

บันทึก

เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่อยู่ระหว่างเขตสุขาภิบาล
และองค์การ บริหารส่วนจังหวัด

กรมโยธาธิการมีหนังสือ ที่ มท ๐๘๑๘/๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ด้วยกรมการปกครองได้หารือ คณะกรรมการควบคุมอาคารเกี่ยวกับกรณีที่จังหวัดชลบุรีมีปัญหาในการพิจารณาออกใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารในที่ดินคาบเกี่ยวกัน ระหว่างเขตสุขาภิบาลสัทธิ์กับองค์การบริหารส่วนจังหวัด โดยการก่อสร้างอาคารนั้น ปรากฏว่ามีอาคารส่วนหนึ่งอยู่ในเขตสุขาภิบาล อีกส่วนหนึ่งอยู่ในเขต องค์การบริหารส่วนจังหวัดว่า หน่วยงานใดจะเป็นผู้มีอำนาจอนุญาตปลูกสร้างอาคารดังกล่าว

คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ประชุมพิจารณาเรื่องหารือนี้แล้ว มีความเห็น ว่า เป็นปัญหาที่สำคัญเกี่ยวกับข้อกฎหมายหลายฉบับ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคารไม่มีบทบัญญัติในมาตราใดกำหนดวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ จึงมีมติให้หารือ คณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) พิจารณาข้อ หารือดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการจังหวัด ชลบุรี และกรมการปกครอง) แล้ว เห็นว่า การจะใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒^๑ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ซึ่งท้องที่ในเขตสุขาภิบาลสัทธิ์และองค์การบริหารส่วนจังหวัด ในจังหวัดชลบุรีเป็นพื้นที่ที่ถูกกำหนดให้ใช้บังคับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ตาม มาตรา ๓^๒ แห่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับในท้องที่ บางจังหวัด พ.ศ.๒๕๓๔ การขออนุญาตหรือการแจ้งการก่อสร้างอาคารในท้องที่จังหวัดชลบุรีจึง ต้องเป็นไปตามมาตรา ๒๑^๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

^๑มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และจะใช้บังคับในท้องที่ใด มีบริเวณเพียงใด ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

^๒มาตรา ๓ ให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ บังคับในท้องที่จังหวัด ดังต่อไปนี้

- (๑) จังหวัดชลบุรี
- (๒) จังหวัดนนทบุรี
- (๓) จังหวัดปทุมธานี
- (๔) จังหวัดสมุทรปราการ

^๓มาตรา ๒๑ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้า

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ กล่าวคือ ผู้ใดจะก่อสร้างอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๙ ทวิ^๕ ผู้ที่จะก่อสร้างอาคารจึงอาจขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ หรือถ้าผู้นั้นไม่ประสงค์จะยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถทำได้โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๙ ทวิ^๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ เสียก่อนก็ได้

พนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ

“มาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

(ก) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคารซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทสถาปนิกตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(ข) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคารซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทวิศวกรตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(ค) ชื่อของผู้ควบคุมงานซึ่งจะต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรมและเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับการแจ้งเวียนชื่อตามมาตรา ๔๙ ทวิ

(ง) สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค)

(จ) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (ก) (ข) และ (ค) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคาร เป็นผู้ประกอบแบบและคำนวณอาคาร หรือจะเป็นผู้ควบคุมงานแล้วแต่กรณี พร้อมทั้งรับรองว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงและข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทุกประการ

(ฉ) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณของอาคารที่จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายซึ่งมีคำรับรองของบุคคลตาม (ก) และ (ข) ว่าตนเป็นผู้ออกแบบอาคารและเป็นผู้ประกอบแบบและคำนวณอาคารนั้น

(ช) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

(๒) ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในกรณีที่เป็นการแจ้งการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร

ถ้าผู้แจ้งได้ดำเนินการตามที่ระบุไว้ในวรรคหนึ่งครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับแจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดเพื่อเป็นหลักฐานการแจ้งให้แก่ผู้นั้นภายในวันที่ได้รับแจ้ง และให้ผู้แจ้งเริ่มต้นดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารตามที่ได้แจ้งไว้ได้ตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

ให้นำมาตรา ๓๘ และมาตรา ๓๙ มาใช้บังคับแก่ใบรับแจ้งตามมาตรา ๓๘ โดยอนุโลม

“โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

สำหรับผู้ที่จะประสงค์จะขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้นั้นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมาตรา ๔^๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ บัญญัติให้ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล และผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ผู้มีอำนาจในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร

ตามปัญหาที่หารือว่า กรณีอาคารที่จะก่อสร้างส่วนหนึ่งอยู่ในเขตสุขาภิบาลสัทธิบ และอีกส่วนหนึ่งอยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด หน่วยงานใดเป็นผู้มีอำนาจอนุญาตปลูกสร้างอาคารบนที่ดินดังกล่าว นั้น เห็นว่า เมื่อกฎหมายกำหนดไว้โดยชัดแจ้งว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจอนุญาตหรือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารในเขตสุขาภิบาลคือ ประธานกรรมการสุขาภิบาล ส่วนเจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้มีอำนาจอนุญาตหรือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด คือ ผู้ว่าราชการจังหวัด ดังนั้นผู้ที่มีอำนาจอนุญาตหรือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารในที่ดินที่อยู่คาบเกี่ยวกันระหว่างสุขาภิบาลสัทธิบกับองค์การบริหารส่วนจังหวัด จังหวัดชลบุรี คือ เจ้าพนักงานท้องถิ่นของหน่วยงานทั้งสองที่ที่ดินที่จะก่อสร้างอาคารอยู่ในเขตพื้นที่การปกครอง

อย่างไรก็ตาม ในเรื่องเขตพื้นที่คาบเกี่ยวนี้นอกจากจะมีปัญหาในเรื่องการก่อสร้างอาคารแล้ว ยังอาจมีปัญหามาตาม เช่น ปัญหาในเรื่องภาษีและเขตพื้นที่การปกครอง เป็นต้น กรณีนี้จึงเห็นสมควรที่กรมโยธาธิการและส่วนราชการที่เกี่ยวข้องจะได้พิจารณาแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้มีผลทำนองเดียวกับบทบัญญัติในมาตรา ๕^๗ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งเทศบาลเมืองตราด จังหวัดตราดพุทธศักราช ๒๔๗๘

(ลงชื่อ) ม. ตันเต็มทรัพย์

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

ฯลฯ

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๒) ประธานกรรมการสุขาภิบาล สำหรับในเขตสุขาภิบาล

(๓) ผู้ว่าราชการจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) ปลัดเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์การปกครองท้องถิ่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัตินี้ สำหรับในเขตราชการส่วนท้องถิ่นนั้น

ฯลฯ

ฯลฯ

มาตรา ๕ ที่ดินหรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของผู้ใดเลื้อมล้ำเข้ามาในเส้นเขตที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔ แม้แต่ส่วนหนึ่งส่วนใด ให้ถือว่าที่ดินซึ่งติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันนั้น หรือโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วนนั้น ๆ อยู่ในเขตเทศบาลเต็มทุกส่วน

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)
เลขานุการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
มกราคม ๒๕๓๘