

บันทึก

เรื่อง ลักษณะที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษด้านที่ติดถนนสาธารณะ
(กรณีคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาทบทวนความเห็นกรณีบริษัท AIA จำกัด)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายมาตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๑๘/๑๔๓๖๕ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า เดิมคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้มีหนังสือหารือปัญหาข้อกฎหมายมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๒ เรื่อง เกี่ยวกับลักษณะที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษซึ่งมีพื้นที่อาคารมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ซึ่งข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร) กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าวต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร คือ

(๑) เรื่องอุทธรณ์ของบริษัทอเมริกันอินเตอร์เนชั่นแนล แอสซิวเรินส์ จำกัด (AIA) (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๑๘/๒๓๑ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๑) ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารอยู่ริมถนนสุขุมวงศ์ซึ่งมีเขตทางกว้าง ๑๘.๐๐ - ๑๙.๙๓ เมตร ติดกับถนนเดโชซึ่งมีเขตทางกว้าง ๑๔.๗๐-๑๕.๙๕ เมตร โดยที่ดินด้านถนนสุขุมวงศ์มีความยาว ๓๖.๔๔ เมตร แต่มีอาคาร ค.ส.ล. สูง ๑๐ ชั้น ปลูกสร้างอยู่ทำให้ที่ดินด้านถนนสุขุมวงศ์ไม่มีที่ว่างที่มีความยาวเกิน ๑๒.๐๐ เมตร แต่ที่ดินด้านที่ติดกับถนนเดโชมีความยาว ๕๘.๘๕ เมตร ซึ่งเป็นที่ว่างที่มีความยาวเกิน ๑๒.๐๐ เมตร และใช้เป็นทางเข้าออกของอาคาร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอหารือว่าลักษณะที่ดินดังกล่าวจะขัดกับข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หรือไม่

ในครั้งนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสรุปได้ว่า การที่ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดกับถนนสาธารณะซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร นั้น ก็เพื่อบังคับให้มีทางเข้าออกระหว่างที่ดินดังกล่าวกับถนนสาธารณะอย่างน้อยหนึ่งด้าน เพราะอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนจำนวนมาก จึงจำเป็นต้องมีช่องทางออกสู่ถนนสาธารณะที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร และถนนสาธารณะก็ต้องมีขนาดที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้ประโยชน์ของอาคารเช่นกัน เนื่องจากช่องทางเข้าออกและถนนสาธารณะดังกล่าวนอกจาก

จะใช้ประโยชน์เพื่อการเข้าไปใช้สอยอาคารตามปกติแล้วยังมีไว้เพื่อประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือประชาชนที่อยู่ในอาคารและการบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ด้วย แต่เนื่องจากกรณีที่ดินที่จะใช้ก่อสร้างอาคารของบริษัท AIA จำกัด ไม่มีที่ว่างซึ่งมีความยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสุรวงศ์ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร จึงไม่เข้าลักษณะที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตามที่ข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้

(๒) เรื่องอุทธรณ์ของบริษัทศรีวรา เรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๑๘/๖๕๖๙ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๑) ซึ่งปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้อุทธรณ์มีที่ดินหลายแปลงในบริเวณเดียวกัน โดยมีคลองบางเสาหินซึ่งเป็นคลองสาธารณะผ่านกลางแบ่งที่ดินออกเป็นสองตอน ที่ดินตอนนอกติดกับถนนรัชดาภิเษก ซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร แต่อาคารที่จะก่อสร้างตั้งอยู่บนที่ดินตอนในซึ่งอยู่อีกฝั่งหนึ่งของคลองบางเสาหิน ผู้ขออนุญาตจึงได้สร้างสะพานข้ามคลองบางเสาหินกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร เพื่อเชื่อมต่อที่ดินแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ ยังได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงทางทำทางเข้าสู่อาคารจากถนนรัชดาภิเษกกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาวตลอดจนถึงสะพานข้ามคลองบางเสาหินและจากสะพานข้ามคลองบางเสาหินได้ทำทางกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร ยาวตลอดจนถึงตัวอาคาร คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอหารือว่า ลักษณะที่ดินดังกล่าวจะขัดกับข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) หรือไม่

ในครั้งนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นสรุปได้ว่า การที่ผู้อุทธรณ์ได้ทำสะพานข้ามคลองบางเสาหินเพื่อเชื่อมต่อที่ดินทั้งสองส่วนเข้าด้วยกัน ประกอบกับผู้อุทธรณ์ได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงทางเพื่อทำทางเข้าสู่อาคารกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร จากถนนรัชดาภิเษกซึ่งเป็นถนนที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ยาวตลอดจนถึงสะพานข้ามคลองบางเสาหิน และทำทางกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร จากสะพานข้ามคลองบางเสาหินจนถึงตัวอาคารที่จะขออนุญาตก่อสร้าง นั้นเป็นการจัดให้มีทางเข้าออกที่กว้างพอสำหรับการเข้าใช้สอยของผู้อยู่อาศัยในอาคารและใช้ประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือผู้ที่อยู่ในอาคารและการบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่าง ๆ ได้สมตามความมุ่งหมายของกฎหมายแล้ว จึงเห็นว่าที่ดินของผู้อุทธรณ์เข้าลักษณะตามที่ข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้

เนื่องจากผลจากการตอบปัญหาข้อหารือทั้ง ๒ กรณี ไม่เป็นไปในทางเดียวกัน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงมีความเห็นในเรื่องการอุทธรณ์ของบริษัท AIA จำกัด แยกออกเป็น ๒ ฝ่าย กล่าวคือ

ฝ่ายที่หนึ่ง เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔)

ฝ่ายที่สอง ไม่เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) โดยเห็นว่า แม้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของบริษัท AIA จำกัด ด้านที่ติดกับถนนสุรวงศ์ (ซึ่งเป็นถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐

เมตร) จะมีอาคารกันขวางอยู่ ทำให้ที่ดินด้านนี้ไม่ติดถนนสุรวงศ์โดยตรงก็ตามแต่ผู้อุทธรณ์ได้จัดให้มีที่โล่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ในที่ดินด้านที่ติดกับถนนเดโช ซึ่งเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ในการป้องกันและรับอัคคีภัยโดยสะดวก แม้ถนนเดโชจะมีความกว้างไม่ถึง ๑๘.๐๐ เมตร แต่ถนนเดโชได้เชื่อมต่อกับถนนสุรวงศ์อยู่แล้ว อาคารที่ขออนุญาตจึงสมควรมุ่งหมายตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) เช่นเดียวกับกรณีเรื่องอุทธรณ์ของบริษัท ศรีวิรา เรย์ลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) พิจารณาทบทวนปัญหาข้อหาหรือกรณีเรื่องอุทธรณ์ของบริษัท AIA จำกัด ว่าลักษณะที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างของบริษัท AIA จำกัด นั้น ขัดกับข้อ ๒ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) ได้พิจารณาปัญหาข้อหาหรือดังกล่าวข้างต้น โดยได้ฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ)แล้ว มีความเห็นดังนี้

ข้อ ๒^๑ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่กำหนดให้ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร นั้นมีหลักเกณฑ์อยู่สองประการ คือ (ก) ที่ดินนั้นต้องมีด้านหนึ่งด้านใดยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร และ (ข) ระหว่างถนนสาธารณะดังกล่าวไปจนถึงหน้าอาคารนั้นจะต้องมีที่ดินกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวตลอดจากถนนสาธารณะไปจนถึงหน้าอาคารเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกจากอาคารกับถนนสาธารณะ การที่ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดเช่นนี้ก็เนื่องจากอาคารที่มีพื้นที่มากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร นั้น สร้างขึ้นเพื่อรองรับการเข้าใช้สอยของคนจำนวนมากทางเข้าออกจากอาคารกับถนนสาธารณะจึงต้องมีขนาดที่เหมาะสมกับขนาดและสภาพการใช้

^๑ ข้อ ๒ ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 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 ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอด เป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนนสาธารณะนั้น หรือไม่น้อยกว่า ๕๐๐.๐๐ เมตร นับตั้งแต่ที่ตั้งของอาคาร

ประโยชน์ของอาคาร และถนนสาธารณะก็ต้องมีขนาดที่เหมาะสมเช่นกัน เพราะขนาดของทางเข้าออก (๑๒.๐๐ เมตร) และขนาดของถนนสาธารณะ (๑๘.๐๐ เมตร) นั้น นอกจากจะมีประโยชน์เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าออกอาคารแล้ว ยังเพื่อประโยชน์ในการเข้าไปช่วยเหลือประชาชนที่อยู่ในอาคารและบรรเทาความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นภายในบริเวณอาคารเนื่องจากภัยพิบัติต่างๆ เช่น อัคคีภัย เป็นต้น

ในการพิจารณาข้อหาหรือของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ครั้งนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) ได้นำลักษณะที่ดินที่บริษัท AIA จำกัด ขออนุญาตก่อสร้างอาคารมาเปรียบเทียบกับที่ดินที่บริษัทศรีวรา เรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคารแล้ว เห็นว่า ลักษณะที่ดินของที่ดินสองแปลงดังกล่าวนี้แตกต่างกัน กล่าวคือ ที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท AIA จำกัด ด้านที่ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร (ถนนสุรวงศ์) มีอาคาร ค.ส.ล. สูง ๑๐ ชั้น ปลุกสร้างอยู่ จึงไม่สามารถทำทางเข้าออกจากอาคารกับถนนสาธารณะได้ ส่วนอีกด้านที่มีความยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ซึ่งติดถนนสาธารณะคือ ถนนเดโชนั้น ถนนเดโชก็มีเขตทางกว้างไม่ถึง ๑๘.๐๐ เมตร ลักษณะที่ดินแปลงนี้จึงไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ๒ ประการ ของข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ส่วนกรณีที่กรรมการพิจารณาอุทธรณ์บางคนเห็นว่า ถนนเดโชเป็นถนนที่เชื่อมต่อกับถนนสุรวงศ์ซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร อันทำให้ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท AIA จำกัด มีช่องทางเข้าออก กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งมีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) เห็นว่า ที่ดินส่วนที่กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ยาวตลอดจากถนนสาธารณะจนถึงตัวอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างตามข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) นั้น จะต้องเป็นที่ดินของเอกชน ไม่ใช่ที่ดินที่เป็นถนนสาธารณะเช่นกรณีถนนเดโช ดังนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) จึงเห็นว่า ลักษณะที่ดินที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัท AIA จำกัด ไม่เป็นไปตามที่ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้

สำหรับที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทศรีวรา เรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) นั้น ผู้ขออนุญาตมีที่ดินหลายแปลงติดต่อกัน ที่ดินตอนนอกอยู่ติดถนนรัชดาภิเษก ส่วนที่ดินที่ประสงค์จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้างอยู่ตอนใน และโดยสภาพเป็นที่ดินเชื่อมติดต่อกับที่ดินตอนนอกแม้จะมีคลองบางเสาคินซึ่งเป็นคลองสาธารณะผ่านกลางก็ตาม แต่คลองบางเสาคินก็เป็นคลองเล็ก ๆ ที่กว้างเพียง ๓.๐๐ - ๕.๐๐ เมตร เท่านั้น และบางตอนก็ตื้นเขินไม่สามารถใช้เป็นทางสัญจรได้ นอกจากนี้ ผู้ขออนุญาตได้ก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวเพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินทั้งสองตอนเข้าด้วยกัน ทำให้ถือได้ว่าที่ดินทั้งสองตอนเป็นเสมือนที่ดินแปลงเดียวกัน ซึ่งส่งผลให้ที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทศรีวรา เรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีที่ดินยาวไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร (ถนนรัชดาภิเษก) ประกอบกับผู้ขออนุญาตได้แบ่งแยกโฉนด

ที่ดินทั้งสองตอนเป็นโฉนดแปลงทาง โดยในด้านที่ติดกับถนนรัชดาภิเษกได้แบ่งไว้เป็นแปลงทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาวตลอดจากถนนรัชดาภิเษกไปจนบรรจบกับสะพานข้ามคลองบางเสาหิน ส่วนในด้านตรงข้ามได้แบ่งไว้เป็นแปลงทางกว้าง ๑๘.๐๐ เมตร ยาวตลอดจากเชิงลาดของสะพาน จนถึงบริเวณที่ดินที่จะใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่ขออนุญาตก่อสร้าง คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) จึงเห็นว่า ลักษณะที่ดินที่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารของบริษัทศรีวราเรียลเอสเตท กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นไปตามข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้

อนึ่ง ในการพิจารณาข้อหาหรือในครั้งนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๔) มีข้อสังเกตว่า การพิจารณาว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารมากกว่า ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร หากมีด้านหนึ่งด้านใดติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างเพียง ๑๒.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๑๘.๐๐ เมตร และถนนสาธารณะดังกล่าวเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร เป็นที่ดินที่มีลักษณะตามที่ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) กำหนดไว้แล้ว นั้น ก็จะทำให้ที่ดินทุกแปลงที่มีด้านหนึ่งด้านใดติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างเพียง ๑๒.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๑๘.๐๐ เมตร เข้าลักษณะที่ดินตามข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) เกือบทุกกรณี เนื่องจาก โดยสภาพของถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างเพียง ๑๒.๐๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๑๘.๐๐ เมตร อาจจะไปบรรจบหรือเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า ๑๘.๐๐ เมตร ได้ในที่ดินที่หนึ่งเกือบทุกกรณี อันจะเป็นผลให้ข้อ ๒ วรรคสอง ของกฎกระทรวงดังกล่าวไม่มีทางที่จะนำมาใช้บังคับได้ ซึ่งเป็นการตีความที่ไม่ถูกต้องและไม่ชอบด้วยเหตุผล

(ลงชื่อ) อัคราทร จุฬารัตน
(นายอัคราทร จุฬารัตน)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓