

## มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร<sup>1</sup>

สุกัลยา อยู่ดี<sup>2</sup>

ในปัจจุบันประเทศไทยได้มีการพัฒนาความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็วทั้งทางด้านการเมืองการปกครอง การคมนาคมโดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นผลทำให้มีการก่อสร้างอาคารหรือตึกสูงๆเป็นจำนวนมากและมีการขยายตัวของเมืองในด้านการก่อสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้นหากปล่อยให้มีการก่อสร้างโดยเสรีอาจทำให้เกิดภัยอันตรายต่อประชาชนขึ้นในอนาคตมากขึ้น จึงต้องตรากฎหมายควบคุมอาคารขึ้นเพื่อควบคุมการก่อสร้างดังกล่าว มาตรการบังคับทางปกครอง ได้แก่ การให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะใช้ดุลยพินิจเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในการอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารอย่างใดๆได้ และรวมทั้งให้อำนาจสั่งระงับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน และมีอำนาจออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือให้รื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายได้ ซึ่งอำนาจดังกล่าวเป็นอำนาจอิสระของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มีอำนาจในการตรวจสอบการกระทำต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันพระราชบัญญัติดังกล่าว ในเขตอำนาจของตนได้ทุกกรณีอันเป็นการกระทำในการตรวจรื้อถอน กำกับ ดูแล ให้การเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เพื่อปฏิบัติหน้าที่ให้บรรลุถึงซึ่งวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของกฎหมายดังกล่าวนั่นเอง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจในการใช้อำนาจหน้าที่เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในการอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารใดๆ สั่งระงับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร รวมทั้งมีอำนาจในการออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือให้รื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายและการออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือให้รื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายได้ ซึ่งเป็นมาตรการหรือสภาพบังคับในการปกครอง

สำหรับในกรณีการควบคุมอาคารนั้น มีพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นกฎหมายที่บังคับใช้ เพื่อควบคุมดูแลให้เป็นไปตามกฎหมายที่ได้กำหนดไว้ บังคับใช้เฉพาะในชุมชนที่มีประชากรอยู่

---

<sup>1</sup> บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวิศร เลิศธรรมเทวี และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์และรองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

<sup>2</sup> นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดกาญจนบุรี

ค่อนข้างหนาแน่น มีลักษณะเป็นชุมชนเมืองยิ่งกว่าที่จะบังคับใช้ในชนบท หรืออีกนัยหนึ่งใช้บังคับเฉพาะพื้นที่ที่มีความจำเป็นต้องจัดการและใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เป็นไปตามผังเมือง

จากการศึกษาผู้ศึกษามีวัตถุประสงค์เพื่อทราบปัญหาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารซึ่งประกอบด้วย ปัญหาเกี่ยวกับการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานในการอนุญาตให้สร้างอาคาร ปัญหาการลงโทษผู้กระทำความผิด ปัญหาการเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับ ปัญหาการอุทธรณ์และพิจารณาอุทธรณ์ ซึ่งกฎหมายดังกล่าวก็มีได้กำหนดบทบัญญัติไว้ชัดเจน โดยเมื่อประชาชนมีความต้องการสร้างอาคารหรือใช้อาคารนั้น ในทางปฏิบัติจึงเกิดปัญหาและอุปสรรคต่างๆตามที่ผู้ศึกษาได้ทำการศึกษา อีกทั้งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 นี้เป็นกฎหมายที่มีการออกกฎหมายลำดับรองมาบังคับใช้เป็นจำนวนมากและในแต่ละท้องถิ่นก็บังคับใช้แตกต่างกันออกไป ซึ่งแทนที่กฎหมายดังกล่าวจะเป็นเครื่องมือต่อการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานและประชาชน แต่กลับเป็นอุปสรรคในการบังคับใช้

ดังนั้น จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ให้สามารถรองรับกับปัญหาต่างๆและเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน เพื่อให้กฎหมายดังกล่าวเกิดความมีประสิทธิภาพและชัดเจนมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้บรรลุถึงวัตถุประสงค์หรือเจตนารมณ์ของกฎหมายนั่นเอง

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับบทบัญญัติพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ยังไม่ชัดเจน ไม่ครอบคลุมด้วยกัน หลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ผู้ศึกษาจึงได้ศึกษาจึงได้ศึกษามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร จึงก่อให้เกิดปัญหาดังต่อไปนี้ทั้งหมด 4 กรณีดังนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่งเกี่ยวกับการใช้อำนาจของเจ้าพนักงาน ปัญหาการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานในเรื่องการขออนุญาตดำเนินการตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ ทุกประเภท เช่น ขออนุญาตก่อสร้าง ขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ขออนุญาตรื้อถอนอาคาร ฯลฯ และวิธีอนุญาตหรือไม่อนุญาตของเจ้าพนักงานท้องถิ่น รวมถึงเจ้าหน้าที่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร บทบัญญัติของกฎหมายมีความไม่ชัดเจนหรือไม่เอื้ออำนวยในการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นขณะเดียวกันก็ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อประชาชนที่ถูกกล่าวหา ทำให้ประชาชนไม่ยอมรับที่จะปฏิบัติตามกฎหมายด้วยความพึงพอใจ การให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะใช้ดุลยพินิจเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายในการอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารอย่างใดก็ได้ รวมทั้งให้มีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือ

เคลื่อนย้ายอาคารและมีอำนาจออกคำสั่งห้ามใช้อาคาร ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคาร หรือให้รื้อถอนอาคารที่ผิดกฎหมายได้ ซึ่งอำนาจดังกล่าวเป็นอำนาจอิสระของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ประเด็นปัญหาที่สองการลงโทษผู้กระทำความผิด มีปัญหาว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้กระทำความผิดรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ตามมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ อันเป็นสภาพบังคับทางปกครองก็ตาม แต่สภาพบังคับดังกล่าวก็ไม่ค่อยจะสัมฤทธิ์ผลตามเจตนารมณ์ตามกฎหมาย เนื่องจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักไม่ยอมปฏิบัติตามคำสั่ง ในส่วนเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ไม่ค่อยจะดำเนินการเข้ารื้อถอนอาคาร เนื่องจากความเกรงกลัวต่ออิทธิพลของผู้กระทำความผิด รวมทั้งเสี่ยงต่อการถูกฟ้องร้อง แม้ว่าบทบัญญัติในมาตรา 43 จะบัญญัติให้เจ้าพนักงานสามารถยื่นคำร้องต่อศาลขอให้ออกหมายจับไปกักขังได้ก็ตาม แต่ก็มีปัญหาในการพิจารณาคำร้องขอของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจเกิดความล่าช้า

ประเด็นปัญหาที่สามปัญหาการเปรียบเทียบกำหนดค่าปรับการบังคับใช้บทบัญญัติตามมาตรา 74 ก่อให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมต่อผู้กระทำความผิดคือในกรณีที่เป็นความผิดต่อเนื่องอันจะต้องเสียค่าปรับและค่าปรับรายวันที่ผู้กระทำความผิดเป็นคนยากจน เมื่อคณะกรรมการเปรียบเทียบได้เปรียบเทียบกำหนดค่าปรับแล้ว แต่ผู้กระทำความผิดไม่มีเงินชำระค่าปรับ หรือมีเงินค่าปรับไม่ครบตามที่คณะกรรมการได้ทำการเปรียบเทียบภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ทำการเปรียบเทียบคดีอาญาหาได้เล็กตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 37 แต่อย่างใด แต่จะต้องส่งฟ้องร้องผู้กระทำความผิดต่อศาลต่อไป อันอาจทำให้ผู้กระทำความผิดต้องโทษจำคุกนั้น เป็นธรรมกับผู้กระทำความผิดหรือไม่เพียงใด

และพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวก็มีผลเป็นการกระทบสิทธิของประชาชนเป็นอย่างยิ่ง โดยเฉพาะสภาพบังคับในทางกฎหมายอาญา นอกจากผู้กระทำความผิดหรือผู้ฝ่าฝืนจะต้องเสียค่าปรับและโทษจำคุกซึ่งศาลจะรอลงอาญาไว้ หากต่อมากะทำความผิดหรือฝ่าฝืนอีก และโทษปรับอาญาตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีความเหมาะสมเป็นธรรมต่อผู้กระทำความผิดเพียงใด

ประเด็นปัญหาที่สี่ปัญหาการอุทธรณ์และพิจารณาอุทธรณ์มาตรา 52 ผู้ขอรับใบอนุญาต ผู้ได้รับใบอนุญาต ผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ และผู้ได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันทราบคำสั่ง ซึ่งปัญหาในเรื่องระยะเวลาขึ้นอุทธรณ์โดยปกติจะต้องยื่นคำอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนด

30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง แต่ในบางกรณีมีการขอขยายระยะเวลายื่นคำอุทธรณ์ เช่น มีกรณีพิเศษไม่อาจยื่นอุทธรณ์ได้ภายในกำหนดนั้น กฎหมายมิได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการไว้ ทำให้เกิดปัญหาว่าสามารถทำได้หรือไม่ ผู้ศึกษาเห็นว่าน่าจะกระทำได้โดยยื่นคำร้องขอขยายระยะเวลาต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งและมีหน้าที่รับคำอุทธรณ์นั้น ทั้งนี้เพราะกฎหมายไม่ได้ห้ามอีกทั้งหากอนุญาตให้ขยายได้จะเกิดความเป็นธรรมแก่ผู้รับคำสั่งมากขึ้นหรือกรณีการยื่นอุทธรณ์เพิ่มเติมแก้ไขอุทธรณ์เดิมที่ยื่นไว้แล้ว กฎหมายบัญญัติให้ต้องกระทำภายในกำหนด 30 วันดังกล่าวด้วย การเพิ่มเติมหรือแก้ไขอุทธรณ์เมื่อพ้นกำหนดยื่นอุทธรณ์ถือได้ว่าเป็นไม่ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดอุทธรณ์ ส่วนที่เพิ่มเติมหรือแก้ไขจึงเป็นอุทธรณ์ที่ต้องห้ามตามกฎหมาย ชอบที่จะวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ในส่วนนั้นเสีย สามารถที่จะยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อแก้ไขหรือเพิ่มเติมเพียงเท่าที่ไม่ขัดกับฟ้องเดิมได้ ดังนั้นเพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรม ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าควรอนุญาตให้ผู้อุทธรณ์ยื่นคำร้องขอแก้ไขหรือเพิ่มเติมอุทธรณ์ของตนได้ โดยเทียบเคียงกับประมวลวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งก็อนุญาตให้แก้ไขเพิ่มเติมอุทธรณ์ของตนได้

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับมาตรการพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558 ผู้ศึกษาพบว่ามีข้อเสนอแนะคือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานในการอนุญาตให้สร้างอาคาร ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะคือ

1.1. ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ตามมาตรา 21 หรือมาตราอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยเพิ่มเติมข้อความว่า “หรือผู้ครอบครองอาคาร” ในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วยเพื่อให้ครอบคลุมผู้กระทำความผิดทุกกลุ่มที่อาจกระทำความผิดเพื่อจะได้ลงโทษผู้กระทำความผิดได้อย่างถูกต้องและเป็นธรรม

มาตรา 21 ซึ่งเดิมบัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ” แก้ไขเป็น

มาตรา 21 “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

1.2 ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของการพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตที่เกี่ยวกับระยะเวลาในการตรวจพิจารณาคำขอพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ มาตรา 25 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาตให้เสร็จภายใน 45 วัน แก้ไขเป็น “ภายใน 90 วัน” นับแต่วันที่รับคำขอ

มาตรา 25 ซึ่งเดิมบัญญัติว่า “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่ง ไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้นแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า” แก้ไขเป็น

มาตรา 25 “ในกรณีที่เป็นการยื่นคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบภายในเก้าสิบวันวันนับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีมีเหตุจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตหรือยังไม่อาจมีคำสั่ง ไม่อนุญาตได้ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาและเหตุจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งหรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้นั้นแล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทราบโดยไม่ชักช้า”

2. เกี่ยวกับการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ควรต้องวางหลักเกณฑ์กลางเพื่อควบคุมก่อนการใช้ดุลพินิจตามความเหมาะสมของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยการเทียบเคียงรูปแบบและเนื้อหาของระเบียบที่ออกโดยอำนาจตามหลักการบังคับบัญชาโดยปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องและถูกต้องตามหลักการกำกับดูแลองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ควรกำหนดเป็นมติคณะรัฐมนตรีหรือระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีที่ออกโดย

อาศัยอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยการบริหารราชการแผ่นดิน และต้องกำหนดกฎกระทรวงเพื่อบังคับให้ ราชการส่วนท้องถิ่นต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารหากเป็นโครงการที่อยู่อาศัย ขนาดใหญ่ของเอกชนซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ

3. เกี่ยวกับการออกคำสั่งลงโทษผู้กระทำความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะมีหลักประกันความเป็นธรรมที่ต่ำกว่ากฎหมายกลางให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นนำขั้นตอนในการทำคำสั่งทางปกครองตามกฎหมายกลางอันได้แก่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ที่มีหลักประกันความเป็นธรรมสูงกว่ากฎหมายเฉพาะมาประกอบการในทำคำสั่งตามมาตรา 41 และมาตรา 42 เพื่อให้การออกคำสั่งดังกล่าวมีความเป็นธรรมและให้โอกาสกับผู้ที่ได้รับผลกระทบในคำสั่งนั้นได้ชี้แจงเหตุผลของตน

4. เกี่ยวกับการขอขยายระยะเวลาในการยื่นอุทธรณ์คำสั่งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อความชัดเจนในการตีความกฎหมายและเพื่อเป็นการง่ายต่อการนำไปบังคับใช้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เห็นควรให้มีการเพิ่มเติมรายละเอียดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ในส่วนที่ว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ว่า “การยื่นอุทธรณ์ต้องยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้ออกคำสั่งอันเป็นมูลเหตุแห่งคดี และให้หมายความรวมถึงการยื่นต่อเจ้าหน้าที่รับส่งหนังสือในสำนักงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือการส่งทางไปรษณีย์ถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วย”

ส่วนการขอขยายระยะเวลาในการอุทธรณ์กรณีที่มีพฤติการณ์พิเศษซึ่งไม่สามารถที่จะยื่นอุทธรณ์ได้ ภายในกำหนด เห็นควรให้นำหลักเกณฑ์การขอขยายหรือยื่นระยะเวลาในมาตรา 23 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้เป็นแนวทางในการขอขยายระยะเวลายื่นอุทธรณ์แต่ให้ปฏิบัติตามวิธีการยื่นอุทธรณ์ที่กำหนดในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังเดิม

5. เกี่ยวกับการเปรียบเทียบคดีอาญา ในความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารในการเปรียบเทียบคดีความผิดเกี่ยวกับกฎหมายควบคุมอาคารซึ่งถือเป็นคดีอาญาที่โดยปกติอยู่ในอำนาจของพนักงานสอบสวน แต่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มุ่งประสงค์ให้เปรียบเทียบคดีโดยคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี แต่ในทางปฏิบัติประชาชนที่เป็นผู้เสียหายจะนำคดีมาฟ้องร้องต่อพนักงานสอบสวนแต่พนักงานสอบสวนไม่มีอำนาจโดยต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นผู้ทำการเปรียบเทียบเอง เห็นควรว่าควรให้พนักงานสอบสวนมีอำนาจเปรียบเทียบคดีความผิดต่อกฎหมายควบคุมอาคารได้ดังเช่นคดีอาญาอื่นทั่วไปเพื่อให้การเปรียบเทียบดังกล่าวรวดเร็วและ

ลดขั้นตอนแต่พนักงานสอบสวนต้องทำรายงานส่งคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีทุกครั้งเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐาน

ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดมาตรฐานของค่าปรับ เห็นควรให้เพิ่มเติมเป็นกฎกระทรวงเพื่อให้คณะกรรมการเปรียบเทียบคดีถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวในแนวทางเดียวกันแทนการใช้อำนาจดุลพินิจของคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี เพื่อให้ประชาชนได้รับความเป็นธรรมกรณีของการกำหนดค่าปรับอย่างเท่าเทียมกันในฐานความผิดเดียวกัน เห็นควรให้การเปรียบเทียบคดีในความผิดตามกฎหมายควบคุมอาคารที่คดีเล็กน้อยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาในส่วนที่ผู้เป็นเจ้าของต้องปฏิบัติตามต่ออาคารเพื่อให้อาคารดังกล่าวถูกต้องตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย คือให้เพิ่มเติมในมาตรา 47 พระราชบัญญัติควบคุมอาคารว่า “ให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต้องถูกบังคับโดยมาตรการทางกฎหมายซึ่งได้แก่มาตรการบังคับทางปกครองหรือสภาพบังคับทางแพ่งต่อไป ”

## เอกสารอ้างอิง

จตุพล กองมณี. (2562). ปัญหากฎหมายในการควบคุมอาคารขนาดเล็กตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ . หน้า 10-18.

บุรินทร์ โชคเกิด และวิบูลย์ ทิพย์โสทธิ. คำอธิบายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่2) พ.ศ.2535. กรุงเทพมหานคร : บพิธการพิมพ์, 2538

บรรศักดิ์ อูวรรณโณ. “กฎหมายควบคุมอาคารข้อพึงทบทวน.” ใน กฎหมายกับทางเลือกของสังคมไทย, หน้า454-455. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2537

พัฒน์ สุจ้านง. การสุขาภิบาลทั่วไป General Sanitation. หน้า 6.

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558