

เปลี่ยนอาคารที่พักเป็นโรงแรม ... ต้องขออนุญาตเปลี่ยนประเภทการใช้อาคาร !

โดย นายปกครอง

อุทาหรณ์คดีปกครองในคอลัมน์เรื่องน่ารู้วันนี้กับคดีปกครอง เป็นเรื่องเกี่ยวกับ **เจ้าของอาคารที่พักอาศัยและจอตลอดยนต์ ยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม** แต่นายทะเบียนมีคำสั่งไม่อนุญาต เนื่องจากยังไม่ได้รับอนุญาตให้เปลี่ยนการใช้อาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร แต่เจ้าของอาคารโต้แย้งว่า ตนได้ยื่นเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามกฎหมาย โดยยื่นหลักฐานใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร (แบบ ร.๑) แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่พักอาศัยเป็นโรงแรม (แบบ อ.๕) ตามข้อ ๙ ของกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จึงอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตซึ่งคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรมได้ยกอุทธรณ์

เจ้าของอาคารจึงยื่นฟ้องกรมการปกครอง (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) และคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับธุรกิจโรงแรม (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) ต่อศาลปกครองขอให้มีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งไม่อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม

คดีมีประเด็นปัญหาว่า เจ้าของอาคารที่พักอาศัย จะยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ต้องได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารหรือไม่ ? และใบรับรองตรวจสภาพอาคาร สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารได้หรือไม่ ?

กรณีนี้ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า การพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ผู้มีอำนาจพิจารณาจะต้องพิจารณาตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยโรงแรมและกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประกอบกัน ซึ่งการจะเปลี่ยนลักษณะการใช้อาคารจากอาคารประเภทที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์มาเป็นโรงแรมอันเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ จะต้องดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก่อน เมื่อได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

เมื่อผู้ฟ้องคดีประสงค์จะใช้อาคารเดิมที่ได้รับอนุญาตใช้เป็นอาคารที่พักอาศัยและจอตลอดยนต์อันเป็นอาคารประเภทไม่ควบคุมการใช้ โดยเปลี่ยนสภาพการใช้งานมาเป็นโรงแรมอันเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ผู้ฟ้องคดีจะต้องยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ ร.๑) ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ การที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยแนบเพียงหลักฐานใบรับรองการตรวจสภาพอาคาร (แบบ ร.๑) โดยไม่ได้แนบหลักฐานใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) และไม่อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากที่พักอาศัยเป็นโรงแรม กรณีจึงเป็นการยื่นคำขออนุญาตที่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด ดังนั้นคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีประกอบธุรกิจโรงแรม และคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย (ผู้สนใจสามารถอ่านได้จากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๑๒๐/๒๕๕๙ และปรึกษาคดีปกครอง ได้ที่สายด่วนศาลปกครอง ๑๓๕๕ รวมทั้งสืบค้นเรื่องอื่น ๆ ได้จาก www.admindcourt.go.th เมนูวิชาการ เมนูย่อยอุทธรณ์จากคดีปกครอง)

คดีนี้ถือเป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับเจ้าของอาคารที่พักอาศัยหรืออาคารพาณิชย์ ที่ประสงค์จะยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม โดยต้องดำเนินการตามกฎหมาย และต้องขออนุญาตเปลี่ยนประเภทการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน ซึ่งเป็นเงื่อนไขสำคัญประการหนึ่งในการยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และเจ้าของอาคารดังกล่าวไม่สามารถใช้หลักฐานใบรับรองการตรวจสภาพอาคารที่รับรองในเรื่องความแข็งแรงและความปลอดภัย แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารที่มุ่งตรวจสอบอาคารในด้านสาธารณสุข การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่จราจรได้ เพราะใบรับรองจากหน่วยงานราชการแต่ละแบบนั้นมีวัตถุประสงค์เพื่อการนำไปใช้ที่แตกต่างกันนั่นเอง ครับ !