

บันทึก

เรื่อง การปฏิบัติเกี่ยวกับที่ว่างภายนอกอาคารหรือที่จอดรถสำหรับอาคาร
(กรณีเจ้าของอาคารนำที่ว่างภายนอกอาคารหรือที่จอดรถสำหรับอาคาร
ตามมาตรา ๘ (๗) และ (๙) แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ.๒๕๒๒ ไปขายแก่ผู้อื่นเพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น)

กรมโยธาธิการได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๙๑๓/๑๐๘๔๘ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ในการประชุมคณะกรรมการควบคุมอาคาร เมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ ที่ประชุมได้มีปัญหาวางประการเกี่ยวกับการยกเว้น กฎกระทรวงกำหนดเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารตามมาตรา ๘ (๗) และกำหนดพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้าง ขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถสำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภทตามมาตรา ๘ (๙) แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. เมื่อผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้จัดให้มีเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือที่จอดรถสำหรับอาคารตามที่กำหนดไว้ใน กฎกระทรวงในเรื่องดังกล่าวแล้ว ต่อมาเจ้าของอาคารได้นำเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือที่จอดรถ ดังกล่าวไปขายแก่ผู้อื่นเพื่อนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ทำให้ไม่มีเนื้อที่ว่างภายนอกอาคารหรือที่ จอดรถสำหรับอาคารถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีเช่นนี้เจ้าของอาคารจะมีความผิดตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ อย่างไรหรือไม่

๒. จะมีวิธีการป้องกันและแก้ไขอย่างไรเพื่อไม่ให้เจ้าของอาคารนำเนื้อที่ว่าง ภายนอกอาคารหรือที่จอดรถสำหรับอาคารที่จะต้องจัดให้มีตามกฎหมายไปขายแก่ผู้อื่น

คณะกรรมการควบคุมอาคารจึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ ความเห็นในปัญหาดังกล่าว

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณา ปัญหาดังกล่าวพร้อมทั้งฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมโยธาธิการ และ กรุงเทพมหานครแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. สำหรับปัญหาประการแรก เห็นว่า เจ้าของอาคารไม่มีความผิดตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แต่อย่างใด เพราะกฎหมายมิได้บัญญัติห้ามการนำ ที่ว่างหรือที่จอดรถไปขายให้ผู้อื่นเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่น มีแต่กรณีตามมาตรา ๓๔^๑ที่บัญญัติ

^๑ มาตรา ๓๔ ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถตามมาตรา ๘ (๙) ดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และ ทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น

ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ฯลฯ เพื่อการอื่นเท่านั้น แต่ตามปัญหานี้เป็นกรณีที่ผู้อื่นเป็นผู้มิใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเป็นผู้ใช้

๒. สำหรับปัญหาประการที่สอง เห็นว่า เจ้าของอาคารย่อมมีสิทธิขายที่ว่างหรือที่จอดรถอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนได้ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามในเรื่องนี้ ดังนั้น ทางแก้ปัญหาก็มีเพียงประการเดียวคือ ต้องแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยบัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารต้องจัดให้มีและรักษาที่ว่างหรือที่จอดรถให้คงอยู่ตราบเท่าที่ยังใช้อาคารนั้น และบัญญัติให้ผู้ฝ่าฝืนต้องรับโทษปรับเป็นรายวัน

(ลงชื่อ) อมร จันทสมบุรณ์

(นายอมร จันทสมบุรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๖๓