

เจ้าของเก่า-เจ้าของใหม่ต่อเติมตัดแปลงอาคาร..โดยไม่ได้รับอนุญาต ...เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่ง

โดย นายปกครอง

การต่อเติมหรือตัดแปลงอาคาร...หลังเก่าที่ชำรุดทรุดโทรม เกิดขึ้นได้เสมอเพื่อให้อาคารมีพื้นที่อยู่อาศัยอย่างเพียงพอ ถ้าเป็นอาคารที่สร้างใหม่และตนเองเป็นเจ้าของเพียงคนเดียวมาโดยตลอด อาจไม่เกิดปัญหาว่า “เป็นการต่อเติมตัดแปลงใหม่ซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น” แต่ถ้าเป็นการซื้ออาคารต่อจากเจ้าของเดิมที่มีการต่อเติมตัดแปลงมาแล้วนานหลายปี โดยเจ้าของใหม่ไม่รู้ว่าได้มีการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต...

หากเจ้าของใหม่เห็นว่าชำรุดทรุดโทรม จึงต่อเติมหรือตัดแปลงใหม่ กรณีเช่นนี้จะต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือไม่

คดีปกครองที่นำมาเล่าสู่กันฟังวันนี้มีคำตอบให้ครับ...

เรื่องนี้มูลคดีเกิดจาก ผู้ฟ้องคดีซื้ออาคาร ๓ ชั้น ต่อจากเจ้าของเดิม เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยอาคารดังกล่าวก่อสร้างมานานร่วม ๑๘ ปี ต่อมาผู้ฟ้องคดีเห็นว่าอาคารชำรุดจึงได้ซ่อมแซมในส่วนที่ชำรุด

ระหว่างการซ่อมแซม ผู้อยู่อาศัยใกล้เคียงได้ร้องเรียนต่อผู้อำนวยการเขตว่าได้รับความเดือดร้อนรำคาญจากเสียงดังรบกวนจากการตัดแปลงอาคารดังกล่าว

เจ้าหน้าที่จึงเข้าไปตรวจสอบพบว่า ผู้ฟ้องคดีทำการตัดแปลงอาคาร ๓ ชั้นทั้งบริเวณด้านหน้าและด้านหลังของอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในลักษณะเป็นการเพิ่มหรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงการของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ผู้อำนวยการเขตในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการตัดแปลงอาคารและคำสั่งห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณของอาคารส่วนที่มีการตัดแปลง

ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยโดยโต้แย้งว่า ไม่ทราบว่าเป็นแบบแปลนอาคารที่ได้รับอนุญาตเป็นแบบใด เมื่ออาคารชำรุดก็จำเป็นต้องซ่อมแซม จึงอุทธรณ์คำสั่งและต่อมาได้ฟ้องกรุงเทพมหานคร (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) และผู้อำนวยการเขต (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒) โดยขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาเพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

คดีนี้ ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เป็นการ “ตัดแปลงอาคาร” ตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และไม่มีลักษณะเป็นกรณีที่ยกเว้นได้ตามที่ระบุไว้ในข้อที่ ๑ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ **จึงต้องได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน**ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับอาคารของผู้ฟ้องคดีเป็นตึกแถวเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย จึงต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ของพื้นที่ที่ดิน ตามข้อ ๕๒ วรรคหนึ่ง (๑) ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๔ การที่ผู้ฟ้องคดีตัดแปลงอาคารโดยต่อเติมอาคาร ค.ส.ล. ๑ ชั้น บริเวณด้านหน้าและด้านหลังอาคารเต็มพื้นที่ จึงไม่ชอบด้วยข้อบัญญัติดังกล่าว เมื่อผู้ฟ้องคดีไม่ได้ขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการตัดแปลงอาคาร และห้ามผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้อาคารส่วนที่มีการตัดแปลงได้

ส่วนข้อโต้แย้งของผู้ฟ้องคดีนั้น ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อผู้ฟ้องคดีได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร ย่อมทราบอยู่แล้วว่าอาคารมีการต่อเติมตัดแปลง เนื่องจากรูปอาคารแตกต่างไปจากสภาพอาคารที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย และแม้จะตัดแปลงโดยเจ้าของเดิมหรือผู้ฟ้องคดีก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการกระทำหรือห้ามบุคคลใด ๆ เข้าไปในอาคารที่ตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตได้ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๖๓๔/๒๕๖๑)

คดีนี้จึงเป็นอุทาหรณ์ที่ดีแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่กำลังคิดจะต่อเติมหรือตัดแปลงบ้านหรืออาคารเพื่อเพิ่มประโยชน์ใช้สอยจะต้องตรวจสอบและขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนเพราะการฝ่าฝืน นอกจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีอำนาจออกคำสั่งดังกล่าวแล้ว ยังอาจทำให้เกิดความไม่ปลอดภัยจากการใช้อาคารที่ไม่ได้รับอนุญาตนั้นอีกด้วย (ปรึกษาคดีปกครอง ได้ที่สายด่วนศาลปกครอง ๑๓๕๕ และสืบค้นเรื่องอื่น ๆ ได้จาก www.admindcourt.co.th เมนูวิชาการ เมนูย่อยอุทาหรณ์จากคดีปกครอง)