

# ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็กตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522<sup>1</sup>

ศิริรภา ดวงพุ่มเมศ<sup>2</sup>

ข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า ประเทศไทยมีการก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก เมื่อเทียบกับการก่อสร้างอาคารประเภทอื่น จากข้อมูลจะพบว่า มีพื้นที่ในการก่อสร้างลดลงจากปีก่อน อาจเป็นเพราะปัจจัยทางด้านเศรษฐกิจ อีกทั้งในปัจจุบันที่อยู่ขนาดเล็กยังคงเป็นกลุ่มที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย โดยเฉพาะอย่างยิ่งในยุคนี้ที่ผู้คนมองหาความคุ้มค่า ความสะดวกสบาย และไลฟ์สไตล์ที่เรียบง่ายขึ้น โดยเฉพาะ บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น มักจะเป็นตัวเลือกยอดนิยม และยังเหมาะสมกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันที่หลายคนระมัดระวังการใช้จ่าย บ้านขนาดเล็กจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่ง<sup>3</sup>

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีมาตรการกำหนดให้มีการขออนุญาตก่อนเริ่มทำการก่อสร้าง ทั้งนี้ต้องมีการออกแบบอาคารให้ถูกต้องปลอดภัยมีการกำหนดประเภทของอาคารว่าสร้างมาแล้วจะใช้เป็น ที่อยู่อาศัย เป็นสำนักงาน หรือเป็นห้างสรรพสินค้า มีการจัดทำระบบป้องกันอัคคีภัย ป้องกันแผ่นดินไหวตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อรักษาความปลอดภัยและผลกระทบต่างๆที่จะตามมาหลังจากการก่อสร้างอาคารเหล่านั้นไม่ว่าจะเป็นผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมผลกระทบต่อชุมชนต่างๆบริเวณนั้นและเมื่อมีการก่อสร้างอาคารต่างๆเสร็จกฎหมายยังกำหนดให้มีการ ตรวจสอบสภาพอาคารเหล่านั้นเป็นระยะๆด้วยเพื่อความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารและผู้ใช้งานอาคารเหล่านั้น<sup>4</sup>

อย่างไรก็ตาม แม้อกฎหมายจะกำหนดให้ในการสร้างอาคารต่างๆจะต้องมีการออกแบบถึงระบบความปลอดภัยภายในอาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบป้องกันแผ่นดินไหว แต่ก็ยังเห็นว่าอาคารต่างๆเหล่านั้นก็ยัง เกิดเหตุเพลิงไหม้ ติ๊กถล่ม อาคารทรุด ซึ่งเหตุการณ์ต่างๆนั้นอาจเกิดมาจากความมั่งคั่งเห็นแก่ประโยชน์ของตนซึ่งเกิดขึ้นซ้ำแล้วซ้ำเล่า ในหลายเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นได้ก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิต

<sup>1</sup> บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็กตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภัคดีสิง และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี และรองศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์

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

<sup>3</sup> สำนักงานสถิติแห่งชาติ, การประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 (กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2568)

<sup>4</sup> กมลชัย รัตนสกุลไพศาล. (2560). กฎหมายควบคุมอาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.

ร่างกายอนามัยและทรัพย์สินอย่างมหาศาลอันประเมินค่าไม่ได้ ซึ่งอาจเกิดจากการใช้งานอาคารที่ผิดประเภท หรือไม่มีระบบป้องกันอัคคีภัยที่ถูกต้อง รวมไปถึงบทกำหนดโทษที่ไม่มีการปรับปรุงแก้ไขเป็นระยะเวลานาน ทำให้ไม่เหมาะสมกับความผิด ส่งผลให้ผู้กระทำความผิดไม่เกิดความเกรงกลัวต่อกฎหมาย<sup>5</sup> แม้ว่าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติมที่บังคับใช้ในปัจจุบันจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการบังคับใช้แล้วก็ตาม แต่ในความเป็นจริงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ยังมีปัญหาหลายกรณีดังต่อไปนี้

ประการแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็ก พรบ.ควบคุมอาคาร ฯ ได้กำหนดนิยามของอาคารไว้ใน มาตรา 4<sup>6</sup> และยังมีการกำหนดคำนิยามของ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุม เป็นต้น อีกทั้งพระราชบัญญัติฉบับนี้ยังได้มีการกำหนดประเภทของอาคารควบคุมการใช้เอาไว้ โดยได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การควบคุมและการตรวจสอบอาคารขนาดต่างๆเอาไว้ แต่ในทางกลับกัน ไม่มีการกำหนดถึงหลักเกณฑ์การควบคุมและการตรวจสอบอาคารขนาดเล็กแต่อย่างใด อาทิเช่นตามมาตรา 32 ทวิ นั้นได้กำหนดว่า เจ้าของอาคาร ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและอาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน ฝุ่นวายุ ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคาร ที่จำเป็นต่อการป้องกันอันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารตามข้อกำหนดของกฎหมายโดยมิชักช้า เพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารหรือดำเนินการตามมาตรา 46 หรือมาตรา 46 ทวิ แล้วแต่กรณีต่อไป เห็นได้ว่าความตามมาตราดังกล่าว ได้กำหนดให้ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารทุกปี แต่สำหรับกรณีของอาคารขนาดเล็กนั้นไม่มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจน

จากที่กล่าวมาข้างต้น ทำให้เห็นว่าพรบ.ควบคุมอาคาร ฯ มุ่งให้ความสำคัญในการควบคุมอาคารขนาดใหญ่และอาคารสาธารณะ โดยมองข้ามอันตรายที่อาจจะเกิดขึ้นจากอาคารขนาดเล็กซึ่งความเป็นจริงที่พบนั้น อาคารขนาดใหญ่เป็นอาคารที่มีความเสี่ยงในการเกิดอันตรายน้อย เนื่องจากอาคารขนาดใหญ่ได้ถูกออกแบบตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัด มีการใช้งานตรงกับที่ขออนุญาตรวมไปถึงมีอุปกรณ์เครื่องมือและระบบรักษาความปลอดภัยเป็นอย่างดีเนื่องจากกฎหมายมีการตรวจสอบความถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคารอย่างเคร่งครัด อีกทั้งยังต้องมีการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบให้

<sup>5</sup> นิคม ปราษณ์นคร, วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษร, 2528.)

<sup>6</sup> พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 4

เจ้าหน้าที่ของรัฐรับทราบด้วย แต่ในทางตรงกันข้ามอาคารขนาดเล็ก ที่มีความสูงไม่เกิน 4 ชั้น เช่นทาวน์เฮาส์ หรือ อาคารพาณิชย์ ทั้งหลายนั้นเป็นอาคารที่อันตรายและมีความเสี่ยงที่จะเกิดอันตรายได้มากที่สุด เพราะอาคารดังกล่าวจะมีการต่อเติม ดัดแปลงแก้ไข และนำมาใช้ผิดประเภทไม่ตรงกับการขออนุญาตไว้ทั้งที่ ในการขออนุญาตก่อสร้างนั้นเป็นการขออนุญาตใช้อาคารเพื่อที่อยู่อาศัย จึงเป็นการใช้งานที่ไม่เหมาะสมและมีอันตราย ซึ่งมีให้เห็นอยู่ทั่วไปแต่กลับไม่ถูกกำหนดให้อยู่ในอาคารควบคุมการใช้และเป็นประเภทอาคารที่ จัดให้มีการตรวจสอบและรายงานผลดังเช่นอาคารขนาดใหญ่ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 ทั้งที่อาคารเหล่านี้มีผู้ใช้งานเป็นจำนวนมากเช่นกัน<sup>7</sup>

ประการที่สองปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไว้กับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งที่ตัวอาคารที่แท้จริงแล้วอาจเข้าข่ายอาคารสูงตามที่กฎหมายกำหนดโดยส่วนใหญ่จะเป็นปัญหาเกี่ยวกับพื้นที่ว่างของอาคารหรือระยะร่นของอาคารที่ได้มีการกำหนดไว้สำหรับการอพยพ เนื่องจากอัคคีภัย หรือเพื่อให้รถดับเพลิงเข้าทำการดับเพลิงใหม่ ได้อย่างทันท่วงที โดยมีกำหนดไว้ว่า ถ้าอาคารสูงอยู่ใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ การก่อสร้างอาคารสูงต้องมี ระยะร่นระหว่างอาคารกับแหล่งน้ำ ซึ่งการกำหนดระยะร่น จะช่วยป้องกันปัญหาไฟไหม้ลุกลาม อาคารใกล้เคียง เพราะหากเกิดเพลิงไหม้ รถดับเพลิง และพนักงานดับเพลิงจะมีพื้นที่ว่างภายนอกอาคารเพียงพอ และเข้าไปควบคุมเพลิงได้อย่างสะดวก อีกทั้งยังเป็นการป้องกันไม่ให้ไฟลุกลามจาก ซายคาไคไปอีกซายคาหนึ่ง นอกจากนี้ยังเป็นการเหลือพื้นที่ว่างโล่งไว้ สำหรับการต่อเติมก่อสร้างได้สะดวก เวลามีการฉาบ ทาสีอาคาร เศษวัสดุ ก่อสร้างจะได้ไม่หล่น ไปยังบ้านข้างเคียง หรือเกิดอันตรายให้เสียชีวิตอื่น ซึ่งการตรวจสอบอาคารแต่ละประเภทนั้น ประเทศไทยได้ให้อำนาจแก่พนักงานท้องถิ่นเพียงหน่วยงานเดียว ตั้งแต่เริ่มขออนุญาตก่อสร้างจนถึงการตรวจสอบความถูกต้องของงานก่อสร้างดังกล่าว ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่เพียงผู้เดียวอาจมีความเชี่ยวชาญในด้านวิชาการไม่เพียงพอ ควรมีผู้เชี่ยวชาญด้านวิชาการในด้านอื่นเข้าร่วมตรวจสอบสภาพอาคารดังกล่าว ร่วมด้วยกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นด้วย เนื่องจากหากเกิดความสูญเสียหรือเหตุอันตรายจะส่งผลกระทบต่อ สาธารณะชนเป็นวงกว้าง

ประการที่สามปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ แม้ว่าพรบ.ควบคุมอาคาร ฯ จะมีการแก้ไขปรับปรุง เพื่อให้กฎหมายมีความทันสมัย เหมาะสมกับสภาพสังคมและเทคโนโลยีที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้ประสิทธิภาพในการบังคับใช้กฎหมายครอบคลุม โดยมีการแก้ไขครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ 2558 ซึ่งเป็นการแก้ไขเพียงบางข้อเท่านั้น ซึ่งโดยเฉพาะใน หมวด 9 บทกำหนดโทษไม่ได้มีการแก้ไขถึงอัตราโทษหรือเพิ่มการ ระวังโทษให้เหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบันเท่าที่ควร เมื่อค่าของเงินเปลี่ยนแปลงไปตามกาลเวลา อัตราค่าปรับที่กำหนดไว้เมื่อหลายสิบปีก่อนอาจมีมูลค่าน้อยเกินไปในปัจจุบัน ทำให้ไม่เกิดผลในการป้องปรามหรือลงโทษผู้กระทำความผิดอาจไม่ทำให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเกรงกลัว หรือมองว่าเป็นการจ่าย ค่าปรับเล็กน้อยเพื่อแลกกับการกระทำความผิด

<sup>7</sup> ทรงศักดิ์ ธีรวิจิตรสรณ์. 2543. ข้อกำหนดและกฎหมายในการออกแบบอาคาร, กรุงเทพฯ : เอช.เอ็น.กรุ๊ป.

อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2522 ทำให้สินค้าและบริการมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และลดค่าของเงินที่ถืออยู่ การลดค่าเงินบาทหลายครั้งในช่วงปี 2524-2527 ซึ่งสะท้อนถึงภาวะเศรษฐกิจที่อ่อนแอและการขาดดุลบัญชีเดินสะพัดอย่างรุนแรง ทำให้เงินบาทมีมูลค่าลดลงเมื่อเทียบกับสกุลเงินต่างประเทศโดยรวมแล้ว เงิน 1 บาทใน ปีพ.ศ. 2522 มีกำลังซื้อที่น้อยกว่ามาก เมื่อเทียบกับเงิน 1 บาทในปีพ.ศ. 2568 เนื่องจากผลสะสมของเงินเฟ้อและการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจตลอดหลายสิบปีที่ผ่านมา

ปัญหาที่เกิดขึ้นในส่วนของมาตรการกำหนดโทษทางอาญาคือ โทษตามที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ไม่มีผลเป็นการยับยั้งผู้กระทำความผิด เนื่องจากโทษปรับ ไม่ว่าจะ เป็นรูปแบบที่ให้ศาลปรับไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนด หรือโทษปรับ ราชวันในกรณีความผิดต่อเนื่อง มีมูลค่าต่ำกว่าผลประโยชน์ที่จำเลยได้รับ แม้กฎหมายบัญญัติให้ปรับในกรณีของ ผู้ดำเนินการ<sup>8</sup> หรือกรณีเป็น ความผิดเกี่ยวกับอาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษาหรือการสาธารณสุข หรือการกระทำ ในทางการค้าเพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขาย หรือ จำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนเป็น 2 เท่า 3 ของโทษตามที่บัญญัติไว้ ก็ไม่มีผลกระทบต่อฐานะทาง เศรษฐกิจของจำเลย ทั้งที่วัตถุประสงค์ของการลงโทษปรับมีเพื่อให้ผู้ กระทำ ความผิดได้รับ ผลกระทบทางด้านการเงินและเพื่อเป็นการข่มขู่ยับยั้ง เป็นสำคัญ

เมื่อพิจารณาถึงบทกำหนดโทษตาม พรบ.ควบคุมอาคารแล้วนั้น เห็นได้ว่าตามบทลงโทษในส่วน ของค่าปรับที่กำหนดไว้ในขณะนั้นอาจมีค่าน้อยมากเมื่อเทียบกับค่าเงินในปัจจุบัน ดังนั้นมีปัญหาที่ควร ศึกษาว่า บทลงโทษ ในส่วนของค่าปรับตามบทกำหนดโทษ มีความเหมาะสมหรือไม่ เมื่อเทียบกับค่าเงินใน ปัจจุบัน ควรกำหนดค่าปรับให้สอดคล้องกับค่าเงินในปัจจุบัน เพื่อป้องปรามและสร้างความเป็นธรรมใน ระบบยุติธรรมหรือไม่ หรือมีแนวทางในการแก้ไขอย่างไรเพื่อให้ผู้กระทำความผิดเกิดความเกรงกลัว ไม่ มองว่าเป็นการจ่ายค่าปรับเพียงเล็กน้อยเพื่อแลกกับการกระทำความผิด

รวมไปถึงการกำหนดอัตราโทษในบางมาตราที่มีเฉพาะโทษปรับเพียงอย่างเดียวเท่านั้นเหมาะสม หรือไม่อย่างไร และปัจจุบันพระราชบัญญัติควบคุมอาคารมีการปรับเป็นพินัย ควรมีการแก้ไขบทกำหนด อัตราโทษให้เหมาะสมหรือไม่ หรือมีแนวทางในการแก้ไขอย่างไร เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน จากการศึกษาและวิเคราะห์ปัญหาดังกล่าวแล้วผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

1.ปัญหาเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขนาดเล็ก ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรให้อาคารทุกประเภทเป็นอาคาร ควบคุมการใช้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่ เพราะอาคารทุกประเภทย่อมมีความเสี่ยงในการเกิดอันตราย เหมือนกัน จึงสมควรมีแก้ไขดังนี้

เดิม มาตรา 32 บัญญัติว่า “อาคารประเภทควบคุมการใช้ คือ อาคารดังต่อไปนี้

(1) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรงแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล

<sup>8</sup> พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 69

(2) อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข หรือกิจการอื่น ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเป็น มาตรา 32 บัญญัติว่า “โดยกำหนดให้อาคารทุก ประเภทเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยไม่ต้องคำนึงถึงขนาดพื้นที่

2. ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้าง เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการกำหนดให้ก่อนดำเนินการก่อสร้างอาคาร ต้องให้บริษัทเอกชนซึ่งขึ้นทะเบียนไว้กับหน่วยงานราชการท้องถิ่นหรือที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของที่ ร่วมตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับระยะร่น ความสูงของอาคาร และ ความกว้างของถนน เพื่อลดความผิดพลาดเนื่องจากอาคารบางแห่งอาจต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน หรือเครื่องมือเฉพาะที่ทางเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่มี เพื่อให้การก่อสร้างอาคารมีคุณภาพงานได้มาตรฐาน และลดความเสี่ยง จึงควรกำหนดมาตรการในการตรวจสอบควบคุมการก่อสร้างให้ถูกต้องตามแบบที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างไว้ดังนี้

เดิม มาตรา 21 บัญญัติว่า “ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ”

ขอเสนอแนะ ให้เพิ่มเติมเป็น มาตรา 21/1 กำหนดว่า “ก่อนการดำเนินการก่อสร้างอาคาร ต้องให้บริษัทเอกชนซึ่งขึ้นทะเบียน ไว้กับหน่วยงานราชการท้องถิ่นหรือที่ได้รับการรับรองจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับระยะร่น ความสูงของอาคาร และ ความกว้างของถนน เกี่ยวข้องเป็นเจ้าของที่ ร่วมตรวจสอบกับหน่วยงานของรัฐ เกี่ยวกับระยะร่น ความสูงของอาคาร และ ความกว้างของถนน เพื่อออกไปรับรองให้ และต้องติดป้ายประกาศไว้ที่หน้า ณ สถานที่ทำการก่อสร้างอาคาร ก่อนที่จะดำเนินการก่อสร้าง เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 60 วัน และประกาศนั้น จะต้องมีตัวอักษรที่ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรอย่างน้อย 10 เซนติเมตร และต้องระบุความสูงของอาคาร แนวระยะร่น ความกว้างของถนน และต้องระบุชื่อ เจ้าของอาคาร ชื่อบริษัทเอกชน ในการร่วมตรวจสอบ และชื่อวิศวกรผู้ควบคุมงานก่อสร้างอาคารรวมถึงระยะเวลาการก่อสร้างอาคารด้วย”

3. ปัญหาเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ ผู้ศึกษาเห็นว่าในฐานะความผิดที่มีทั้งโทษจำคุกและปรับ หรือโทษปรับสถานเดียว ของ พรบ.ควบคุมอาคาร ฯ นั้น ไม่มีการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขให้เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบัน การเพิ่มโทษจำคุกอาจช่วยลดการกระทำความผิดได้ ในการก่อสร้างอาคารที่ไม่ได้มาตรฐานเป็นอันตรายต่อผลกระทบต่อประชาชนเป็นวงกว้าง โทษจำคุกระยะสั้นอาจไม่เพียงพอที่จะทำให้ผู้กระทำความผิดบางรายยับยั้งชั่งใจต่อการละเมิดกฎหมาย ผู้ศึกษาเห็นว่าจึงควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงโทษจำคุกโดยพิจารณาจากความร้ายแรงของคดีเพื่อให้ได้สัดส่วนกับความผิดที่มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น

ในส่วนของโทษปรับ มีการปรับปรุงเพิ่มเติมโทษค่าปรับในฉบับที่ 2 เมื่อปี พ.ศ 2535 ในบางมาตรา และในปี พ.ศ 2566 มีการปรับให้ความผิดบางมาตราเป็นความผิดทางพินัย โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงปรับปรุงค่าปรับผู้ศึกษาจึงเห็นควรมีการปรับปรุงโทษปรับให้ ทันสมัย เพื่อสร้างความยุติธรรมที่สมดุล โดยคำนวณจากอัตราเงินเพื่อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 2 ต่อปี ดังนี้

เดิม มาตรา 65 บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้  
ถูกต้อง”

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 65 บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสองหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้  
ถูกต้อง”

เดิม มาตรา 65 ทวิ บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
... ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

ขอเสนอแนะให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็น มาตรา 65 ทวิ บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
... ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งสองบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

เดิม มาตรา 65 ตริ บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
... ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 65 ตริ บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
... ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

เดิม มาตรา 65 จัตวาบัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท  
...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้  
ถูกต้อง”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 65 จัตวาบัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท  
...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินเก้าพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้  
ถูกต้อง” มาตรา นี้มีการเปลี่ยนเป็นความผิดทางพนัน

เดิม มาตรา 66 บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 66 บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท” มาตรา นี้มีการเปลี่ยนเป็นความผิดทางพนัน

เดิม มาตรา 66 ทวิ บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”

...ต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 66 ทวิ บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”

...ต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าหมื่นบาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น”

เดิม มาตรา 67 บัญญัติว่า

... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 67 บัญญัติว่า

“... ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

...ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง”

เดิม มาตรา 68 บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็นมาตรา 68 บัญญัติว่า

“...ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินสองพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

เดิม มาตรา 77 บัญญัติว่า

“...ผู้นั้นต้องระวางโทษปรับเป็นรายวันอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ หรือจนกว่าผู้นั้นยินยอมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นเอง ในกรณีหลังนี้ให้นำมาตรา 42 วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ขอเสนอแนะให้เพิ่มเติมเป็น มาตรา 77 บัญญัติว่า

“...ผู้นั้นต้องระวางโทษปรับเป็นรายวันอีกวันละสองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ หรือจนกว่าผู้นั้นยินยอมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นเอง ในกรณีหลังนี้ให้นำมาตรา 42 วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม”...มาตรานี้มีการเปลี่ยนเป็นความผิดทางพินัย

## เอกสารอ้างอิง

- กมลชัย รัตนสกุลไพศาล. (2560). กฎหมายควบคุมอาคาร. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- นิคม ปราชญ์นคร, วิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย, พิมพ์ครั้งที่ 2 (กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์อักษร, 2528.)
- ทรงศักดิ์ รวิรังสรรค์. 2543. ข้อกำหนดและกฎหมายในการออกแบบอาคาร, กรุงเทพฯ : เอช.เอ็น.กรุ๊ป.
- สำนักงานสถิติแห่งชาติ, การประมวลข้อมูลพื้นที่การก่อสร้าง ไตรมาสที่ 1 ปี 2568 (กรุงเทพฯ: สำนักงานสถิติแห่งชาติ, 2568)
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และแก้ไขเพิ่มเติม