

บันทึก

เรื่อง ท้าหรือปัญหาข้อกฎหมายกรณีนางมณีรัตน์ ชูประภาวรรณ กับพวก
ขอปลูกสร้างอาคารที่ประกอบการพาณิชย์ในที่ดินจัดสรรประเภท
บ้านเดี่ยว (ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖)

กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๑๑/๑๒๓๓๔ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๓๐ถึง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า สำนักงานเขตบางกะปิได้หารือสำนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ บริษัท สัมมากร จำกัด ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินใน
ท้องที่เขตบางกะปิ ตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๒๖ ได้ขายที่ดิน
จัดสรรแปลงย่อยโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๖๐๘๓๔, ๑๖๐๘๓๕ และ ๑๔๕๔๙๒ เขตบางกะปิ แก่นางมณี
รัตน์ ชูประภาวรรณ กับพวก รวม ๓ คน ๆ ละ ๑ แปลง ที่ดินทั้ง ๓ แปลงนี้ตามแผนผังโครงการ
ที่ได้รับใบอนุญาตระบุว่าเป็นบ้านเดี่ยว แต่ผู้ซื้อขออนุญาตต่อสำนักงานเขตบางกะปิว่าจะปลูก
อาคารประเภทที่ประกอบการพาณิชย์แตกต่างไปจากแผนผังโครงการดังกล่าว ดังนี้ จะขัดกับ
กฎหมายหรือระเบียบเกี่ยวกับจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๖
พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือไม่

กรมที่ดินเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน
พ.ศ.๒๕๑๕ กำหนดให้ผู้แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกันจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และมี
คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ต้องยื่นคำขอ
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้วมอบหมายให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินควบคุมให้ผู้
นั้นดำเนินการจัดสรรที่ดินไปตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตโดยมิได้กล่าวถึงว่าจะควบคุมผู้
ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยหรือไม่ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้มีบทกำหนดโทษทางอาญาสำหรับ
ผู้ฝ่าฝืนต้องตีความโดยเคร่งครัด กล่าวคือ โดยหลักการควบคุมเฉพาะผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ควบคุม
ผู้ซื้อ เมื่อนางมณีรัตน์ ชูประภาวรรณ กับพวก มีฐานะเป็นเพียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับโอนที่ดิน
แปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยวไปแล้ว ก็ย่อมนำไปปลูกสร้างอาคารที่ประกอบการพาณิชย์แตกต่าง
ไปจากแผนผังโครงการที่ บริษัท สัมมากร จำกัด ได้รับอนุญาตได้โดยไม่ตกอยู่ในบังคับของ
ประกาศของคณะปฏิวัตินี้ทั้งนี้ เว้นแต่จะเป็นการรับโอนเพื่อนำไปแบ่งขายเป็นแปลงย่อย
แทน บริษัท สัมมากร จำกัด หรือแบ่งขายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป อันเข้า
ลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินทำนองเดียวกันกับบริษัท สัมมากร จำกัด

กรมที่ดินได้นำปัญหานี้เสนอต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณา
คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว มีความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย คือ

ฝ่ายที่หนึ่งเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ให้ดำเนินการไปตามแผนผังโครงการที่คณะกรรมการอนุญาต ซึ่งหมายความว่า ควบคุมทั้งผู้
จัดสรรและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อรับโอนที่ดินของผู้จัดสรรซึ่งตามแผนผังโครงการที่

คณะกรรมการอนุญาตระบุว่าเป็นบ้านเดี่ยวไปแล้ว จะนำไปปลูกสร้างอาคารที่ประกอบการพาณิชย์ ไม่ได้

ฝ่ายที่สองมีความเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ กำหนดให้ผู้แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป โดยมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายจะจัดทำสาธารณูปโภคต้องยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้วดำเนินการไปตามแผนผังโครงการที่คณะกรรมการอนุญาต แสดงว่า ควบคุมเฉพาะผู้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ไม่ได้ควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้ แม้ตามแผนผังโครงการที่คณะกรรมการอนุญาตจะระบุว่าเป็นบ้านเดี่ยวเมื่อผู้ซื้อโอนไปแล้วก็ยอมนำไปปลูกสร้างอาคารที่ประกอบการพาณิชย์ได้

เมื่อมีความเห็นแตกต่างเป็น ๒ ฝ่าย เช่นนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงมีมติให้กรมที่ดินหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตระบุว่าเป็นบ้านเดี่ยว ดังนี้ เมื่อผู้ซื้อโอนที่ดินไปแล้ว จะนำไปปลูกสร้างอาคารประเภทอื่น เช่น อาคารที่ประกอบการพาณิชย์แตกต่างไปจากแผนผังโครงการดังกล่าวจะดำเนินการได้เพียงใด และขัดกับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวพร้อมทั้งฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน กรมโยธาธิการ สำนักผังเมืองและกรุงเทพมหานคร) แล้วเห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ได้ตรขึ้นเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ โดยมีความมุ่งหมายแสดงอยู่ในคำปรารภแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ว่า ในปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากแต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกันอีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคมและการเมือง จึงได้มีบทบัญญัติในข้อ ๑๐^๑ ว่า ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังบัญญัติไว้ในข้อ ๑๑ และจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือไม่ปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการมีอำนาจที่จะเข้าไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือปรับปรุงที่ดินนั้นได้เอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าวนั้นจะต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไป ผู้

^๑ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ
การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการกำหนดใน
กฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๐ ก็มีบทบัญญัติ^๒ ให้ลงโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท เพื่อให้เป็นไปตามความมุ่งหมายดังกล่าวนี้ ข้อ ๒๘^๓ ยังได้บัญญัติต่อไปว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้อนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ก็ให้บรรดาสติและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน นอกจากนี้ ข้อ ๓๐^๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ยังบัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป บทบัญญัติต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาข้างต้นนี้มีผลบังคับเฉพาะ “ผู้จัดสรรที่ดิน”^๕ ซึ่งหมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหาได้บัญญัติถึง “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร”^๖ อันได้แก่ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรไม่ ความสำคัญในข้อนี้จะเห็นได้ชัดขึ้น เมื่อพิจารณาข้อ ๒๘ และข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เพราะบทบัญญัติทั้งสองข้อนี้ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่าผู้รับโอนใบอนุญาตจากผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับผู้จัดสรรที่ดินเหมือนกันยิ่งกว่านั้น การรักษาสารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรในข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ก็บังคับให้เป็นหน้าที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรคนต่อไปจะต้องบำรุงรักษาสารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป จะเห็นได้ว่า หากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้มีความมุ่งหมายจะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปต้องอยู่ในบังคับแห่งการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายฉบับนี้ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง

^๒มาตรา ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

^๓ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสติและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

^๔ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องถิ่นที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

^๕ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

ฯลฯ

ฯลฯ

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ (๕)

หากประสงค์จะควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้วางไว้ตามข้อ ๗ (๑)^๗ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนได้ในทำนองเดียวกันกับข้อ ๓๐ ซึ่งบัญญัติให้เป็นหน้าที่ของผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรคนต่อไปในอันที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ แต่ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้หาได้มีบทบัญญัติดังกล่าวไม่ เมื่อเป็นเช่นนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) จึงมีความเห็นว่าจะนำประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไปใช้บังคับเพื่อควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้จึงไม่อาจจะกระทำได้

อย่างไรก็ตาม การที่จะควบคุมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามแผนผังและโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการผังเมืองตามเจตนารมณ์ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ นี้ อาจนำบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาใช้บังคับประกอบกันได้ กล่าวคือ ในมาตรา ๘^๘ ให้อำนาจรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงกำหนด

^๗ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ฯลฯ

ฯลฯ

“มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

(๑) ลักษณะ แบบ รูปทรง เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร

(๒) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่

ใช้

(๓) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร

(๔) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย

(๕) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม

(๖) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและ

สิ่งปฏิกูล

(๗) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

(๘) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(๙) พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว

(๑๐) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดได้ นอกจากนั้นตามมาตรา ๑๓^๔ แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกันนี้ก็ยังได้บัญญัติต่อไปว่า ในกรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก็ยังมีอำนาจที่จะประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ เพื่อจะได้ดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายให้อำนาจไว้ได้ หากยังไม่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักวิชาการผังเมืองดังได้ระบุไว้ในคำปรารภแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เช่นนี้แล้ว ก็ไม่อาจที่จะนำกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินรายนี้ได้

สำหรับที่ดินซึ่งบริษัท สัมมาร จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรในท้องที่เขตบางกะปิตามใบอนุญาตเลขที่ ๖๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๒๖ ก็ปรากฏว่า ไม่มีกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นหรือประกาศของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใดเลย ดังนั้น การที่นางมณีรัตน์ ชูประภาวรรณ กับพวก ซึ่งได้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยวจากบริษัท สัมมาร จำกัด จะปลูกสร้างอาคารประเภทที่ประกอบการพาณิชย์ จึงไม่น่าจะขัดกับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ อย่างไรก็ดี การที่จะอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตรายนี้ปลูกสร้างอาคารพาณิชย์หรืออาคารอื่นใดที่แตกต่างไปจากแผนผังและโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตไว้แล้ว ย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่จะต้องดูแลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติท้องถิ่นว่าด้วยการก่อสร้างอาคารชนิดนั้น ๆ

(ลงชื่อ) อมร จันทรสมบูรณ์

(๑๑) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๑๒) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาตการต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

“มาตรา ๑๓ ในกรณีที่สมควรห้ามการก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใดในบริเวณหนึ่งบริเวณใด แต่ยังไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดการตามมาตรา ๘ (๑๐) ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของอธิบดีกรมโยธาธิการหรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น แล้วแต่กรณี มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาห้ามการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณนั้นเป็นการชั่วคราวได้ และให้ดำเนินการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ

ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก

(นายอมร จันทรสมบูรณ์)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ตุลาคม ๒๕๓๐