

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม¹

ณัฐพร ยมมินทร์²

จากการศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พบว่า พระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในด้านต่าง ๆ ได้แก่ ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยกฎหมายควบคุมอาคารถือว่าการควบคุมการใช้ประโยชน์จากที่ดินในลักษณะหนึ่งที่มีแนวคิดพื้นฐานมาจากกฎหมายเพื่อนบ้าน (Law of Neighbor) และถือเป็นกฎหมายมหาชน เนื่องจากกฎหมายควบคุมอาคารมุ่งรักษาประโยชน์ ความสงบสุข และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของประชาชนในสังคม จึงอาจกล่าวได้ว่า การควบคุมอาคาร หมายถึง กระบวนการในการออกกฎหมาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด ระเบียบ ประกาศ มาตรฐาน หรือคำสั่งที่เป็นเกณฑ์ในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อนำไปใช้ควบคุมการทำงานที่เกี่ยวข้องกับงานควบคุมอาคารให้มีแนวทางปฏิบัติอย่างเดียวกัน โดยการใช้อำนาจรัฐสร้างกฎเกณฑ์การควบคุมอาคารให้ประชาชนถือปฏิบัติแม้ว่ากฎเกณฑ์ดังกล่าวอาจกระทบต่อสิทธิเสรีภาพในการใช้ทรัพย์สินซึ่งถูกบัญญัติรองรับไว้ในรัฐธรรมนูญ นอกจากนี้ หลักการของกฎหมายควบคุมอาคารได้กระจายอำนาจตามหลักการกระจายเบียบการปกครองให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้ใช้อำนาจรัฐในการควบคุมอาคารภายในเขตท้องถิ่นของตนเอง โดยในปัจจุบันกฎหมายควบคุมอาคารได้มีการพัฒนาและมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องเพื่อรองรับการขยายตัวของประเทศและการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานเพื่อสนับสนุนให้เกิดประโยชน์โดยมุ่งเน้นการกระจายสิ่งก่อสร้างไปตามความเหมาะสมของพื้นที่ส่งผลให้ประชาชนได้รับความสะดวกสบายขึ้น ทำให้มีการก่อสร้างสิ่งต่าง ๆ เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นอาคารขนาดเล็ก อาคารขนาดใหญ่ อาคารสูง หรือระบบคมนาคมขนส่ง ซึ่งก่อนดำเนินการก่อสร้างนั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 ได้กำหนดให้มีการขออนุญาตก่อนเพื่อให้การก่อสร้างนั้นเกิดความปลอดภัย และแม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบังคับใช้แล้วก็ตาม แต่ในความเป็นจริง การบังคับใช้กฎหมายควบคุมอาคาร

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร. พันธุ์เทพ วิฑิตอนันต์ และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จรุงเกียรติ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. มณฑิลา กักคิสง

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงประสบปัญหาหลายประการ อันเป็นอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวให้บรรลุผลตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า มีข้อเท็จจริงที่สะท้อนให้เห็นปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

จากการศึกษาประเด็นปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็ก ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์ให้อาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จจะยังไม่สามารถใช้อาคารได้ จะต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบก่อน ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต หรือถูกต้องตามที่ได้แจ้งไว้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็จะออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารให้ จากนั้นเจ้าของอาคารจึงจะสามารถใช้อาคารตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือใช้อาคารตามที่ได้แจ้งได้ และหากภายหลังเจ้าของอาคารต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารนั้น ๆ ก็จะต้องดำเนินการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเช่นเดียวกัน นอกจากนี้พระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ให้เจ้าของอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวงต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรมทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างอาคารและต้องมีการติดตั้งอุปกรณ์ป้องกันอาคารโดยแบ่งระยะเวลาในการตรวจสอบออกเป็น 2 ประเภท คือ การตรวจสอบประจำปี และการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งจะกระทำทุก ๆ 5 ปี จึงแสดงให้เห็นว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มุ่งเน้นและให้ความสำคัญในการควบคุมอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ และอาคารชุมนุมคน และไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมอาคารขนาดเล็กให้ต้องออกแบบตามที่กฎหมายควบคุมอาคารกำหนดอย่างเคร่งครัด ไม่มีการกำหนดให้ติดตั้งอุปกรณ์ เครื่องมือ และระบบรักษาความปลอดภัย ไม่มีการกำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมาย และไม่มีกำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบและรายงานผลต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น เมื่ออาคารขนาดเล็กซึ่งโดยส่วนใหญ่มีลักษณะใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น ไม่เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา 32 และไม่ใช่อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงไม่ถูกควบคุมตรวจสอบอย่างเคร่งครัด แต่ในปัจจุบันมีเจ้าของอาคารขนาดเล็กได้ทำการดัดแปลงสภาพอาคารและใช้อาคารผิดประเภทและไม่ถูกควบคุมตรวจสอบ จึงอาจเป็นอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารได้ กรณีการควบคุมอาคารขนาดเล็กตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงเป็นปัญหาช่องว่างของกฎหมายประการหนึ่ง ทำให้เกิดปัญหาความปลอดภัยในการใช้อาคารขนาดเล็ก ซึ่งมักถูกใช้โดยไม่มีการควบคุมอย่างเคร่งครัดและไม่มีการตรวจสอบแต่อย่างใด

ประเด็นปัญหาที่สอง เป็นปัญหาเกี่ยวกับนิยาม “เจ้าของและผู้ครอบครองอาคาร” ตามมาตรา 4 ทำให้เกิดปัญหาในการออกคำสั่งทางปกครองตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยในการออกคำสั่งทางปกครองของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา 40 มาตรา 41 มาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว นั้น กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งของต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งต้องปรากฏว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือเป็นผู้ครอบครองอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามมาตรา 4 ในขณะที่รับคำสั่ง โดยในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องระบุชื่อ – สกุลของบุคคลที่ประสงค์จะแจ้งคำสั่งให้ชัดเจน และในกรณีผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคลให้ระบุชื่อนิติบุคคลนั้นด้วย ซึ่งปรากฏกรณีตัวอย่างตามคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1230 - 95/2543 , คำวินิจฉัยอุทธรณ์ 31/2559 กล่าวคือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจำเป็นจะต้องดำเนินการออกคำสั่งต่อผู้เป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบันเท่านั้น และเมื่อพิจารณาประกอบกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ 1220-85/2543 ซึ่งคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์มีความเห็นเป็นแนวทางว่า แม้อาคารดังกล่าวมีการกระทำฝ่าฝืนกฎหมายมาก่อนที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาก็ตาม เมื่ออาคารนั้นยังไม่มีมีการดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นอาคารที่ยังผิดกฎหมายอยู่ไม่ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์มาแล้วกี่ครั้ง แม้ผู้นั้นจะซื้ออาคารจากเจ้าของเดิมโดยสุจริตและมิได้เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุให้พ้นความรับผิดชอบ ดังนั้น แม้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบข้อเท็จจริงว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบันมิได้เป็นผู้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ก็ตาม แต่เมื่อบทบัญญัติของกฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจพิจารณาใช้ดุลพินิจไม่ออกคำสั่งตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้ เพราะอาจมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 กล่าวคือเป็นผู้กระทำความผิดฐานเจ้าพนักงานปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ กรณีดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการออกคำสั่งซึ่งแม้จะเป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมาย แต่ไม่เป็นธรรมกับประชาชน ซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ครอบครองในปัจจุบัน ผู้ไม่ทราบข้อเท็จจริงและไม่ได้เป็นผู้กระทำไม่ถูกต้องแต่อย่างใด

ประเด็นปัญหาที่สาม เป็นปัญหาเกี่ยวกับการให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นแบบเบ็ดเสร็จในการพิจารณาดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 โดยพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นครอบคลุมทุกขั้นตอนของกระบวนการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการออกคำสั่งหรือการกำหนดมาตรการกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่กระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมายเป็นเหตุให้อาคารที่สร้างขึ้นนั้นไม่ถูกต้อง ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งถือเป็นเจ้าหน้าที่และมีหน้าที่

จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พุทธศักราช 2539 มาตรา 5 จึงออกคำสั่งทางปกครองโดยคำนึงตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งอำนาจในที่นี้ หมายถึง อำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแล ควบคุม ตรวจสอบการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารภายในเขตพื้นที่รับผิดชอบของตนให้ดำเนินไปโดยถูกต้อง อย่างมีประสิทธิภาพตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของกฎหมายควบคุมอาคาร โดยจะเห็นว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้อำนาจในการควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายเบ็ดเสร็จทั้งกระบวนการ โดยกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการพิจารณาอนุญาตก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง รื้อถอน ใช้อาคารหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร มีอำนาจในการตรวจสอบการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และมีอำนาจในการออกคำสั่งทางปกครองเพื่อควบคุมให้มีการปฏิบัติตามกฎหมาย ทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นกลไกสำคัญในการบังคับใช้พระราชบัญญัติฯ นี้ แม้ว่าจะมีคณะกรรมการควบคุมอาคารทำหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ตาม แต่ในการพิจารณาอนุญาต หรือดำเนินการต่าง ๆ ทั้งกระบวนการยังคงเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น การควบคุมการบังคับใช้กฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่นโดยการกำกับดูแลเพียงทางเดียวก็ไม่สามารถเป็นหลักประกันในการคานอำนาจได้อย่างแท้จริง

จากการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ ดังต่อไปนี้

1. ผู้ศึกษา เห็นว่าควรเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ โดยกำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในมาตรา 32 โดยให้อาคารทุกประเภทเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยไม่ต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่เอาไว้ กล่าวคือ เมื่อเป็นอาคารควบคุมการใช้แล้ว ก่อนการเข้าใช้อาคารขนาดเล็กก็จะได้มีการตรวจสอบความถูกต้องของการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารก่อน เนื่องจากกฎหมายกำหนดให้มีการตรวจสอบอย่างละเอียดก่อนที่จะมีการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ และให้มีการตรวจสอบรายงานผลเป็นระยะทำให้อาคารทุกประเภทเมื่อสร้างขึ้นมาแล้วจะมีความปลอดภัยมากขึ้น นอกจากนี้เพื่อพิจารณาเทียบเคียงกับกฎหมายควบคุมอาคารในต่างประเทศ พบว่า ประเทศสิงคโปร์ บรูไน และสหพันธรัฐมาเลเซีย ไม่ได้กำหนดแยกประเภทอาคาร หรืออาคารควบคุมการใช้เอาไว้ ส่งผลให้อาคารทุกประเภทของต่างประเทศใช้หลักเกณฑ์เดียวกันทั้งสิ้น จึงไม่ปรากฏกรณีปัญหาเช่นเดียวกับประเทศไทย ดังนั้นเมื่ออาคารขนาดเล็กซึ่งเป็นที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นอาคารที่มีหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติเช่นเดียวกับอาคารที่ควบคุมการใช้ หรืออาคารขนาดใหญ่ อาคารชุมนุมคน ฯลฯ แล้ว ย่อมทำให้เกิดเหตุร้ายน้อยลง และผู้ที่ใช้อาคารนั้นก็จะได้รับความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินน้อยลงด้วย

2. ผู้ศึกษา เห็นว่าควรเพิ่มเติมนิยาม “เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร” โดยให้หมายความรวมถึงเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารในขณะกระทำความผิดด้วย เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งแก่

ผู้กระทำความผิดจริงเข้ามารับผิดชอบร่วมด้วยได้ หรือเพิ่มเติมบทสันนิษฐานความผิดแก่เจ้าของที่ดิน เช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารในประเทศสิงคโปร์ กล่าวคือ อาจบัญญัติว่า “ในการเริ่มหรือดำเนินงานก่อสร้างอาคารบนบริเวณสถานที่โดยการฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินในเวลาที่เริ่มหรือดำเนินงานก่อสร้างอาคารนั้น เป็นผู้เริ่มหรือดำเนินงานก่อสร้างอาคาร จนกว่าจะมีการพิสูจน์เป็นอย่างอื่น” เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นกรณีที่มีผลต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนและมีผลกระทบต่อสังคมอย่างสูง จึงไม่ควรปล่อยให้ช่องว่างทางกฎหมายให้เกิดขึ้น หรืออาจกำหนดให้เจ้าพนักงานสามารถใช้ดุลพินิจในการออกคำสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่กระทำการโดยไม่สุจริตก็ได้ เพื่อป้องกันการใช้ช่องว่างของกฎหมายในการดำเนินการโดยไม่สุจริตของเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเดิมนั่นเอง

3. ผู้ศึกษา เห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย โดยกำหนดให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่หลายระดับในการพิจารณาตั้งแต่กระบวนการขออนุญาตจนถึงกระบวนการรื้อถอนอาคารเช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารในประเทศสิงคโปร์ และมาเลเซีย เพื่อดำเนินการพิจารณาร่วมกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรืออาจแต่งตั้งเป็นคณะกรรมการควบคุมอาคารในระดับท้องถิ่นแต่ละท้องถิ่นขึ้น เพื่อช่วยตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่จากหลายฝ่าย เช่น เจ้าหน้าที่ของรัฐ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานอื่นที่รัฐแต่งตั้งขึ้น เป็นต้น เพื่อเป็นฝ่ายทำหน้าที่ในการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามที่ได้ขออนุญาตไว้หรือไม่ เพื่อให้มีการตรวจสอบกันเอง ถือเป็นการถ่วงดุลอำนาจกัน และเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดกรณีการให้อำนาจแบบเบ็ดเสร็จแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงฝ่ายเดียวนั่นเอง และจะเป็นการยากในการจะทุจริตโดยการลดการรวมอำนาจในบุคคลคนเดียว

เอกสารอ้างอิง

กรมโยธาธิการและผังเมือง. คู่มือกฎหมายควบคุมอาคาร. ม.ท.ท. , 2552.

_____. ศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบและการแปลกฎหมายในกลุ่มประเทศอาเซียนในเรื่องกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อเตรียมความพร้อมเข้าสู่ประชาคมอาเซียน. (ม.ป.ป.), 286 [Online]. Available URL: <https://www.dpt.go.th/th/documents-dpt/> (20 เมษายน 2565)

บุรินทร์ โชคเกิด. คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. เชียงใหม่:ม.ป.ท.,2551.

มานพ พงศทัต และนิจอญ ชีระนันท์. กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินและการผังเมือง. กรุงเทพฯ: อักษรไทย, 2528.

บวรวิทย์ เปื่องวงศ์, อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ.2522: ศึกษาเฉพาะกรณีกรุงเทพมหานคร.วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมาย
มหาชน, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2543.