

บันทึก

เรื่อง การปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๘) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๖๙
(อาคารประเภทคอนโดมิเนียมจะถือว่าเป็นอาคารที่พักอาศัยหรือไม่)

กรมโยธาธิการมีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๙๐๕/๐๙๙๓๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า บริษัทบางแสนพาเลซ จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตึก ๘ ชั้น ๑ หลัง เพื่อใช้พักอาศัย(คอนโดมิเนียม) ที่ถนนเลียบหาดบางแสน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี ต่อประธานกรรมการสุขาภิบาลแสนสุข และสุขาภิบาลแสนสุขได้ส่งเรื่องให้กรมโยธาธิการในฐานะนายช่างตรวจพิจารณาต่อไป กรมโยธาธิการได้ตรวจพิจารณาแล้วปรากฏว่าอาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างนี้อยู่ในบริเวณซึ่งจะปลูกสร้างอาคารอื่นนอกจากอาคารที่พักอาศัยมิได้ ตามข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๘)ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๖๙ ซึ่งกำหนดว่า “ข้อ ๒ ให้กำหนดบริเวณตั้งแต่ริมถนนสายไปตลาดหมอนิจิต ถนนสายหลังโรงแรมและถนนอ่างศิลา - แสนสุข ไปจนถึงทะเลเป็นบริเวณซึ่งจะปลูกสร้างอาคารอื่น นอกจากอาคารที่พักอาศัยมิได้”

กรมโยธาธิการเห็นว่า แม้ว่าบริษัทดังกล่าวจะระบุในคำขออนุญาตว่าเป็นอาคารใช้พักอาศัย(คอนโดมิเนียม)ก็ตาม แต่ตามแบบแปลนปรากฏว่าเป็นอาคารที่มีขนาดใหญ่มาก มีความสูง ๘ ชั้น และเป็นที่อยู่อาศัยของคนจำนวนมาก ซึ่งต้องใช้บางส่วนของอาคาร เช่น ห้องโถงบันได หรือทางเดินร่วมกันในลักษณะเช่นเดียวกับอาคารสาธารณะ อาคารที่ขออนุญาตปลูกสร้างดังกล่าวจึงอาจไม่ใช่”อาคารที่พักอาศัย”ตามเจตนารมณ์ของข้อ ๒ แห่งกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๘) กรมโยธาธิการจึงขอหารือว่า อาคารที่บริษัทบางแสนพาเลซ จำกัด ขออนุญาตปลูกสร้างดังกล่าว หรืออาคารอื่นซึ่งมีประโยชน์ใช้สอยคล้ายคลึงกัน เช่น อาคารชุดหรือหอพัก เป็นต้น จะถือว่าเป็น”อาคารที่พักอาศัย”ซึ่งสามารถปลูกสร้างได้ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๘) ๑ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒)ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว พร้อมด้วยผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมโยธาธิการ)แล้ว มีความเห็นว่าถึงแม้ว่ากฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๖๙ ซึ่งยังมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันตามมาตรา ๗๙^๑แห่งพระราชบัญญัติ

^๑มาตรา ๗๙ บรรดาบทบัญญัติ เทียบัญญัติ ข้อบัญญัติจังหวัด กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งได้ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๖๙ หรือพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างในเขตเพลิงไหม้ พุทธศักราช ๒๕๖๖ ให้คงใช้บังคับต่อไป ทั้งนี้ เพียง

ควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ จะมีได้ให้ความหมายของคำว่า”อาคารที่พักอาศัย”ไว้ว่าหมายถึงอาคารในลักษณะใดโดยเฉพาะ แต่ก็ปรากฏว่า กฎกระทรวง (พ.ศ.๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๕๓๙ อันเป็นกฎกระทรวงฉบับแรก^๑ที่ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าว และเป็นกฎกระทรวงเกี่ยวกับการควบคุมลักษณะอาคารชนิดต่าง ๆ ที่จะก่อสร้างขึ้นซึ่งมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันเช่นกัน^๒ ได้ให้ความหมายของคำว่า”อาคารที่พักอาศัย” ไว้ว่าหมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง แพ ซึ่งโดยปกติบุคคลอาศัยอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืนจากความหมายดังกล่าวเห็นได้ว่า คำว่า”อาคารที่พักอาศัย”นั้นมุ่งหมายถึงอาคารใด ๆก็ตามที่ได้ก่อสร้างขึ้นเพื่อให้บุคคลใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นปกติ เพราะฉะนั้น การพิจารณาว่าอาคารใดจะเป็น”อาคารที่พักอาศัย”จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า อาคารนั้นก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นปกติหรือไม่

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒)จึงเห็นว่า อาคารประเภทคอนโดมิเนียมของบริษัทบางแสนพาลेข จำกัด ตามปัญหาที่หารือก็ดี หรืออาคารอื่นที่มีประโยชน์ใช้สอยคล้ายคลึงกัน เช่น หอพักก็ดี หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าอาคารนั้นก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเป็นปกติแล้วก็ย่อมจะอยู่ในความหมายของคำว่า”อาคารที่พักอาศัย” และถ้าหากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารที่พักอาศัยเพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม โรงมหรสพ โรงแรม หรือสถานพยาบาล ฯลฯ จะเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๓๓^๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒

(ลงชื่อ) อมร จันทรสมบูรณ์
(นายอมร จันทรสมบูรณ์)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มกราคม ๒๕๒๗

เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

^๑โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑

^๓ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการใดตามมาตรา ๓๒ วรรคหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และให้นามมาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ฯลฯ

ฯลฯ