

บันทึก

เรื่อง ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่ไม่ติดถนนสาธารณะโดยตรง

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายมาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๑๘/๖๕๖๙ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้รับเรื่องอุทธรณ์ของบริษัท ศรีวราเรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้ยื่นอุทธรณ์คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการสำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร) ที่ กท ๔๐๐๐/อ.๓๕๒๔ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๓๙ ที่แจ้งให้ผู้อุทธรณ์แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณแบบแปลนรายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยังไม่ถูกต้อง และไม่เป็นไปตามกฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่กรุงเทพมหานคร โดยมีประเด็นสำคัญตามรายการแนบท้ายคำสั่งข้อ ๑.๘ คือ “อาคารที่ขออนุญาตเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ดินส่วนที่ก่อสร้างอาคารไม่ติดถนนสาธารณะ ขัดกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ๖ ข้อ ๒”

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้พิจารณาเรื่องอุทธรณ์รายนี้แล้วข้อเท็จจริงได้ว่า ผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตึก ๓๑ ชั้นมีพื้นที่ประมาณ ๑๐๗,๕๓๗ ตารางเมตร เพื่อใช้พักอาศัย ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒, ๒๗๕๖, ๓๑๘๗๓ ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ตามเลขรับที่ ๔๕๖ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๓๙ แต่เนื่องจากผู้อุทธรณ์มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณที่ดินที่ใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารดังกล่าวรวม ๘ แปลง(รวมที่ดินที่ใช้ขออนุญาตก่อสร้างด้วย) โดยที่ดินแต่ละแปลงได้แบ่งแยกเป็นโฉนดแยกจากกันคือ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๙๒, ๒๗๕๖, ๓๑๘๕๓, ๓๑๘๕๔, ๓๑๘๗๓, ๓๑๘๗๔, ๓๑๘๗๕, ๓๑๘๗๖ เลขที่ดิน ๘๐, ๒๘๐, ๒๘๑, ๒๘๒๒๘๕, ๒๘๖, ๒๘๗, ๖๗๓ ตามลำดับ โดยที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๕๖, ๓๑๘๕๓, ๓๑๘๕๔ ด้านทิศตะวันตกติดกับถนนรัชดาภิเษก(ถนนมีเขตทางกว้างประมาณ ๘๐.๐๐ เมตร),ด้านทิศตะวันออกติดคลองบางเสาหิน(คลองสาธารณะ) มีความกว้างประมาณ ๗.๐๐-๘.๐๐ เมตร ซึ่งคั่นอยู่ระหว่างที่ดินทั้ง ๓ แปลงดังกล่าวกับที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒, ๓๑๘๗๔, ๓๑๘๗๕ ด้านทิศตะวันตก

ต่อมาผู้อุทธรณ์ได้แบ่งแยกที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๕๖ และ ๔๙๒ ให้เป็นโฉนดแปลงทางโดยที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๗๕๖ ทำเป็นถนนกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เชื่อมต่อกับถนนรัชดาภิเษกถึงคลองบางเสาหินฝั่งตะวันตก ส่วนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒ ทำเป็นถนนกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร เชื่อมต่อกับคลองบางเสาหินฝั่งตะวันออก และผู้อุทธรณ์ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล. ๒ สะพานข้ามคลองบางเสาหินเชื่อมระหว่างที่ดินโฉนดแปลงทางทั้งสองดังกล่าว ตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๖๗๓/๒๕๓๘ ออกให้ ณ วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๙ ถึงวันที่ ๑๘

กันยายน ๒๕๔๐ ดังนั้น จึงมีประเด็นที่จะต้องพิจารณาว่า “การที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล.ข้ามคลองบางเสาหิน เพื่อใช้เป็นทางสัญจรเชื่อมต่อระหว่างที่ดินโฉนดแปลงทางทั้งสองดังกล่าว นั้น จะถือได้ว่าที่ดินแปลงทางทั้งสองอยู่ติดถนนสาธารณะ(ถนนรัชดาภิเษก)แล้ว อันจะทำให้ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างซึ่งอยู่ติดกับที่ดินโฉนดแปลงทางโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๙๒ เพียงแปลงเดียวเท่านั้นได้อยู่ติดกับถนนสาธารณะด้วยเช่นกัน ซึ่งจะทำให้อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างไม่ขัดต่อ ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่” (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ฯ ข้อ ๒ วรรคสอง กำหนดไว้ว่า “สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดเป็นระยะไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้นหรือไม่น้อยกว่า ๕๐๐.๐๐ เมตร นับแต่ที่ตั้งของอาคาร”) ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีความเห็นแตกต่างกันเป็น ๒ ฝ่ายยังไม่เป็นที่ยุติดังนี้

๑. ฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องมีด้านหนึ่งด้านใดติดถนนสาธารณะกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ดังนั้นเมื่อที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารมิได้อยู่ติดถนนสาธารณะโดยตรง แต่อยู่ติดกับที่ดินแปลงทางด้านหลังและมีคลองบางเสาหิน (คลองสาธารณะ)กั้นขวางอยู่ระหว่างที่ดินแปลงทางแปลงด้านหน้ากับที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลัง แม้จะมีสะพานเชื่อมระหว่างที่ดินแปลงทางแปลงด้านหน้าซึ่งอยู่ติดถนนสาธารณะกับที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลังซึ่งอยู่ติดคลองบางเสาหิน และที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลังมิได้อยู่ติดถนนสาธารณะ ก็ไม่ถือว่าที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลังและที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารอยู่ติดถนนสาธารณะด้วย อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจึงขัดต่อข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ

๒. อีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นว่า ที่ดินที่ใช้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารทั้งหมดเป็นของผู้อุทธรณ์ ดังนั้นแม้ที่ดินแปลงทางแปลงด้านหน้าซึ่งมีด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะกับที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลังจะมีคลองสาธารณะกั้นขวางอยู่ระหว่างที่ดินแปลงทางทั้งสองก็ตาม เมื่อมีสะพานเชื่อมระหว่างที่ดินแปลงทางทั้งสองแล้วก็ถือได้ว่าที่ดินแปลงทางทั้งสองอยู่ติดถนนสาธารณะแล้ว อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างจึงไม่ขัดต่อ ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ

อนึ่ง ปัจจุบันได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกาศใช้บังคับแล้ว ซึ่งข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวได้ยกเลิกความในข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ และให้ใช้ข้อความใหม่แทน โดยข้อ ๒ วรรคสาม กำหนดไว้ว่า “ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องถึงกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคารและที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้

โดยสะดวกด้วย”แต่เนื่องจากผู้อุทธรณ์ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๕๐)ฯ ประกาศใช้บังคับจึงได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงดังกล่าว

ฉะนั้น เพื่อให้ได้ข้อยุติและเป็นบรรทัดฐานในการวินิจฉัยข้อกฎหมายในการปฏิบัติต่อไป คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอหารือว่า การที่ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน ค.ส.ล.ข้ามคลองบางเสาหินเพื่อใช้เป็นทางสัญจรเชื่อมระหว่างที่ดินโฉนดแปลงทางแปลงด้านหน้าซึ่งมีด้านหนึ่งอยู่ติดถนนสาธารณะกับที่ดินแปลงทางแปลงด้านหลัง ซึ่งมีได้อยู่ติดถนนสาธารณะแต่อยู่ติดกับที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตนั้น จะถือได้ว่าที่ดินแปลงทางทั้งสองอยู่ติดถนนสาธารณะแล้ว อันจะทำให้อาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างไม่ขัดต่อ ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้รับฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ) และผู้แทนกรุงเทพมหานครเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว ได้ความเพิ่มเติมว่า คลองบางเสาหินที่คั่นอยู่ระหว่างที่ดินแปลงที่ติดถนนรัชดาภิเษก กับที่ดินแปลงที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารพักอาศัย ๓๑ ชั้น เป็นคลองสาธารณะที่มีความกว้างประมาณ ๓.๐๐-๕.๐๐ เมตร เท่านั้นไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรได้ อีกทั้งบางตอนก็ตื้นเขินแล้ว และผู้อุทธรณ์ได้ทำการสร้างสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กข้ามคลองดังกล่าวตามที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานครเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยสะพานดังกล่าวมีความกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้างข้างละ ๕.๐๐ เมตร และเป็นทางเท้ากว้างข้างละ ๑.๐๐ เมตร ทั้งสองข้าง และในการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานดังกล่าวนั้น กรุงเทพมหานครได้กำหนดเงื่อนไขไว้ประการหนึ่งว่าผู้ก่อสร้างจะต้องอุทิศสะพานดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ด้วย สำหรับปัญหาในการทำงานเดียวกันนี้ คณะกรรมการควบคุมอาคารได้เคยวางแนวปฏิบัติในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไว้ว่า ในกรณีที่ที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษไม่ได้ตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะโดยตรง เนื่องจากมีคลองคั่นอยู่นั้น แม้ว่าผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าว และทำทางเชื่อมระหว่างถนนสาธารณะกับที่ดินแปลงที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารได้ก็ตาม กรณีก็ไม่ถือว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่ติดถนนสาธารณะตามนัยข้อ ๒^๑ วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

^๑ ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดนับตั้งแต่ที่ตั้งอาคารจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะนั้นต้องมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาว

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้พิจารณาข้อหาหรือดังกล่าวแล้ว เห็นว่า เป็นปัญหาเกี่ยวกับลักษณะของที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นกฎกระทรวงที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษโดยเฉพาะ^๒ ซึ่งในข้อ ๒^๓ ของกฎกระทรวงดังกล่าวนั้น แต่เดิมได้กำหนดไว้ว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะ โดยในกรณีของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ดินในด้านนั้นต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร สำหรับกรณีของอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ดินในด้านนั้นต้องติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๔.๐๐ เมตร และแม้ว่าต่อมาจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๒ ดังกล่าวโดยกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อกำหนดของข้อ ๒^๔ ที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวแล้วนั้น ก็ยังคงบังคับให้ที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดติดถนนสาธารณะในลักษณะเดียวกันกับข้อกำหนดเดิม ซึ่งการที่ข้อ ๒^๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕)^๕ กำหนดไว้เช่นนี้ ก็เนื่องจากมีความมุ่งหมายให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูง

ต่อเนื่องกันโดยตลอดเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า ๕๐๐.๐๐ เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

^๒ ปรากฏตามเหตุผลในการออกกฎกระทรวงฉบับนี้ว่า เนื่องจากในปัจจุบันได้มีการก่อสร้างอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษเพื่อใช้ประโยชน์ในการอยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทรวมกันเพิ่มมากขึ้น โครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบของอาคารจะแตกต่างกันไปตามประเภทของการใช้ สมควรควบคุมอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โดยเฉพาะเพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรตลอดจนการวางแผนการพัฒนาด้านสาธารณูปโภคของรัฐ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

^๓ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

^๔ ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๔.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่น

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวก

^๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษมีทางเข้าออกระหว่างที่ดินนั้นกับถนนสาธารณะโดยช่องทางเข้าออกนั้นต้องมีขนาดกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร เพราะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนได้เป็นจำนวนมาก ๆ จึงจำเป็นที่จะต้องมียังช่องทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร และช่องทางเข้าออกดังกล่าวนั้นยังมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือผู้ที่อยู่ในอาคารและการบรรเทาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ด้วย

สำหรับกรณีตามข้อหาข้อนี้ ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า ผู้อุทธรณ์มีที่ดินหลายแปลงติดต่อกันที่ดินตอนนอกอยู่ติดถนนรัชดาภิเษก ส่วนที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษนั้นอยู่ตอนใน และโดยสภาพเป็นที่ดินเชื่อมติดต่อกับที่ดินตอนนอก แม้มีคลองบางเสาคือซึ่งเป็นคลองสาธารณะผ่านกลางแต่คลองบางเสาคือก็เป็นคลองเล็ก ๆ ที่กว้างเพียง ๓.๐๐-๕.๐๐ เมตรเท่านั้น และบางตอนก็ตื้นเขินแล้ว ไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรได้นอกจากนี้ผู้อุทธรณ์ก็ได้ก่อสร้างสะพานข้ามคลองบางเสาคือเพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองตอนของผู้อุทธรณ์เข้าด้วยกัน เป็นสะพานคอนกรีตเสริมเหล็กกว้างรวม ๑๒.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้างข้างละ ๕.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๑.๐๐ เมตร ทั้งสองข้าง และผู้อุทธรณ์ได้อุทิศสะพานข้ามคลองดังกล่าวให้เป็นสะพานสาธารณะการก่อสร้างสะพานดังกล่าวนี้จึงทำให้ถือได้ว่าที่ดินของผู้อุทธรณ์ทั้งสองตอนเป็นเสมือนที่ดินแปลงเดียวกัน รวมทั้งผู้อุทธรณ์ก็ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินทั้งสองตอนดังกล่าวเป็นโฉนดแปลงทางด้วย โดยในด้านที่ติดกับถนนรัชดาภิเษกได้แบ่งไว้เป็นแปลงทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาวโดยตลอดจากถนนรัชดาภิเษกไปจนบรรจบกับสะพานข้ามคลองบางเสาคือ ส่วนในด้านตรงข้ามได้แบ่งไว้เป็นแปลงทางกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร ยาวโดยตลอดจากเชิงลาดของสะพานจนถึงบริเวณที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารซึ่งเป็นการจัดให้มีทางเข้าออกที่กว้างพอสำหรับการเข้าใช้สอยของผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารและใช้เพื่อประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือผู้ที่อยู่ในอาคารและการบรรเทาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ได้สมควรความมุ่งหมายของกฎหมายแล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) จึงเห็นว่า ในกรณีที่มีข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพที่ดินในขณะนี้ เป็นไปตามที่ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ) ชี้แจง การพิจารณาข้อเท็จจริงเฉพาะที่ดินที่ผู้อุทธรณ์ประสงค์จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษตามปัญหาในเรื่องนี้อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้

(ลงชื่อ) อัคราทร จุฬารัตน

(นายอัคราทร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๑