

ขั้นตอนและกระบวนการปฏิบัติเพื่อบังคับ
การ
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร



กลุ่มงานคดี สำนักเทศกิจ

นายศักดิ์ณรงค์ วงศ์สุวรรณ
นายจ้างโยธาปฏิบัติงาน
ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตหนองแขม

กรุงเทพมหานคร

สารบัญ

หน้า

๑. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	
๑.๑ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหลักทั่วไป	๑
๑.๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่ง	
๑) การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารตามมาตรา ๔๐(๑)	๓
๒) การออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆหรือบริเวณของอาคาร ตามมาตรา ๔๐(๒)	๔
๓) การออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๔๑	๔
๔) การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒	๕
๑.๓ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับบุคคลในฐานะเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร	๕
๑.๔ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม	๖
๑.๕ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับนิติบุคคล	๖
๑.๖ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับนิติบุคคลอาคารชุด	๗
๑.๗ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์	๗
๒. การแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	
๒.๑ กรณีคำสั่งให้ระงับหรือคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร	๗
๒.๒ กรณีคำสั่งอื่นนอกจากข้อ ๒.๑ และคำสั่งตามมาตรา ๔๐(๒)	๗
๒.๓ กรณีคำสั่งห้ามบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดของอาคาร	๘
๒.๔ ภูมิสำเนาของผู้รับคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๘
๒.๕ หลักฐานการแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๘

๓. ขั้นตอนและกระบวนการปฏิบัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	
๑) การดำเนินคดีความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารของสำนักงานเขต	๙
๒) ผลของคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๑๐
๓) การอนุมัติให้รื้อถอนอาคาร	๑๑
๔) การรื้อถอนอาคาร	๑๒
๕) ผลของการเข้าดำเนินการรื้อถอน	๑๓
๖) การเรียกค่ารื้อถอนอาคาร	๑๔
๗) การบังคับคดีเพื่อชำระค่าใช้จ่ายการรื้อถอน	๑๕
๘) การยื่นคำร้องขอให้จับกุมและกักขัง	๑๖
- แผนภูมิการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๑๗
- บัญชีเอกสารเชิงอรรถ	๑๘

คำนำ

การรวบรวมและจัดทำเอกสาร “คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และขั้นตอนกระบวนการปฏิบัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายของสำนักงานเขต” เป็นการจัดทำเพื่อใช้ประกอบในการดำเนินการตามโครงการให้คำแนะนำและรับทราบปัญหาการปฏิบัติงานด้านกฎหมายของฝ่ายเทศกิจ สำนักงานเขต ซึ่งการรวบรวมครั้งนี้เป็นเพียงบางส่วนของกระบวนการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยเป็นการรวบรวมในส่วนของหัวใจของกฎหมายอาคารคือ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งให้ระงับการกระทำ คำสั่งห้ามเข้าห้ามใช้ คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขหรือคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ซึ่งปรากฏจากการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องพบว่ายังมีข้อผิดพลาด ดังเป็นเหตุให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์มีคำวินิจฉัยเพิกถอนคำสั่งอยู่เป็นเนืองๆ

ดังนั้น กลุ่มงานคดี สำนักเทศกิจ จึงได้จัดทำเอกสารเล่มนี้ขึ้นซึ่งอาจจะเป็นประโยชน์ เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เป็นไปโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายต่อไป

กลุ่มงานคดี สำนักเทศกิจ

กรุงเทพมหานคร

มีนาคม ๒๕๕๕

คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑. การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๑.๑ คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลอย่างหนึ่งอย่างใด อันเกิดผลเฉพาะกรณี อันมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ซึ่งต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองด้วย และการออกคำสั่งตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมีหลักทั่วไปดังนี้

๑) การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ต้องออกคำสั่งให้เป็นไปโดยครบถ้วนตามลำดับขั้นตอน จะเลือกใช้อำนาจในการออกคำสั่ง ตามมาตราใดมาตราหนึ่งโดยอำเภอใจเป็นการเฉพาะ โดยมีได้ใช้อำนาจตามมาตราอื่นที่บัญญัติตามกันมาไม่ได้ โดยต้องออกคำสั่งตามลำดับขั้นตอน^๑ ดังนี้

ลำดับที่ ๑ ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำ (มาตรา ๔๐(๑))

ลำดับที่ ๒ ออกคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใด ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคาร หรือบริเวณที่มีการฝ่าฝืน (มาตรา ๔๐(๒)) และ

ลำดับที่ ๓ พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๐(๓) โดยออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง (มาตรา ๔๑) และหรือออกคำสั่งให้รื้อถอน (มาตรา ๔๒)

๒) การใช้แบบคำสั่งต้องให้ถูกต้องตามสภาพแห่งข้อเท็จจริงของการกระทำผิดทั้งนี้ตามแผนภูมิการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

- กรณีกระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาต การออกคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขอรับใบอนุญาตต้องใช้คำสั่งแบบ ค.๑๐ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้แบบ ค.๑๒ ซึ่งเป็นแบบคำสั่งกรณีกระทำผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๑๕-๘๐/๒๕๔๓)

- กรณีก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยไม่มีส่วนใดฝ่าฝืนกฎหมายจึงสามารถยื่นคำขอรับใบอนุญาตได้ต้องใช้คำสั่งแบบ ค.๙ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้แบบ ค.๑๐ ซึ่งเป็นคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง และยื่นคำขอรับใบอนุญาต (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๒๘-๙๓/๒๕๔๓)

- กรณีไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการก่อสร้างที่จะต้องใช้วัสดุเพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างตกลงและฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย ซึ่งมีใช่เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคารโดยตรง จึงไม่มีเหตุผลทางกฎหมายที่จะต้องออกคำสั่ง ให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา ๔๑ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๕๓/๒๕๕๒)

^๑ หนังสือสั่งการที่ กท. ๘๐๐๔/๙๖๐ ลว. ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ ข้อ ๑ ประกอบกับหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ มท ๐๓๑๐/๕๖ ลว. ๑๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

- กรณีก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต และไม่มีส่วนใดขัดต่อกฎหมาย เป็นกรณีไม่ปฏิบัติตามคำสั่งแบบ ค.๙ ที่สั่งให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ซึ่งการออกคำสั่งให้รื้อถอนต้องใช้แบบ ค.๑๕ แต่ข้อเท็จจริงเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้แบบ ค.๗ ซึ่งเป็นกรณีการกระทำที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๒๒-๒๔/๒๕๓๘)

๓) ผู้มีอำนาจลงชื่อในคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) ผู้อำนวยการเขตในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มอบอำนาจให้ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตเป็นผู้มีอำนาจลงนามแทนเป็นการมอบอำนาจตามกฎหมายพิเศษ ผู้รับมอบอำนาจจะมอบอำนาจโดยอาศัยอำนาจมาตรา ๘๓ และ ๘๔ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๒๘ ให้กับผู้ดำรงตำแหน่งอื่นปฏิบัติราชการแทนไม่ได้ เว้นแต่กรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้

(๒) ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตในฐานะผู้รักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขต (มิใช่ปฏิบัติราชการแทน) กรณีไม่มีผู้ดำรงตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต หรือมีแต่ไม่อาจปฏิบัติราชการได้

- คำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งออกโดยผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตรักษาราชการแทนผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร โดยออกคำสั่งในขณะที่ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตยังคงปฏิบัติหน้าที่อยู่ จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมาย (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๖๘-๓๔/๒๕๔๑)

- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครไม่ได้มอบอำนาจในเรื่องการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้กับผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต เป็นผู้มีอำนาจปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ประกอบกับในขณะที่ออกคำสั่งผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตยังคงปฏิบัติราชการอยู่ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตจึงไม่อาจรักษาราชการแทนผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตได้ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๒๗-๙๒/๒๕๔๓)

- การไม่ประทับตราว่าปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร แต่ในคำสั่งระบุเพียงตำแหน่งผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต หรือผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตรักษาราชการแทนผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต หรือผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปฏิบัติราชการแทนผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต จึงเท่ากับผู้ลงนามในคำสั่งมิได้ลงนามในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น^๑ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๒/๒๕๕๓)

๔) ความชัดเจนของคำสั่งต้องเพียงพอที่ผู้รับคำสั่งสามารถเข้าใจและปฏิบัติตามได้ โดยต้องระบุรายละเอียดให้ชัดเจนว่าต้องดำเนินการแก้ไข หรือรื้อถอนอาคารส่วนใด ต้องแก้ไขอย่างไร หรือรื้อถอนอาคารขนาดเท่าไร และขัดต่อกฎหมายใด ซึ่งจะเป็นการออกคำสั่งโดยไม่มีข้อเท็จจริงที่ชัดเจนเพียงพออันเป็นการไม่ชอบในมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙^๒

^๑ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/ว.๔๓๐ ลว. ๑๔ มกราคม ๒๕๔๒

^๒ หนังสือสำนักการโยธาที่ ๔๐๐๐/อ.๓๖๐๕ ลว. ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

^๓ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๓

- คำสั่งให้รื้อถอนระบุเพียงว่า “ให้รื้อถอนส่วนต่อเติมพื้นที่ ซึ่งขัดกฎหมายตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ออกทั้งหมด” เป็นการออกคำสั่งไม่มีเหตุผล (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๕/๒๕๕๓)

- คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขและยื่นคำขอรับใบอนุญาตระบุเพียงว่า “อาคารที่ได้รับอนุญาตมีขนาดเท่าใด และก่อสร้างจริงมีขนาดเท่าใด” เท่านั้นโดยไม่ได้ระบุว่าจะให้ดำเนินการแก้ไขอย่างไร (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๓๔/๒๕๕๑)

- การออกคำสั่งโดยอ้างกฎหมายที่ถูกยกเลิกแล้วถือได้ว่าไม่มีการอ้างข้อกฎหมายที่ยกขึ้นอ้างอิง จึงเป็นคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๕๓/๒๕๕๒)

- การออกคำสั่งให้แก้ไขอาคารระบุว่า “ให้แก้ไขอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร” เป็นคำสั่งไม่ถูกต้องชัดเจน (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗๕๑-๕๔/๒๕๕๐)

๕) ระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้รับคำสั่งปฏิบัติ ต้องสอดคล้องเหมาะสมกับข้อเท็จจริงเพียงพอที่ผู้รับคำสั่งสามารถปฏิบัติได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

- เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนดระยะเวลาในการแก้ไขอาคารจำนวน ๒๓ ห่องซึ่งเป็นโครงสร้างต่อเนื่อง โดยให้เวลาห่องละ ๓๐ วัน ย่อมไม่เพียงพอต่อการแก้ไขอาคารดังกล่าว (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๐๓-๖๘/๒๕๕๓)

๑.๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งดังนี้

๑) การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร มาตรา ๔๐(๑)

(๑) แม้จะปรากฏว่าอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จแล้วก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการกระทำตามมาตรา ๔๐(๑) ในภายหลังได้ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๓๔-๙๙/๒๕๕๓) ทั้งนี้เพื่อจะได้ตรวจสอบว่าหลังจากที่มีคำสั่งแล้วอาคารยังจะมีการกระทำการฝ่าฝืนอีกหรือไม่ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๖/๒๕๕๐)

(๒) เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการกระทำ หรือสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปในอาคาร หรือสั่งให้รื้อถอนอาคารได้กับอาคารที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองประโยชน์

สาธารณะ และความปลอดภัยของประชาชน แม้ว่าการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะได้ล่วงเลยเวลามาแล้วสิบปีแล้วก็ตาม ก็ไม่อาจนำบทบัญญัติเรื่องอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับได้ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๕๑/๒๕๕๗)

(๓) เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๐ แม้การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวจะดำเนินการแล้วเสร็จก่อนที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งก็ตาม ก็ได้มีความหมายว่าคำสั่งดังกล่าวจะสิ้นผลไปแต่อย่างใด เนื่องจากคำสั่งให้ระงับดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่ได้รับคำสั่งระงับการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายในขณะนั้น รวมไปถึงการกระทำในอนาคตจนกว่าจะมีการดำเนินการให้ถูกต้อง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๓๖/๒๕๔๙)

๒) การออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ หรือบริเวณของอาคารตามมาตรา ๔๐(๒)

(๑) การออกคำสั่งห้ามใช้ หรือเข้าไปตามมาตรา ๔๐(๒) เฉพาะกรณีมีการก่อสร้างดัดแปลงรื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย หาได้รวมถึงการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ไม่ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๖๔-๓๐/๒๕๔๑)

(๒) การมีผลบังคับของคำสั่ง ต้องปิดคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำผิด และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว^๑ ซึ่งเครื่องหมายแสดงการห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารตามรูปแบบที่กำหนด^๒

(๓) ต้องกำหนดบริเวณหรือส่วนต่างๆของอาคารที่ห้ามใช้หรือเข้าไปให้ชัดเจน^๓ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๗๒-๓๔/๒๕๔๔)

(๔) การออกคำสั่งมาตรา ๔๐(๒) จะต้องออกก่อนคำสั่งมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามกระบวนการออกคำสั่งจนถึงสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๒ ซึ่งผู้รับคำสั่งก็ได้อุทธรณ์และนำคดีขึ้นสู่ศาล คดีจึงถึงที่สุดแล้วและเมื่อไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ชอบที่จะบังคับคดีตามมาตรา ๔๓ จึงได้ผ่านขั้นตอนการใช้อำนาจสั่งการของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๐ แล้วซึ่งจะย้อนไปใช้มาตรา ๔๐(๒) อีกไม่ได้^๔ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๗๒-๓๔/๒๕๔๔)

(๕) การสั่งห้ามใช้อาคารของเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้จำกัดความหมายจำกัดเพียงเพราะบุคคลนั้นจะต้องเข้าไปใช้สอยอาคารโดยตรงแต่ยังหมายถึงลักษณะที่บุคคลใช้สอยได้รับประโยชน์ในกิจการใดกิจการหนึ่ง โดยที่ตัวผู้ใช้สอยไม่จำเป็นต้องเข้าไปภายในอาคารนั้นด้วย ซึ่งเจ้าของสินค้าที่โฆษณาที่ป้ายโครงเหล็ก จึงเป็นผู้ใช้และได้รับประโยชน์จากการติดตั้งป้ายโฆษณาในกิจการของตนเอง เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งห้ามใช้ป้ายโฆษณากับเจ้าของผลิตภัณฑ์บนป้ายโฆษณาได้^๕ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๓๒/๒๕๕๒)

๓) การออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑

(๑) กฎหมายกำหนดให้อำนาจ ออกคำสั่งเฉพาะเจ้าของอาคารเท่านั้น

(๒) การสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง ต้องมีความชัดเจนว่าจะให้แก้ไขอาคารส่วนใด อย่างไร ตามกฎหมายใด มิใช่ระบุเพียงบทบัญญัติของกฎหมาย กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติ

(๓) การออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง หาใช้ต้องออกทุกกรณี แต่ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ซึ่งกฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการใช้ดุลยพินิจแต่ละกรณีไป

^๑ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๒๒๔๘ ลว. ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๖ ข้อ ๒ และหนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๕

^๒ หนังสือสำนักการโยธาที่ ๔๐๐๐/อ.๓๖๐๕ ลว. ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

^๓ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๔๑ ลว. ๒๔ กันยายน ๒๕๔๔

^๔ หนังสือสั่งการที่ กท ๐๔๐๕/๔๘๑ ลว. ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

- กรณีอาคารนั้นสามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารโดยมิได้ออกคำสั่งให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องเสียก่อนหาได้ไม่ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๒๐-๘๕/๒๕๕๓)

- กรณีอาคารนั้นไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๕๒ เท่านั้น จะนำขั้นตอนการออกคำสั่งที่ใช้บังคับกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องมาดำเนินการออกคำสั่งกับกรณีนี้ได้ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๖๐/๒๕๕๓)

๔) การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๕๒

(๑) แม้กฎหมายจะเปิดช่องให้อำนาจออกคำสั่งให้กับบุคคลใดก็ได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ก็ตาม แต่โดยหลักเพื่อให้คำสั่งมีผลบังคับ ควรออกให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคาร ซึ่งการออกคำสั่งให้กับบุคคลอื่นที่มีใช้เจ้าของอาคาร อาจไม่มีผลบังคับ จึงต้องพิจารณาเป็นกรณีไป

(๒) ต้องระบุรายละเอียดส่วนของอาคารที่ให้รื้อถอนให้ชัดเจนว่า รื้อถอนอาคารส่วนใด ขนาดเท่าไร

(๓) การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร ต้องเป็นไปโดยชอบตามระยะเวลาที่กำหนด

การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในระหว่างยังไม่พ้นกำหนดระยะเวลาที่ผู้นั้นจะดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องหรือในระหว่างที่อยู่ในระหว่างระยะเวลาในการใช้สิทธิอุทธรณ์หรืออยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้อง (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๑๖๒-๒๗/๒๕๕๓ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๓๔-๔๓/๒๕๕๒) เป็นการออกคำสั่งข้ามขั้นตอนของกฎหมายจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารได้

(๔) การออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารให้กับผู้ครอบครอง ต้องปรากฏว่าขณะออกคำสั่งผู้นั้นยังครอบครองอาคารนั้นอยู่ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีได้เป็นผู้ครอบครองอาคารแล้ว เนื่องจากมีบุคคลอื่นมาเช่าต่อไปแล้ว การครอบครองจึงตกเป็นของผู้เช่าคนปัจจุบัน คำสั่งดังกล่าวจึงไม่มีผลบังคับให้ต้องปฏิบัติตาม (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๖๒-๒๘/๒๕๕๑)

๑.๓ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับบุคคลในฐานะเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร

๑) ต้องปรากฏว่าบุคคลนั้นเป็นเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองในขณะรับคำสั่ง

๒) คำว่า “เจ้าของ” ตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติควบคุมอาคารหมายถึง เฉพาะเจ้าของอาคารเท่านั้น มิได้มีความหมายรวมถึงเจ้าของที่ดินด้วย (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๓๐-๘๕/๒๕๕๓)

๓) ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ก่อสร้างอาคารจึงเป็นเจ้าของอาคาร ดังนั้น เมื่อผู้ให้เช่าที่ดินเป็นเพียงเจ้าของที่ดินมิใช่ผู้ก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่มีอำนาจออกคำสั่งแก่เจ้าของที่ดินได้ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๒๒/๒๕๕๒)

๔) บุคคลในฐานะผู้ครอบครองอาคารต้องเป็นการครอบครองตามความหมายของกฎหมาย เช่น ในฐานะผู้เช่า ผู้เช่าซื้อ แต่ความเป็นเจ้าของบ้านตามทะเบียนบ้าน หรือกรณีนิติบุคคลมีสำนักงานใหญ่ ณ อาคารใดหาเป็นหลักฐานบ่งชี้ว่าเป็นผู้ครอบครองตามความหมายของกฎหมายไม่

๕) การออกคำสั่งให้กับผู้ครอบครองซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดิน หากสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาต่างตอบแทน สิ่งปลูกสร้างในที่ดินนั้น จึงมิใช่ส่วนควบของที่ดิน เจ้าของที่ดินจึงมิใช่เจ้าของอาคาร แต่เป็นของผู้เช่าซึ่งมีหน้าที่ต้องรื้อถอน อาคารดังกล่าวออกไป (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๙๕๙-๖๘/๒๕๔๒)

๖) ผู้ครอบครองซึ่งเป็นผู้เช่าต้องยังอยู่ในฐานะผู้ครอบครองอาคารในขณะที่ออกคำสั่งมิใช่สัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว หรือมีบุคคลอื่นเช่าต่อไปแล้ว (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๘๖๒-๒๘/๒๕๔๑)

๗) กรณีมีการเช่าอาคารที่กระทำการฝ่าฝืน หากข้อสัญญาไม่มีระบุการให้เช่าอาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติม สัญญาดังกล่าวจึงผูกพันเฉพาะตัวอาคารที่ทำสัญญาเช่าเท่านั้น สิทธิครอบครองอาคารส่วนที่ดัดแปลงต่อเติมจึงยังอยู่กับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจึงมิใช่ผู้ครอบครองตามความหมายของกฎหมาย (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๔๐/๒๕๓๑)

๑.๔ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งแจ้งให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งถือว่าได้มีคำสั่งแจ้งเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นทราบแล้ว หากจำเป็นต้องออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นกับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคนไม่ แต่เพื่อให้การใช้อำนาจให้มีผลบังคับยิ่งขึ้น จึงควรออกคำสั่งให้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมทุกคน (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๙๒/๒๕๓๓)

๑.๕ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับนิติบุคคล

๑) ต้องออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลมิใช่ออกคำสั่งกับผู้แทนนิติบุคคล

๒) การออกคำสั่งต้องระบุชื่อนิติบุคคล และผู้แทนที่มีอำนาจดำเนินการของนิติบุคคลเช่น บริษัท ก จำกัด โดยนาย ข กรรมการผู้มีอำนาจ มิใช่ระบุเพียงแต่ชื่อผู้แทนนิติบุคคล^๑

๓) เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งแจ้งแก่ผู้แทนนิติบุคคลคนใดคนหนึ่ง ก็ถือว่านิติบุคคลนั้นรับทราบแล้ว ไม่จำเป็นต้องแจ้งกรรมการหรือผู้จัดการทุกคน และหากไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมเป็นความผิดและถือว่าเป็นกรณีที่นิติบุคคลกระทำความผิด กรรมการหรือผู้จัดการทุกคนต้องรับผิดชอบด้วย ไม่ว่าบุคคลเหล่านั้นจะได้รับแจ้งคำสั่งหรือไม่ก็ตาม^๒

^๑ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๒

^๒ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๔๔๘ ลว. ๖ มีนาคม ๒๕๔๑

๑.๖ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับนิติบุคคลอาคารชุด

๑) ภายหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องพิจารณาออกคำสั่งกับนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

๒) การออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลอาคารชุดหรือเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด ต้องพิจารณาให้ได้ว่า อาคารส่วนนั้นเป็นทรัพย์สินกลางหรือทรัพย์สินตัว

๑.๗ การออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้กับผู้รับโอนกรรมสิทธิ์

แม้อาคารดังกล่าวมีการกระทำฝ่าฝืนกฎหมายมาก่อนที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์มาก็ตาม เมื่ออาคารนั้นยังไม่มี การดำเนินการให้เป็นไปโดยถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย จึงเป็นอาคารที่ยังผิดกฎหมายอยู่ไม่ว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์มาแล้วกี่ครั้ง แม้ผู้นั้นจะซื้ออาคารจากเจ้าของเดิมโดยสุจริตและมีได้เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืนกฎหมายก็ตาม ก็ไม่เป็นเหตุให้พ้นความรับผิดได้^๑ (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๑๒๒๐-๘๕/๒๕๔๓)

๒. การแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๒.๑ กรณีคำสั่งให้ระงับหรือคำสั่งให้รื้อถอนอาคารต้องปฏิบัติให้ครบถ้วนและถูกต้องทั้ง ๒ ประการ หากขาดอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นการไม่ชอบทั้งนี้ตามมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒^๒ ดังนี้

(๑) ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และ

(๒) ปิดประกาศคำสั่งไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำผิด

๒.๒ กรณีคำสั่งอื่นนอกจากข้อ ๒.๑ และคำสั่งตามมาตรา ๔๐(๒) เช่น คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามมาตรา ๔๑ สามารถดำเนินการกระทำได้อย่างใดอย่างหนึ่งใน ๓ ประการ ทั้งนี้ ตามตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒^๓ ดังนี้

(๑) ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น

(๒) ทำเป็นบันทึกและให้บุคคลที่จะต้องรับคำสั่งลงลายมือชื่อรับทราบ

(๓) กรณีไม่อาจทำได้ตาม (๑) และ (๒) ให้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งไว้ในที่เปิดเผย และเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่ตั้งอาคารนั้น

^๑ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๙๖๐ ลว. ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ ข้อ ๔

^๒ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๓๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๕

^๓ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๓๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๕

๒.๓ กรณีคำสั่งห้ามบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆของอาคารหรือบริเวณที่มีการฝ่าฝืนตามมาตรา ๔๐(๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารต้องดำเนินการแจ้งคำสั่ง^๑ ดังนี้

(๑) ปิดประกาศคำสั่ง ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำผิด และ

(๒) จัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว^๒

- การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องทำให้ครบขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด หากการแจ้งคำสั่งไม่ครบถ้วนทำให้ไม่มีผลผูกพันผู้รับคำสั่ง จึงถือว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นมิได้มีคำสั่งและถือว่าผู้นั้นยังมิได้รับแจ้งคำสั่งเช่นกัน (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๕๒/๒๕๕๓)

๒.๔ ภูมิสำเนาของผู้รับคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) กรณีเป็นบุคคลธรรมดาได้แก่ถิ่นอันบุคคลนั้นมีสถานที่อยู่เป็นแหล่งสำคัญ ตามมาตรา ๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งโดยหลักภูมิสำเนาของบุคคลธรรมดาจะถือเอาตามแบบรับรองรายการทะเบียนราษฎร เพราะเป็นเอกสารมหาชนซึ่งกฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการถูกต้อง

(๒) กรณีเป็นนิติบุคคลได้แก่ ถิ่นที่สำนักงานแห่งใหญ่หรือที่ตั้งที่ทำการ หรือสำนักงานสาขา ตามมาตรา ๖๘ และมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งโดยหลักภูมิสำเนาจะถือเอาที่ตั้งอันเป็นสำนักงานแห่งใหญ่ที่ปรากฏตามหนังสือรับรองรายการจดทะเบียนนิติบุคคล

๒.๕ หลักฐานการแจ้งคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๑) การแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแม้ไม่มีผู้รับหรือไม่มารับภายในกำหนดหรือผู้อื่นรับแทน หากมีผลทำให้การแจ้งคำสั่งไม่ชอบ แต่ต้องได้ความชัดเจนว่าได้ส่งไปยังภูมิสำเนาที่ถูกต้องในขณะผู้นั้นรับคำสั่ง

(๒) การปิดประกาศคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อให้มีความชัดเจนและเป็นพยานหลักฐานว่าได้ทำการปิดคำสั่งจริง ควรถ่ายภาพขณะทำการปิดคำสั่ง พร้อมทั้งระบุชื่อผู้ทำการปิดและวันเดือนปีที่ทำการปิดคำสั่งดังกล่าว และพยานในการปิด ซึ่งต้องเป็นบุคคลตามที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นพยาน ทั้งนี้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๔๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙^๓

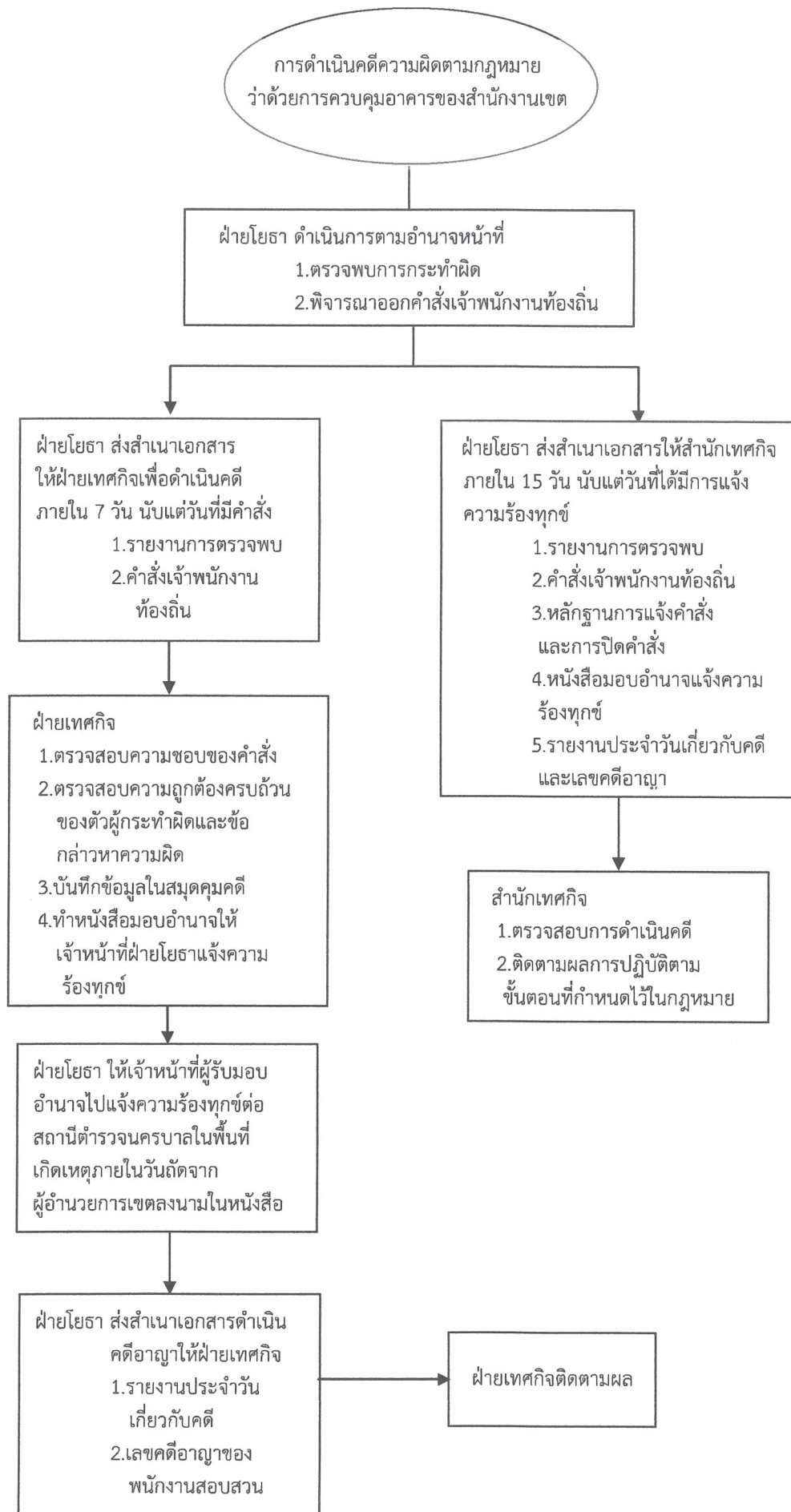
- การแจ้งคำสั่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับต้องส่งไปยังภูมิสำเนาของผู้รับคำสั่ง คำสั่งดังกล่าวจึงจะมีผลผูกพันผู้รับคำสั่ง แต่เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งคำสั่งโดยส่งไปยังที่อื่นซึ่งมิใช่ภูมิสำเนาของผู้รับคำสั่ง และการปิดประกาศคำสั่งก็ไม่ได้ระบุวันที่ในหลักฐานการปิด การแจ้งคำสั่งไม่ชอบด้วยกฎหมายจึงไม่มีผลผูกพันผู้รับคำสั่ง (คำวินิจฉัยอุทธรณ์ที่ ๗๖/๒๕๕๓)

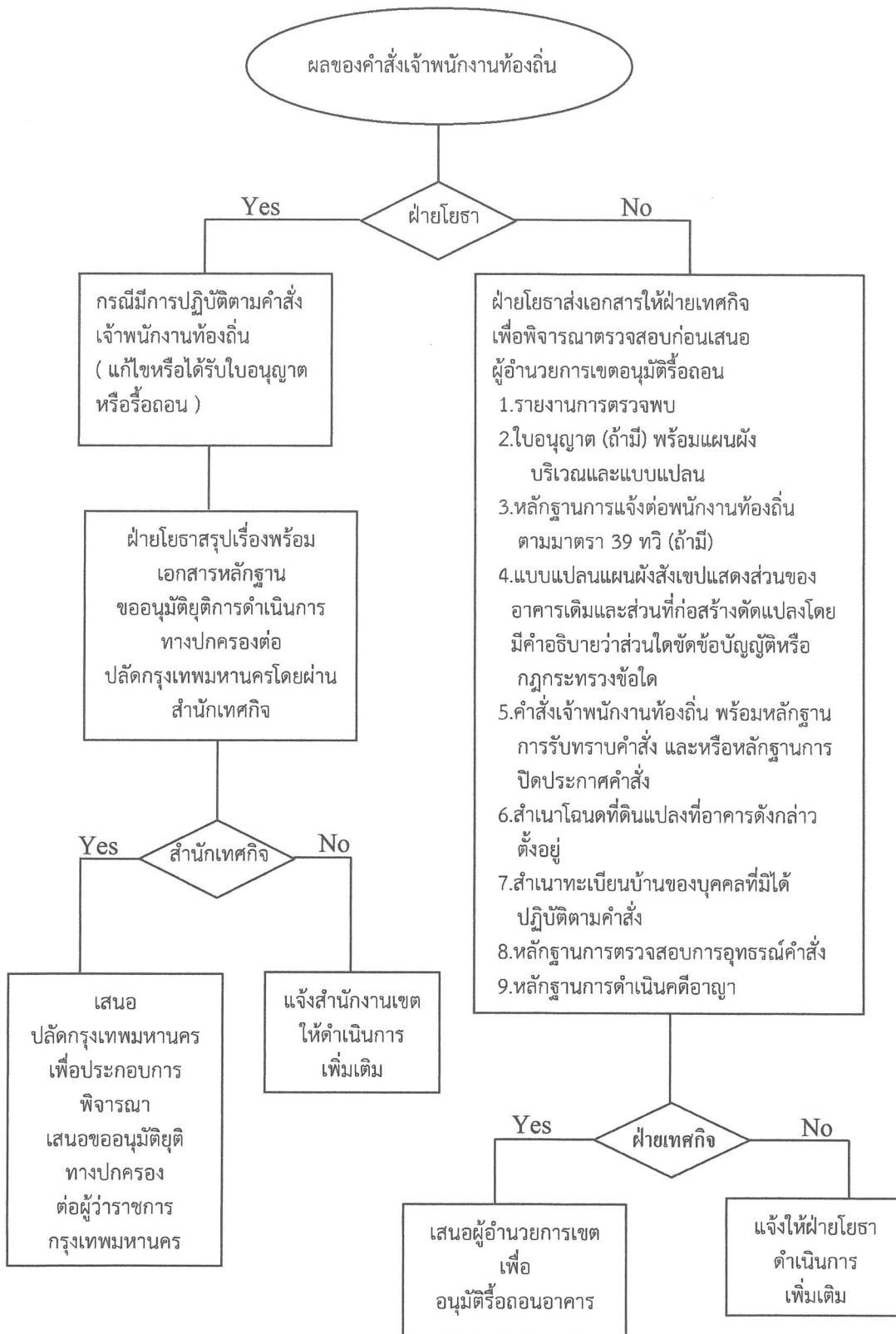
^๑ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๒๒๔๘ ลว. ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๖ ข้อ ๒ ประกอบกับหนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๕

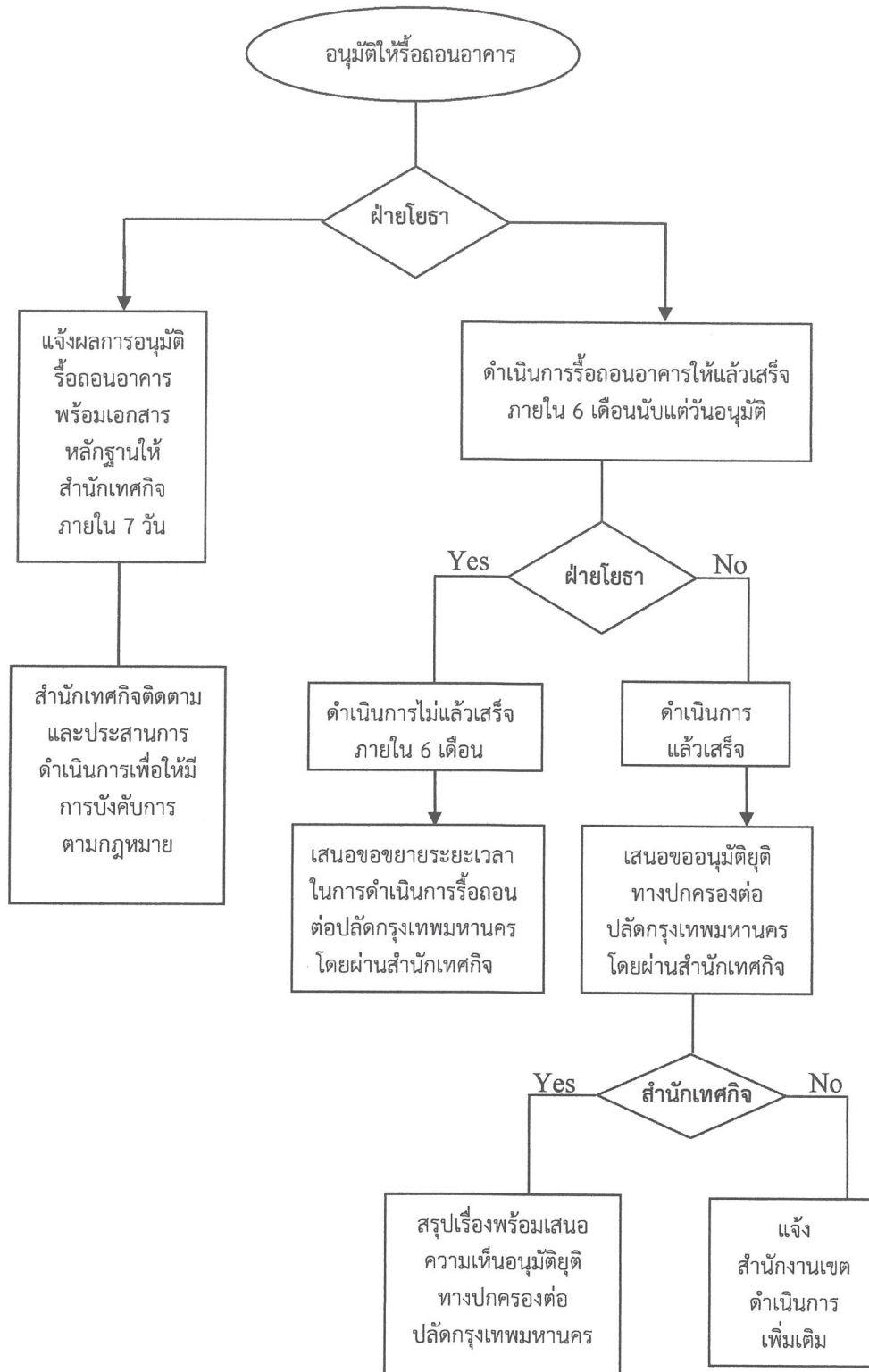
^๒ หนังสือสำนักงานโยธาที่ กท ๔๐๐๐/อ ๓๖๐๕ ลว. ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๔

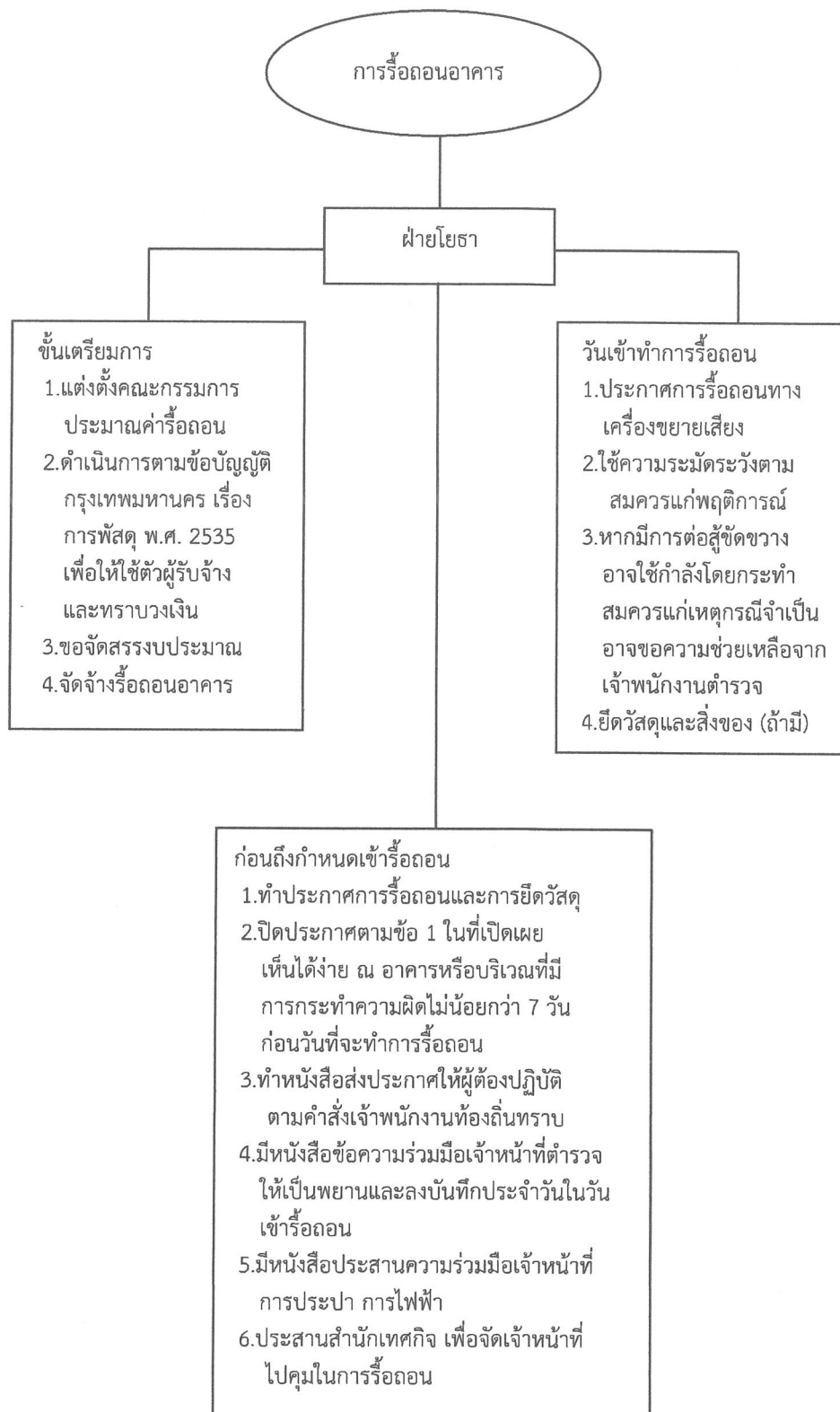
^๓ หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑ ข้อ ๕

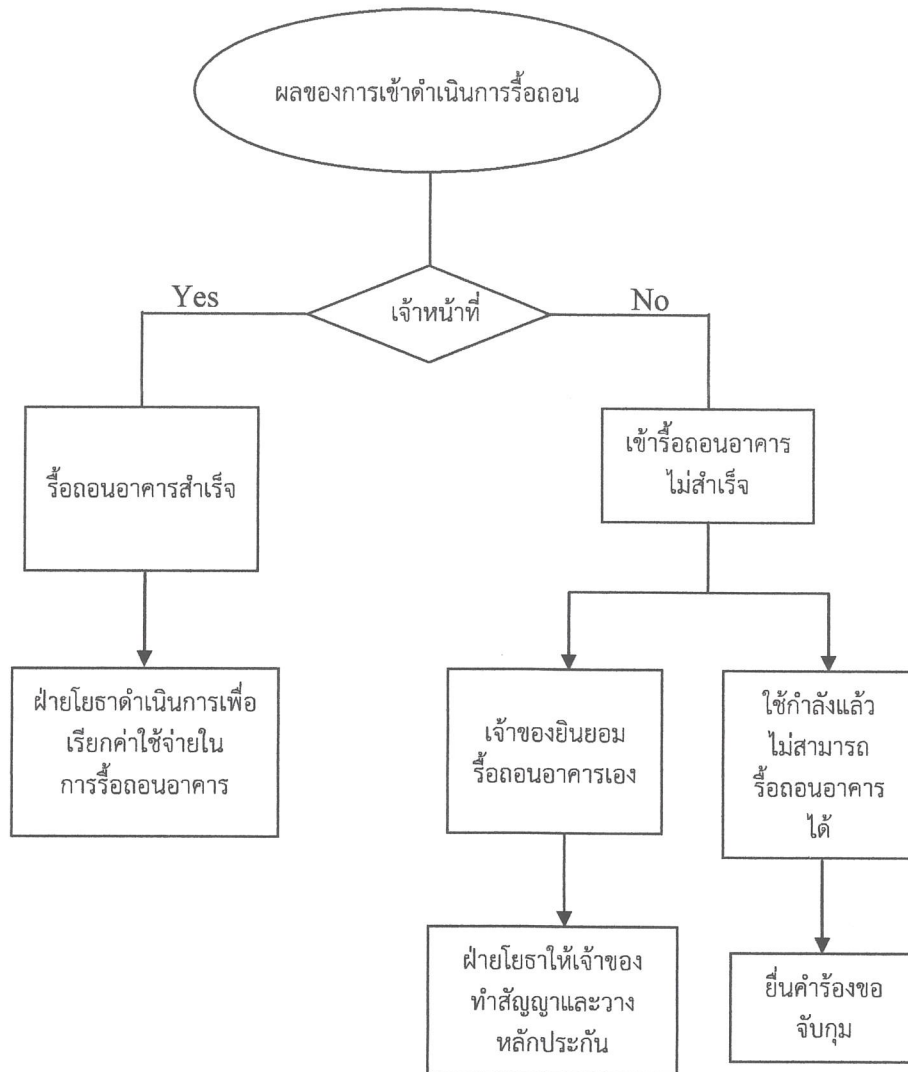
3. ขั้นตอนและกระบวนการปฏิบัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

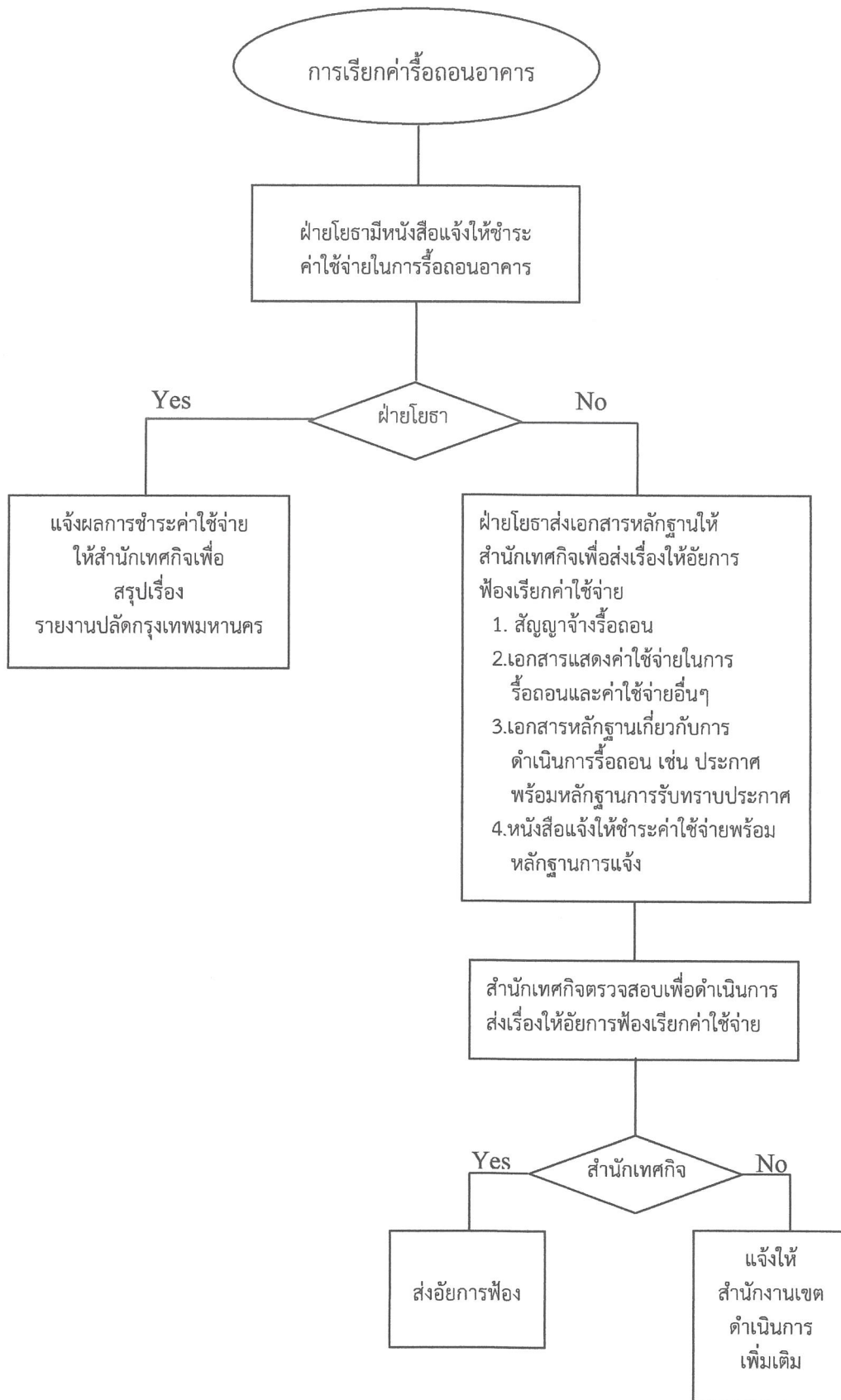


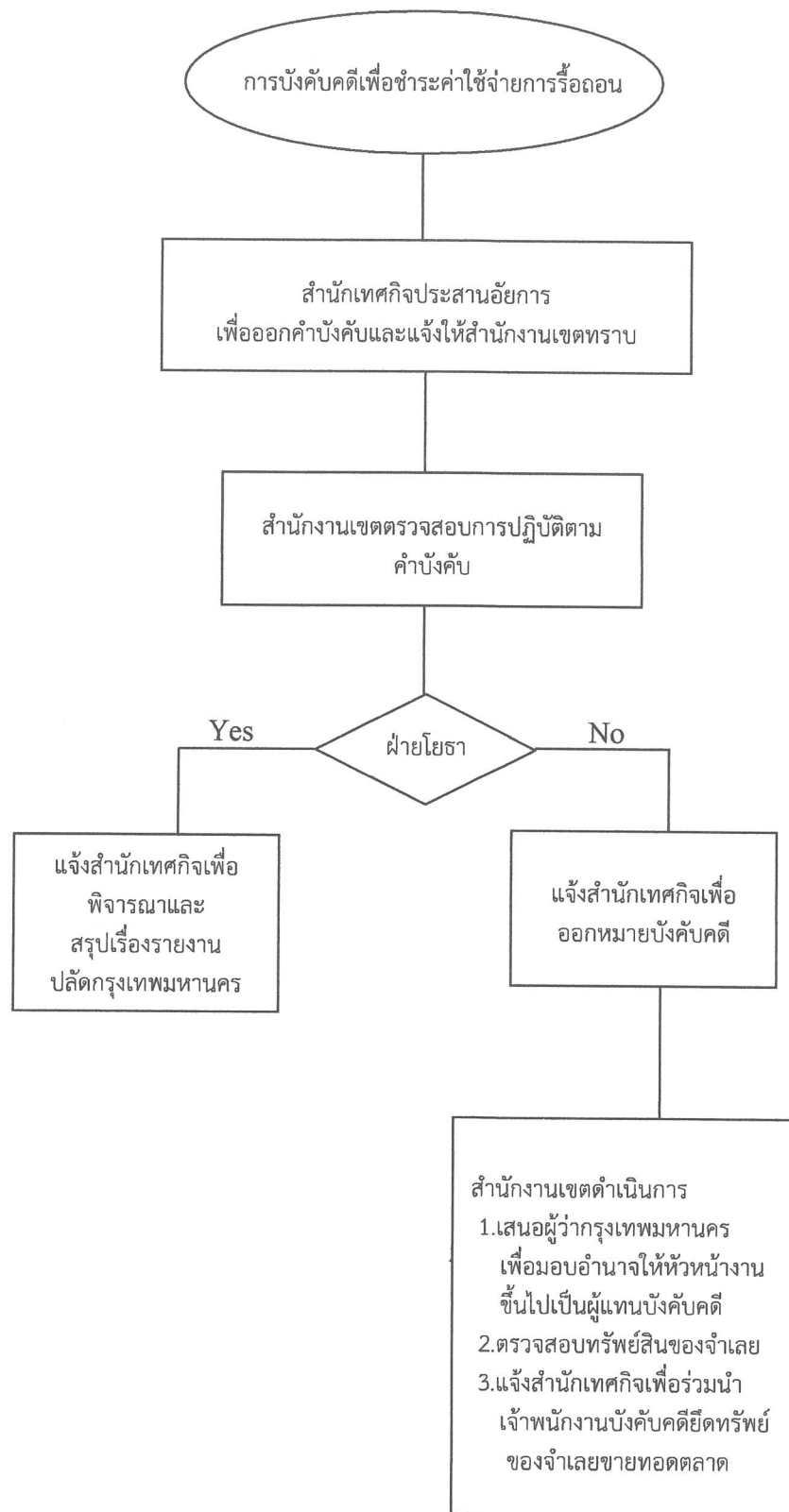


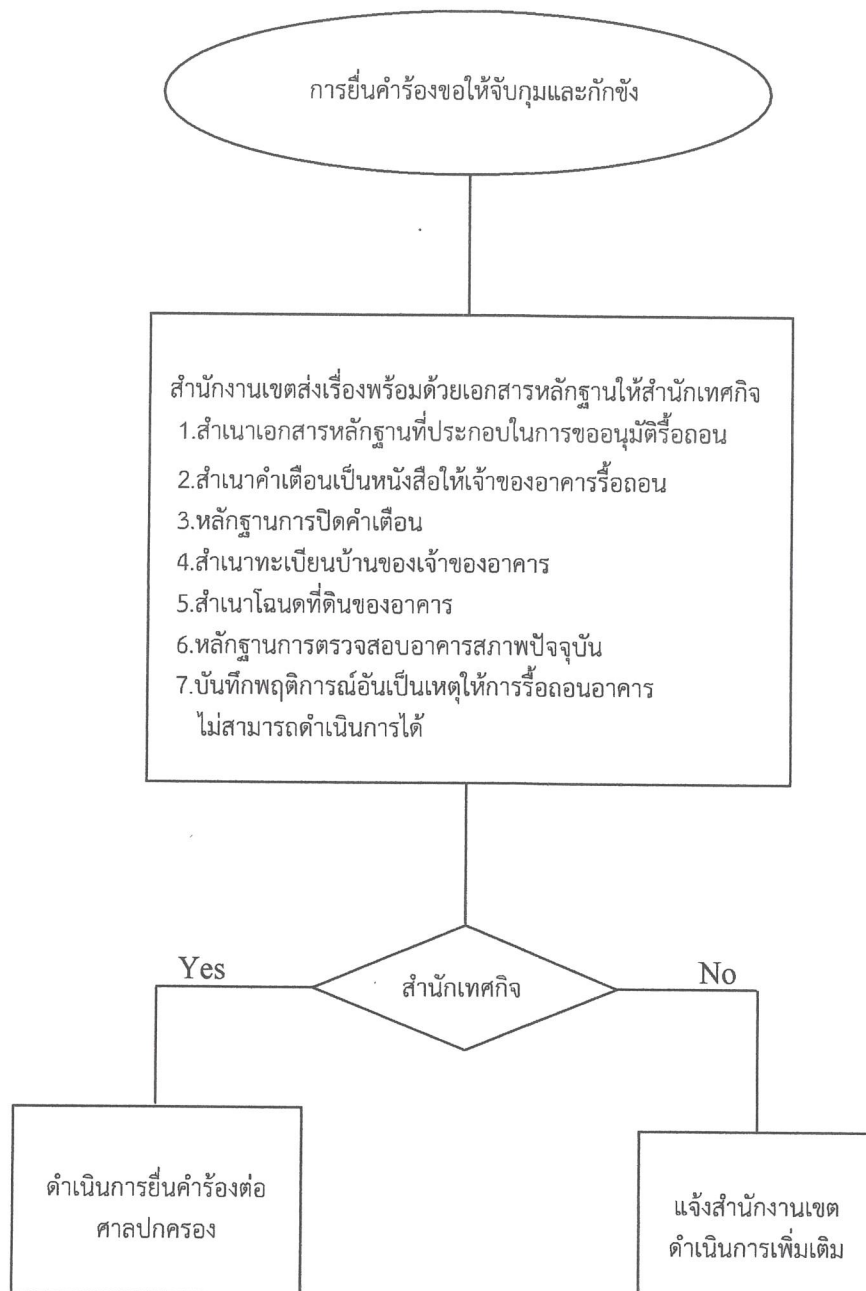












บัญชีเอกสารเชิงอรรถ

๑. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๒๒๔๘ ลว. ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๖
๒. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๙๖๐ ลว. ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖
๓. หนังสือกรมโยธาธิการและผังเมืองที่ มท ๐๗๑๐/๕๖ ลว. ๑๘ ตุลาคม ๒๕๔๕
๔. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/ว.๔๓๐ ลว. ๑๔ มกราคม ๒๕๔๒
๕. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๐๕ ลว. ๓ กันยายน ๒๕๔๑
๖. หนังสือสำนักการโยธาที่ กท ๔๐๐๐/อ.๓๖๐๕ ลว. ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๔
๗. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๑๗๔๑ ลว. ๒๔ กันยายน ๒๕๔๔
๘. หนังสือสั่งการที่ กท ๐๔๐๕/๙๘๑ ลว. ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๐
๙. หนังสือสั่งการที่ กท ๘๐๐๔/๔๔๘ ลว. ๖ มีนาคม ๒๕๔๑
๑๐. หนังสือสั่งการที่ กท ๑๔๐๒/๑๒๗๑ ลว. ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๙

แผนภูมิการออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น

กรณีที่ ๑ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต สามารถยื่นขออนุญาตได้



กรณีที่ ๒ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต สามารถยื่น แก้ไขและให้ยื่นขออนุญาตได้



กรณีที่ ๓ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ไม่สามารถแก้ไขได้



กรณีที่ ๔ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต สามารถยื่นขออนุญาตได้



กรณีที่ ๕ ดัดแปลงอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต สามารถยื่นแก้ไขและให้ยื่นขออนุญาตได้



กรณีที่ ๖ ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารผิดจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต ไม่สามารถแก้ไขได้

