

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522¹

สิริวรรณ เงินแดง²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กรุงเทพมหานครเป็นเมืองหลวงของประเทศไทย เป็นศูนย์กลางในหลาย ๆ ด้าน ทั้งทางการปกครอง การเมือง การคมนาคม การศึกษา การสาธารณสุข เทคโนโลยี จึงทำให้มีประชาชนเข้ามาแสวงหาความก้าวหน้าทางอาชีพ และความมั่นคงของชีวิตจำนวนมาก ส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีความเจริญเติบโต การทำธุรกิจด้านก่อสร้างมีความเจริญอย่างรวดเร็ว มีจำนวนประชากรอาศัยอยู่ในแหล่งชุมชนอย่างหนาแน่น เพื่อรองรับจำนวนประชากรและเพื่อการประกอบธุรกิจทำให้มีความจำเป็นที่จะต้องก่อสร้างอาคารเพื่อการอยู่อาศัยและเพื่อการประกอบอาชีพขึ้นเป็นจำนวนมาก ส่วนอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างขึ้นก่อนแล้วได้มีการดัดแปลงเพื่อใช้ประโยชน์จากอาคารนั้นให้ได้มากที่สุด จึงเป็นสาเหตุและที่มาของปัญหาการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายควบคุมอาคาร กรุงเทพมหานครในฐานะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบพิเศษมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุม แนะนำเกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เพื่อให้การอยู่ร่วมกันในสังคมเป็นไปด้วยความ เป็นระเบียบเรียบร้อยจึงต้องมีการควบคุมการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามีข้อเท็จจริงและสภาพปัญหาต่าง ๆ ที่สะท้อนให้เห็นปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่ก่อให้เกิด ประเด็นปัญหาที่สามารถนำมาศึกษาและวิเคราะห์อยู่หลายประการ ดังต่อไปนี้

ปัญหาประการแรก คือ ปัญหาการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครในการ พิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารที่ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือ แจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร เป็นการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ในการกำกับ ดูแล ควบคุม ตรวจสอบการดำเนินการเกี่ยวกับอาคารภายในเขต พื้นที่ที่รับผิดชอบของตนให้ดำเนินไปโดยถูกต้อง มีประสิทธิภาพตามวัตถุประสงค์และเจตนารมณ์ของ กฎหมายควบคุมอาคาร จากการศึกษพบว่า การพิจารณาออกคำสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ดำเนินการ

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานคร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการ สอบคือ รองศาสตราจารย์ประเทือง ธนียผล และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สังวรณ์ เรืองกาญจน์กุล

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย รวมถึงการใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครนั้นมีขั้นตอนในการตรวจคำขออนุญาตในกรณีที่มีประชาชนยื่นคำขอรับใบอนุญาตในการดำเนินการเกี่ยวกับอาคาร ได้ให้อำนาจให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตหรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ประชาชนผู้ขออนุญาตนั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นในภายหลังคือเมื่อได้รับอนุญาตให้ดำเนินการแล้วผู้ขออนุญาตกลับไม่ปฏิบัติตามที่ได้ขอไว้ จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขในการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร เพื่อป้องกันการประพฤติมิชอบหรือการกระทำผิดโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ ivo นั้นเป็นการให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครอย่างกว้างขวางและไม่มีการควบคุมการใช้ดุลพินิจ อีกทั้งกรณีที่จะมีการตรวจสอบถ่วงดุลการใช้ดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครว่ามีการใช้อำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น จะกระทำได้อีกต่อเมื่อมีการอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เท่านั้น ทำให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครอาจใช้อำนาจดุลพินิจตามมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ไปในทางที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายได้

ปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาการกำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครเพียงคนเดียวในการพิจารณาออกคำสั่งรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างหรือคัดแปลงอาคารโดยฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้ให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงคนเดียวในการพิจารณาออกคำสั่งรื้อถอนอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ได้แต่กำหนดเพียงการให้อำนาจหน้าที่แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครในการดำเนินการออกคำสั่งกับกำหนดรายละเอียดว่าอาคารประเภทใดจะต้องถูกดำเนินการตามนั้น โดยมีได้กำหนดชัดเจนว่าคำสั่งนั้นในชั้นพิจารณาเพื่อออกคำสั่งต้องประกอบไปด้วยบุคคลใด หน่วยงานใดบ้างที่มีส่วนร่วมในคำสั่งดังกล่าวนี้ เพื่อให้การรื้อถอนอาคารสามารถดำเนินไปได้ด้วยความปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ จึงทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาออกคำสั่งรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างหรือคัดแปลงอาคารโดยฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครที่กำหนดให้เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงคนเดียวในการออกคำสั่ง

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ในการระงับการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนอาคาร หรือให้ยื่นคำขออนุญาต ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้อง หรือให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครต้องออก

³ นวพร จันทรัตน์, “ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ศึกษากรณีการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน,” (สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน), หน้า 103.

คำสั่งแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครย่อมต้องดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ไม่อาจพิจารณาใช้ดุลพินิจไม่ออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวแสดงให้เห็นว่าการออกคำสั่งซึ่งแม้จะเป็นไปตามบทบัญญัติกฎหมาย แต่ไม่เป็นธรรมกับประชาชนซึ่งเป็นเจ้าของและผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบันที่เป็นผู้ไม่ทราบข้อเท็จจริงว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างหรือถูกดัดแปลงโดยผิดกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในตอนที่ยื่นขออาคารดังกล่าวต่อจากเจ้าของอาคารรายเดิม และเจ้าของและผู้ครอบครองอาคารในปัจจุบันไม่ได้เป็นผู้ที่กระทำการก่อสร้างอาคารที่ไม่ถูกต้องแต่อย่างใด⁴ และในการออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครที่ต้องออกคำสั่งกับเจ้าของรายปัจจุบันทำให้ต้องดำเนินการขอคัดถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินเพื่อตรวจสอบความเป็นเจ้าของจากกรมที่ดิน ทำให้เกิดช่องว่างในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้การต้องขอคัดถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินเป็นเหตุผลในการใช้ระยะเวลาในการเข้าดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อใช้เป็นเหตุผลในการต้องตรวจสอบความเป็นเจ้าของอาคารรายปัจจุบันในการออกคำสั่งต่าง ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้ถูกต้อง เป็นเหตุให้การดำเนินคดีอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ของกรุงเทพมหานครล่าช้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยของอาคารที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารและส่งผลกระทบต่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของสังคมในส่วนรวม

ปัญหาประการที่สี่ ปัญหาการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครซึ่งไม่มีกระบวนการป้องกันที่เพียงพอทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ทัน ปัญหาส่วนหนึ่งเกิดขึ้นจากการที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงานต้องการเปลี่ยนแปลงแบบแปลน เพื่อต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินของตนเต็มพื้นที่ แต่ส่วนหนึ่งอาจกล่าวได้ว่า ปัญหาเกิดจากการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีอำนาจหน้าที่ไม่ได้เข้าไปตรวจสอบอาคารตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เนื่องจากหากเจ้าหน้าที่ของรัฐผู้มีอำนาจหน้าที่ได้แก่ นายตรวจ นายช่าง ได้มีการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดอย่างเคร่งครัดทั่วถึงและสม่ำเสมอ ย่อมทำให้อาคารที่มีการก่อสร้างโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายควบคุมอาคารเกิดขึ้นได้โดยยาก และการก่อสร้างอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ย่อมมีปริมาณลดลง นอกจากนี้หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครผู้มีอำนาจหน้าที่ได้ตรวจพบว่า อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างมีการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งกฎหมายควบคุมอาคารในข้อหนึ่งข้อใด นายตรวจ หรือนายช่าง ย่อมสามารถให้คำแนะนำหรือการจัดทำรายงานพร้อมความเห็นเสนอต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นโดยเร็ว เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ดำเนินการระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคารแล้วแต่กรณี หรือมีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ดำเนินการก่อสร้าง

⁴ อนุพร ขมมินทร์, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม,” (การค้นคว้าอิสระ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง), หน้า 3.

ทราบในเวลาอันรวดเร็วโดยสามารถยับยั้งไม่ให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทุเลาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้

ปัญหาประการสุดท้าย ปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่จัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้างอาคารของกรุงเทพมหานครที่ต้องรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ในปัจจุบันมีผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากที่เลี่ยงการขออนุญาตก่อสร้างอาคารที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้นและต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งตามหลักเกณฑ์จะต้องยื่นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย แต่ผู้ประกอบการได้มีการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินออกเป็นหลายโครงการและคนละนิติบุคคล เพื่อให้เลี่ยงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ทำให้ถึงแม้ว่าการก่อสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม หรือผลกระทบต่อประชาชนที่อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงก็ตาม แต่ผู้ประกอบการยังสามารถดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อไปได้ เจ้าของโครงการมักจะหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายโดยออกแบบโครงการเพื่อไม่ให้เข้าข่ายตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เช่น การลดขนาดของโครงการหรือการลดขนาดของกำลังการผลิตลงให้ต่ำกว่าเกณฑ์เพียงเล็กน้อย หรืออาจแบ่งแยกโครงการออกเป็นหลายโครงการ เช่น การก่อสร้างโรงแรมที่มีห้องพักเพียง 79 ห้อง เพราะหากถึง 80 ห้องก็จะต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ดังนั้นเพื่อให้การแก้ไขปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่เกิดขึ้นให้สามารถใช้บังคับกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานครได้อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน จึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการใช้อำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครในการพิจารณาออกใบอนุญาตก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารที่ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย ควรนำขั้นตอนของการทำคำสั่งในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งถือได้ว่าเป็นคำสั่งที่มีลักษณะเป็นการประกันความเป็นธรรมที่สูงกว่าคำสั่งที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาเป็นมาตรฐานในการที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครออกคำสั่งแก่ประชาชน ซึ่งจะต้องแจ้งรายละเอียดของการต้องแก้ไขให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยการนำขั้นตอนในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาบัญญัติเพิ่มเติมไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในหมวดที่ว่าด้วยอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อให้ง่ายต่อการนำไปบังคับใช้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร และเพื่อเป็นการให้หลักประกันความเป็นธรรมแก่ประชาชนผู้ที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งนั้น

⁵ ดริกา โปธิรุภ, “ปัญหากฎหมายในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม,” (คุญฉินิพนธ์, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์), หน้า 202.

2. ปัญหาการกำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครเพียงคนเดียวในการพิจารณาออกคำสั่งรื้อถอนอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร โดยฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย โดยกำหนดให้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่หลายฝ่ายและหลายระดับในการพิจารณาตั้งแต่กระบวนการขออนุญาตจนถึงกระบวนการรื้อถอนอาคารเช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารในประเทศสิงคโปร์ เพื่อดำเนินการพิจารณา รวมไปถึงเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร หรืออาจแต่งตั้งเป็นคณะอนุกรรมการควบคุมอาคารของกรุงเทพมหานคร เพื่อช่วยตรวจสอบและถ่วงดุลอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร โดยการให้อำนาจเจ้าหน้าที่จากหลายฝ่าย เช่น เจ้าหน้าที่ของรัฐ เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานอื่นที่รัฐแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นฝ่ายทำหน้าที่ในการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามที่ได้ขออนุญาตไว้หรือไม่ เพื่อให้มีการตรวจสอบกันเอง ถือเป็นการถ่วงดุลอำนาจกัน และเป็นการป้องกันไม่ให้เกิดกรณีการให้อำนาจแบบเบ็ดเสร็จแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครเพียงฝ่ายเดียว และจะเป็นการยากในการจะทุจริตโดยการลดการรวมอำนาจในบุคคลคนเดียว และจะเป็นการยากในการจะทุจริตโดยการลดการรวมอำนาจในบุคคลคนเดียว

3. ปัญหาการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ในการระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร หรือให้ยื่นคำขออนุญาตดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้อง หรือให้รื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ศึกษาจึงเห็นว่าควรเพิ่มเติมนิยาม “เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร” โดยให้หมายความรวมถึง เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารในขณะกระทำความผิดด้วย เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานครสามารถออกคำสั่งแก่ผู้กระทำความผิดตัวจริงเข้ามารับผิดชอบร่วมด้วยได้ หรือเพิ่มเติมบทสันนิษฐานความผิดแก่เจ้าของที่ดิน เช่นเดียวกับกฎหมายควบคุมอาคารในสาธารณรัฐสิงคโปร์ อาจกำหนดว่า ตั้งแต่เริ่มหรือดำเนินการก่อสร้างอาคารบนพื้นที่ใดโดยการฝ่าฝืนพระราชบัญญัตินี้ ให้ถือว่าเจ้าของที่ดิน เจ้าของอาคารในเวลาเริ่มหรือดำเนินการก่อสร้างอาคารนั้น เป็นผู้เริ่มหรือดำเนินการก่อสร้างอาคาร จนกว่าจะสามารถพิสูจน์เป็นอย่างอื่นได้ เนื่องจากเป็นกรณีที่ส่งผลต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชนและมีผลกระทบต่อประชาชนในสังคมส่วนรวมเป็นอย่างมาก จึงไม่ควรปล่อยให้มีช่องว่างทางกฎหมายเกิดขึ้น

4. ปัญหาการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ซึ่งไม่มีกระบวนการป้องกันที่เพียงพอทำให้ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ทัน ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย โดยกำหนดการดำเนินการตรวจสอบอาคารในระหว่างการก่อสร้าง โดยเพิ่มจำนวนครั้งในการตรวจสอบอาคารเป็นจำนวน 3 ครั้ง ในระหว่างการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ย่อมจะส่งผลให้การก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีปริมาณลดลง เนื่องจากเมื่อนายช่าง นายตรวจ ตรวจพบว่า อาคารที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างได้กระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือกฎกระทรวงฉบับใดฉบับหนึ่ง สามารถให้คำแนะนำเพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ทันท่วงที ความเสียหายอาจจะไม่เกิดขึ้นหรือเกิดขึ้นน้อยที่สุด อย่างไรก็ตาม สำหรับอาคารขนาดใหญ่หรืออาคารสูง หน่วยงานของรัฐควรกำหนดมาตรการพิเศษในการตรวจสอบระหว่างการก่อสร้าง

อาคาร เพื่อป้องกันมิให้มีการก่อสร้างอาคารไม่เป็นไปตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นของ กรุงเทพมหานครซึ่งอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมากส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของผู้อื่นต่อไปด้วย

5. ปัญหาการหลีกเลี่ยงไม่จัดทำรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมในการก่อสร้างอาคารของ กรุงเทพมหานครที่ต้องรายงานผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 ผู้ศึกษาเห็นว่าควรเพิ่มเติมกฎหมาย โดยใช้รูปแบบการกลั่นกรองโครงการ เป็นระบบเช่นเดียวกับประเทศสหรัฐอเมริกา คือการกำหนดให้โครงการของรัฐหรือที่รัฐดำเนินการร่วมกับ เอกชน รวมถึงโครงการที่ต้องขออนุญาตจากรัฐประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยกำหนดเกณฑ์ ขั้นต่ำของโครงการที่จะต้องประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ซึ่งหากประเมินแล้วพบว่าผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อม เจ้าของโครงการต้องประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อไป เพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายของ ผู้ประกอบการ และควรกำหนดบัญชีรายชื่อของโครงการที่ยกเว้นไม่ต้องประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการเหล่านี้จะต้องเป็นโครงการที่เคยมีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมมาแล้วด้วยในกระบวนการ จัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมควรเปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้ามามีส่วนร่วม โดยหาก โครงการใดที่ได้มีการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วพบว่าไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมรัฐจะต้อง เปิดเผยโครงการดังกล่าวให้ประชาชนได้แสดงความคิดเห็นด้วย

เอกสารอ้างอิง

- นวพร จันทรัตน์, “ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ศึกษากรณี การก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้ร้องเรียนต่อ ผู้ตรวจการแผ่นดิน,” (สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน).
- ณัฐพร ชมมินทร์, “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารโดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พุทธศักราช 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม,” (การค้นคว้าอิสระ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง).
- คาริกา โพธิ์รุกษ์, “ปัญหากฎหมายในการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม,” (ดุยฉินพนธ์, สถาบันบัณฑิตพัฒน- บริหารศาสตร์).
- ชาติชาย เกษมศรีศิริ, “ปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้กฎหมายของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522,” (การค้นคว้าอิสระ, มหาวิทยาลัยรามคำแหง).
- นางสาวปวันรัตน์ คงวาณิช, “มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการกลั่นกรองโครงการหรือกิจการ ที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเทศไทย เปรียบเทียบต่างประเทศ,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์).
- มนตรี บัวมาก, “ปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการอาคารสูงตามกฎหมายควบคุมอาคาร,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์).
- มะลิวัลย์ โกสุมภ์, “ปัญหาและอุปสรรคในการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ของเจ้า พนักงานท้องถิ่น,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัยศรีปทุม).
- สุริย์ สิงห์ทอง, “ปัญหากฎหมายควบคุมอาคารที่ส่งผลกระทบต่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์: ศึกษาเฉพาะกรณีกรุงเทพมหานคร,” (วิทยานิพนธ์, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์).