในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย

(๒) มีคำสั่งให้ทำการแก้ไขอุปกรณ์ให้ปลอดภัย

๖. ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นที่กำหนดในกฎกระทรวงให้เป็นนายตรวจหรือนายช่าง (มาตรา ๔๙)

การอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ได้มอบหมายให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่หลักในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยให้มีอำนาจหน้าที่หลายประการดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ซึ่งการทำหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าวจำเป็นต้องมีคำสั่งออกมา เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่บรรลุตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย หากผู้ซึ่งได้รับคำสั่งเห็นว่าคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นใดไม่เป็นธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้สามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวได้ (ซึ่งการอุทธรณ์ตามกฎหมายนี้เป็นการอุทธรณ์บังคับ กล่าวคือ เป็นเงื่อนไขให้ผู้ที่จะฟ้องคดีต่อศาลปกครอง จะต้องอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามขั้นตอนของกฎหมายก่อน) โดยเมื่อได้รับแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์จากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วให้ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง หรือภายใน ๑๐๐ วัน ในกรณีที่มิได้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์ในคำสั่ง และเมื่อได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดแล้ว คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ต้องมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์

หากผู้อุทธรณ์ไม่เห็นด้วยกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ดังกล่าว ก็ให้เสนอคดีต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยในระหว่างอุทธรณ์นั้นห้ามมิให้ผู้อุทธรณ์หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นกระทำการใดแก่อาคารอันเป็นมูลเหตุกรณีแห่งการอุทธรณ์ เว้นแต่อาคารดังกล่าวจะเป็นอันตรายต่อบุคคลหรือทรัพย์สิน หรือมีลักษณะซึ่งไม่อาจรื้อได้ (มาตรา ๕๒)

ช่องว่างที่สำคัญของกฎหมายควบคุมอาคารขนาดเล็ก

แม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ จะได้ผ่านการบังคับใช้มาเป็นเวลานาน และเพื่อเป็นการอุดช่องว่างและเพิ่มประสิทธิภาพในการบังคับใช้ของกฎหมาย จึงได้มีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติออกกฎกระทรวง และข้อบัญญัติท้องถิ่น ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายหลายฉบับด้วยกัน แต่ด้วยปัญหาความไม่ปลอดภัยของอาคารอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายก็ยังคงเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องนั้น สะท้อนให้เห็นว่ามาตรการที่มีอยู่ยังไม่อาจคุ้มครองความปลอดภัยแก่ผู้ใช้อาคารสมดังเจตนารมณ์ที่บัญญัติไว้ได้

โดยหากพิจารณามาตรการทางกฎหมายในการควบคุมอาคารในประเทศไทยที่ผ่านมาจะพบว่ายังมีปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขในจุดใหญ่ ๆ ในภาพรวม ดังนี้

คือ การมุ่งให้ความสำคัญเฉพาะการควบคุมอาคารสาธารณะและอาคารขนาดใหญ่ โดยมองข้ามอันตรายที่เกิดขึ้นจากอาคารขนาดเล็ก ซึ่งมาจากการคิดที่ว่า อาคารสูงหรืออาคารสาธารณะขนาดใหญ่ เมื่อเกิดเหตุร้ายขึ้นในอาคารดังกล่าวจะหนีออกมาลำบาก และอาจก่อให้เกิดความเสียหายอย่างมาก เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารขนาดเล็กซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ใช้อาคารไม่มากนัก

แต่ในสภาพความเป็นจริงตามที่ปรากฏพบว่า อาคารขนาดใหญ่ เป็นอาคารที่มีความเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายได้น้อย เพราะส่วนใหญ่ถูกออกแบบตามกฎหมายควบคุมอาคาร และใช้งานตรงกับที่ขออนุญาต มีอุปกรณ์ เครื่องมือ และระบบในการรักษาความปลอดภัย เพื่อป้องกันอันตรายจากอาคารเป็นอย่างดี ทั้งนี้ เพราะได้มีการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัด ตั้งแต่เป็นอาคารควบคุมการใช้ ทั้งยังต้องจัดให้มีการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นประจำ

ขณะที่อาคารขนาดเล็ก ๆ สูงไม่เกิน ๔ ชั้น เช่น ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ทั้งหลายกลับเป็นอาคารที่อันตรายและมีความเสี่ยงมากที่สุด เพราะอาคารส่วนใหญ่จะมีการดัดแปลงต่อเติม และนำมาใช้ผิดประเภทไม่ว่าจะเป็นเพื่อการประกอบธุรกิจหอพัก ห้องแบ่งเช่า โรงเรียนกวดวิชา สถานบันเทิง ผับ บาร์ คาราโอเกะ ทั้งที่การขออนุญาตในครั้งแรกมีวัตถุประสงค์ในการขออนุญาตก่อสร้างหรือใช้อาคารเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย จนทำให้ลักษณะการใช้งานไม่เหมาะสมซึ่งมิให้เห็นทั่วไป แต่กลับไม่ถูกควบคุมอย่างเคร่งครัด โดยไม่ถูกกำหนดให้อยู่ในประเภทของอาคารควบคุมการใช้ และอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบดังเช่นอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสาธารณะ ทั้งที่อาคารขนาดเล็กเหล่านี้ส่วนใหญ่ได้ดัดแปลงต่อเติมเพื่อนำไปประกอบธุรกิจที่หลากหลายซึ่งก็มีคนเข้าไปใช้บริการในอาคารเป็นจำนวนมากในแต่ละวันเช่นกัน

การมองข้ามถึงอันตรายที่เกิดจากอาคารขนาดเล็กเช่นนี้ ทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายประการสำคัญที่เป็นช่องทางในการเสี่ยงกฎหมาย อันทำให้มีความเสี่ยงที่จะเกิดความไม่ปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารเป็นอย่างยิ่ง การควบคุมอาคารจึงควรให้ความสำคัญกับอาคารขนาดเล็กเหล่านี้ด้วย

ช่องว่างที่สำคัญที่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น

คือ การให้อำนาจในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายโดยเบ็ดเสร็จทั้งกระบวนการ โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังจะเห็นได้จากการที่กฎหมายกำหนดให้อำนาจหลายประการรวมอยู่ในบุคคลคนเดียว ตั้งแต่อำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม รื้อถอน ใช้หรือเปลี่ยนประเภทการใช้อาคาร อำนาจในการตรวจสอบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย อำนาจในการออกคำสั่งทางปกครองเพื่อควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ทำให้การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร ที่จะสัมฤทธิ์ผลหรือประสบความสำเร็จล้มเหลวหรือไม่ขึ้น ขึ้นอยู่กับความเคร่งครัดของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงกลุ่มเดียว อันอาจเป็นเหตุที่ทำให้เกิดการทุจริตในวงกว้าง

แม้จะมีคณะกรรมการควบคุมอาคารซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ แต่หากองค์ประกอบของคณะกรรมการทั้งหมดแล้วส่วนใหญ่มาจากตัวแทนภาครัฐ และการควบคุมการบังคับใช้กฎหมายของ

เจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยการกำกับดูแลเพียงทางเดียวก็ไม่สามารถเป็นหลักประกันในการคานอำนาจได้อย่างแท้จริง

ดังนั้น จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องหามาตรการโดยให้มีบุคคลที่สามเข้ามามีส่วนร่วมในโครงสร้างความสัมพันธ์นี้ เพื่อมิให้เป็นช่องทางสำหรับบุคคลซึ่งเล็งเห็นช่องทางในการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบจากช่องว่างของกฎหมายดังกล่าว ด้วยการให้ภาคส่วนอื่น ๆ เข้ามามีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น บริหารจัดการและตรวจสอบ เพื่อให้กฎหมายฉบับนี้มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้โดยไม่ให้อยู่ในดุลยพินิจที่จะดำเนินการหรือไม่ดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของรัฐแต่เพียงฝ่ายเดียว

การทุบตีมีบริการฟรีจริงหรือไม่

อาจจะเคยเห็นป้ายติดประกาศรับทุบตี หรือรื้อถอนอาคารฟรี และบางครั้งก็อาจจะทำให้แปลกใจได้ว่า “ของฟรีจะมีจริงได้หรือไม่” แล้วยังการทุบตีต้องใช้คนมากแรงงานมาก เครื่องไม้เครื่องมือไม่น้อยจะมาทุบให้กันฟรีๆ ก็คงเป็นเรื่องไม่น่าเชื่อ

แต่จริงๆ แล้วการทุบตีฟรีนั้นมีการแลกเปลี่ยนในกระบวนการดำเนินงานอยู่ในตัวเอง ซึ่งมีรายละเอียดที่ควรทราบ คือ ตึกอาคาร หรือบ้านต่างๆ ในปัจจุบันก็จะมีโครงสร้างส่วนประกอบที่เป็นหลักเป็นปูน บางทีก็เป็นไม้ ซึ่งวัสดุเหล่านี้มีราคา เมื่อมีการทุบตีหรือรื้อถอนอาคารแล้วสิ่งที่เป็นเศษซากที่รื้อถอนออกมาล้วนแต่เป็นเงินทั้งสิ้น ผู้รับเหมาสามารถนำไปขายต่อได้ เช่น เหล็กเส้น มีมูลค่าของวัสดุประเภทนี้มีค่าสูงยิ่งถ้าหากผู้รับเหมาได้ทุบตีอาคารใหญ่ๆ อาจจะได้เหล็กพวกนี้มาเป็นตันๆ ซึ่งคิดเป็นตัวเงินก็เป็นหลักล้าน ส่วนเศษปูนต่างๆ ก็สามารถนำไปขายได้เพราะสามารถนำมารีไซเคิลใช้ได้อีกครั้ง และสามารถนำมาถมที่ดินหรือถมถนนได้ด้วย สายไฟต่างๆ นำมาปอกเปลือกแต่ทองแดงก็สามารถนำไปขายได้ ไม้ปูพื้นหรือประตูทั้งหมดล้วนแต่มีราคา โดยเฉพาะไม้เก่าที่ยังอยู่ในสภาพดี เมื่อเศษวัสดุสิ่งของข้างต้นมีราคาไม่น้อย ผู้รับเหมาจึงดำเนินการประเมินราคาวัสดุเหล่านั้น และจ่ายเงินซื้อเศษวัสดุเหล่านั้น ต่อมาก็จะประเมินราคาค่าทุบรื้อถอนอาคาร เมื่อประเมินแล้วก็นำมาหักลบไปกับค่าเศษวัสดุต่างๆ ซึ่งส่วนใหญ่ผู้รับเหมาจะได้กำไรจากการหักลบค่าแรงทุบตีไปแล้วด้วย เพราะเศษโครงสร้างวัสดุเหล่านั้นมีมูลค่าสูงกว่าค่าจ้างรื้อถอน ดังนั้น เจ้าของอาคารก็จะเหมือนได้บริการทุบตีฟรีและยังถมเงินให้ด้วย แต่ถ้าหากว่าเป็นอาคารเก่ามากวัสดุต่าง ๆ อาจชำรุดไปมากทำให้ราคาเศษวัสดุของตึกอาคารไม่ดี เมื่อหักลบแล้วไม่พอกับค่าแรงในการรื้อถอน ผู้ว่าจ้างก็ต้องจ่ายเงินเพิ่มให้กับผู้รับเหมา จึงเป็นที่มาที่ไปของการบริการทุบตีฟรี แต่ทั้งนี้ใช่ว่าการทุบตีหรือรื้อถอนอาคารต่างๆ จะใช้รูปแบบนี้ได้ไปเสียหมด เพราะตึกหรืออาคารบางแห่ง อาจมีโครงสร้างที่ซับซ้อน ซึ่งยากแก่การทุบทำลายให้ปลอดภัย ดังนั้นเจ้าของอาคารจะต้องเป็นฝ่ายเสียเงินจ้างในการรื้อถอนแทน

บทสรุป

ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการควบคุมอาคารของประเทศไทย นับเป็นปัญหาที่เรื้อรังมานานและเป็นปัญหาที่ยังคงมีอยู่ จะไม่อาจหมดสิ้นไปหรือเบาบางลงได้ หากปล่อยให้เป็นที่ของหน่วยงานของรัฐในการดำเนินการบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายแต่ฝ่ายเดียวโดยไม่เปิดโอกาสให้ภาคส่วนอื่น ๆ โดยเฉพาะภาคประชาชนในแต่ละท้องถิ่นได้เข้ามามีบทบาทหรือมีส่วนร่วมในการบังคับใช้และการตรวจสอบอย่างจริงจัง ประกอบกับด้วยเหตุผลที่สภาพความเป็นจริงของกระบวนการในการควบคุมอาคารนั้นไม่อาจหาผู้กระทำความผิดที่เสียประโยชน์ หรือผู้ได้ประโยชน์โดยตรงจากการควบคุมอาคารในขณะที่ยังไม่มีความเสียหายอันเกิดจากการละเมิดกฎหมายเกิดขึ้นได้ จะมีก็แต่ผู้ได้รับประโยชน์จากการทุจริตร่วมกันระหว่างเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวข้องบางคนที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หากจะเกิดการโต้แย้งสิทธิตามกฎหมายนี้ขึ้นก็ต่อเมื่อมีกรณีเกิดความเสียหายขึ้นแล้วเท่านั้น อันเป็นจุดอ่อนสำคัญในการตรวจสอบการบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้

ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นภาครัฐบาล ภาคนิติบัญญัติ ภาคประชาชน และบุคคลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องที่จะต้องเร่งศึกษาหามาตรการและแนวทางปฏิบัติในการแก้ไขปัญหาที่มีความชัดเจนและเป็นรูปธรรม ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้เหตุการณ์โศกนาฏกรรมดังเช่นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นซ้ำแล้วซ้ำอีกตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาให้หมดสิ้นไปในที่สุด

บรรณานุกรม

วารสารจุลนิติ, วรชัย แสนสีระ, มีนาคม ๒๕๕๒, เรื่อง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารฯ กฎหมายเสื่อกระดาษ, ปีที่ ๖ ฉบับที่ ๒ มีนาคม – เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๒, สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

พชร ทูบติก, บทความ ทูบติก รื้อถอนอาคาร, สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๕๙, เข้าถึงจาก <http://www.tubetuk.com/category/%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1-%E0%B8%97%E0%B8%B8%E0%B8%9A%E0%B8%95%E0%B8%B6%E0%B8%81-%E0%B8%A3%E0%B8%B7%E0%B9%89%E0%B8%AD%E0%B8%96%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%B2%E0%B8%84/>

ราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เล่ม ๙๖ ฉบับพิเศษ ตอนที่ ๘๐ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๒

ราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๓๙ วันที่ ๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๕

ราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๒ก วันที่ ๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๓

ราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ เล่ม ๑๒๔ ตอนที่ ๖๘ก วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

ราชกิจจานุเบกษา พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๘๒ก วันที่ ๒๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘