

บทที่ ๑

ข้อกำหนดทั่วไปของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร คือ เพื่อควบคุมการก่อสร้างให้มีอาคารที่มีความมั่นคงแข็งแรง มีระบบความปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบการระบายอากาศ ฯลฯ มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สวยงามและมีการจัดการด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม เช่น การจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

๑. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นกฎหมายหลักหรือกฎหมายแม่บท

๒. กฎกระทรวง เป็นกฎหมายที่กำหนดความละเอียด เช่น รายละเอียดวิธีการปฏิบัติในการขออนุญาต รายละเอียดข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เป็นต้น

๓. ข้อบัญญัติท้องถิ่น เป็นกฎหมายที่กำหนดรายละเอียดเฉพาะท้องถิ่น เช่น ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบัญญัติในเขตเทศบาลต่าง ๆ ข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนตำบลในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น โดยเน้นเฉพาะข้อกำหนดงานทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม โดยแต่ละท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณาดำเนินการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นดังกล่าวนี้เอง

กฎหมายควบคุมอาคารเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในท้องที่ที่มีความเจริญ มีการก่อสร้างอาคารค่อนข้างหนาแน่น หากท้องที่ใดต้องการควบคุมการก่อสร้างอาคารให้มีความสวยงามเป็นระเบียบเรียบร้อย มีความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัย จะต้องประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๕๒ ในท้องที่นั้น ๆ หรือประกาศเป็นเขตผังเมืองรวม ตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองเสียก่อน กฎหมายควบคุมอาคารจึงจะมีผลบังคับใช้

เมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในท้องที่ใดก็ตาม เรามักเรียกท้องที่นั้นว่าเป็น “เขตควบคุมอาคาร” หรือหากเป็นพื้นที่ที่อยู่ในเขตผังเมืองตามกฎหมายผังเมืองแล้ว การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในท้องที่เช่นว่านี้ ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนกระทำการดังกล่าว

แต่สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมสหไม่ว่าจะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตรงที่ใดก็ตามจะเป็นในเขตควบคุมอาคารหรือนอกเขตควบคุมอาคาร ต้องขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเสียก่อนทุกกรณี

เจ้าพนักงานท้องถิ่น คือ

๑. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

๒. นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

๓. นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

๔. นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

๕. นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

๖. ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้นิยามความหมายของคำว่า “อาคาร” ไว้ดังนี้

อาคาร หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้และหมายความรวมถึง

(๓) การเปลี่ยนแปลง การต่อเติม การเพิ่ม การลด หรือการขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร ซึ่งไม่เป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่ส่วน หนึ่งส่วนใดของโครงสร้างของอาคารเดิม เกินร้อยละสิบ

(๔) การลดหรือการขยายเนื้อที่ของหลังคาหรือของพื้นชั้นหนึ่งชั้นใดให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกัน ไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การรื้อถอนอาคาร

“รื้อถอน” หมายความว่า รื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป เช่น เสา คาน ตง ของอาคารหรือ ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคาร

อาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน คือ อาคารดังต่อไปนี้

๑) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตร ซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

๒) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

ส่วนอื่นของโครงสร้างของอาคารที่ต้องขออนุญาตรื้อถอน ได้แก่

๑) กันสาดคอนกรีตเสริมเหล็ก

๒) ผนังหรือฝ้าที่เป็นโครงสร้างของอาคารหรือผนังหรือฝ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก

๓) บันไดคอนกรีตเสริมเหล็ก

๔) พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตั้งแต่พื้นชั้นที่สองของอาคารขึ้นไป

การใช้/เปลี่ยนการใช้อาคาร

“การใช้” หมายความว่า การเข้าไปใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

“การเปลี่ยนการใช้” หมายความว่า การเปลี่ยนการใช้จากเดิมที่ได้รับอนุญาต เช่น อาคารเดิมได้รับ อนุญาตเป็นโรงแรม ต่อมาต้องการทำเป็นอาคารชุด ต้องยื่นขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารจากโรงแรมเป็นอาคาร ชุดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน

อาคารบางประเภทเมื่อก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ก่อนเข้าไปใช้อาคารต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นเสียก่อน หรือหากเปลี่ยนการใช้มาเป็นอาคารประเภทตามที่กฎหมายกำหนด ก็ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้า พนักงานท้องถิ่นเช่นเดียวกัน เราเรียกอาคารที่ถูกควบคุมเช่นนี้ว่า “อาคารควบคุมการใช้”

อาคารควบคุมการใช้แบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

ประเภทที่ ๑ ไม่กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

(๑) คลังสินค้า

(๒) โรงแรม

(๓) อาคารชุด

(๔) สถานพยาบาล

ประเภทที่ ๒ กำหนดขนาดพื้นที่ ได้แก่ อาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ใช้สำหรับค้าขายหรือประกอบธุรกิจมีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) โรงงานที่ใช้เครื่องจักรตั้งแต่ ๕ แรงม้าขึ้นไป

(๓) สถานศึกษามีพื้นที่ตั้งแต่ ๘๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๔) อาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมหรือประชุมมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

(๕) สำนักงานมีพื้นที่ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป

เมื่อได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร หรือใบ อ.๖ แล้ว จะต้องแสดงใบอนุญาตนี้ไว้ยังที่เปิดเผย ณ อาคารนั้น

บทที่ ๒

การปฏิบัติตามกฎหมายในการขออนุญาต

ในการขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ต้องยื่นขออนุญาตต่อ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” โดยยื่นคำขอตามแบบฟอร์มที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งเอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารประกอบการขออนุญาต

เอกสารที่สำคัญ ได้แก่

๑. แบบฟอร์มคำขออนุญาต
๒. แบบแปลน แผนผังบริเวณ และรายการประกอบแบบแปลน จำนวน ๕ ชุด
๓. รายการคำนวณ ๑ ชุด (กรณีที่เป็นอาคารสาธารณะ อาคารพิเศษ หรืออาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวร และวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่)
๔. สำเนาใบประกอบวิชาชีพของสถาปนิกและวิศวกรผู้ออกแบบ (กรณีที่เป็นอาคารควบคุมตามกฎหมายควบคุมการประกอบวิชาชีพ)
๕. สำเนาโฉนดที่ดิน/น.ส. ๓/ส.ค. ๑
๖. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารในที่ดิน (กรณีที่เจ้าของอาคารไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน ที่อาคารนั้นตั้งอยู่)
๗. หนังสือแสดงความยินยอมให้ปลูกสร้างอาคารชิดเขตที่ดิน (กรณีที่อาคารก่อสร้างชิดเขตที่ดิน น้อยกว่า ๕๐ เซนติเมตร) หรือใช้ผนังร่วมกัน
๘. หนังสือแสดงความเห็นส่วนตัวแทนเจ้าของอาคาร (หรือหนังสือมอบอำนาจกรณีส่วนตัวแทนเจ้าของอาคารเป็นผู้ขออนุญาต)
๙. สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียน วัตถุประสงค์ และผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน
๑๐. หนังสือแสดงว่าเป็นผู้จัดการหรือผู้แทนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล (กรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ขออนุญาต)

๑๑. เอกสารอื่น ๆ ถ้ามี

ข้อยกเว้นเรื่องแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
ในกรณีอาคารดังต่อไปนี้

๑. อาคารอยู่อาศัยไม่เกิน ๒ ชั้น และมีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑๕๐ ตารางเมตร
๒. อาคารเก็บผลผลิตทางการเกษตรที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร
๓. อาคารเลี้ยงสัตว์ที่มีพื้นที่ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางเมตร
๔. รั้ว กำแพง ประตู เฝิงหรือแผงลอย
๕. หอถังน้ำที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร

ซึ่งจะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ภายในเขตเทศบาลและไม่เป็นพื้นที่ที่มีกฎหมายเกี่ยวกับการห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดหรือบางประเภทไม่ต้องยื่นแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ในการขออนุญาตเพียงแต่ยื่น แผนผังบริเวณ แสดงแนวเขตที่ดิน แปลนพื้นที่ชั้นล่างและที่ตั้งของอาคารโดยสังเขปและเอกสารแสดงสิทธิการครอบครองที่ดิน

การพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หากแบบแปลน และเอกสารของผู้ยื่นขออนุญาตครบถ้วนและถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณา และออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาต พร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่รับคำขอ

ในกรณีที่มีความจำเป็นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาต หรือยังไม่มีคำสั่งไม่อนุญาตภายใน ๔๕ วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกิน ๒ ครั้ง ครั้งละไม่เกิน ๔๕ วัน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งการขยายเวลาพร้อมด้วยเหตุผล ให้ผู้ยื่นขออนุญาตทราบก่อนที่ระยะเวลาในการขอขยายสิ้นสุดลง

เมื่อมีการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นพบว่า แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ยื่นไว้ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องมีคำสั่งแก้ไขพร้อมทั้ง กำหนดระยะเวลาในการแก้ไขให้ผู้ยื่นขออนุญาตได้ทราบและปฏิบัติโดยเร็ว

เมื่อผู้ยื่นขออนุญาตได้ดำเนินการแก้ไขแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนหรือรายการคำนวณตาม คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ผู้ยื่นขออนุญาต ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแบบที่ได้แก้ไข แต่ถ้าผู้ยื่นขออนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงผิดไปจากคำสั่งของเจ้า พนักงานท้องถิ่นให้ถือว่า การกระทำดังกล่าวเป็นการยื่นคำขออนุญาตใหม่

กฎหมายควบคุมอาคารได้บังคับไว้ว่า การก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย หรือเปลี่ยนการใช้ อาคารต้องมีผู้ควบคุมงานอยู่ตลอดเวลา ดังนั้น เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ได้รับใบอนุญาต ต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงาน กับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นทราบ พร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานมาด้วย

ผู้ควบคุมงานจะเป็นใครก็ได้ เป็นเจ้าของอาคารก็ได้ แต่ถ้าอาคารนั้นเป็นอาคารที่กฎหมายวิศวกรกำหนด ว่าต้องมีวิศวกรงาน ผู้ควบคุมงานก็ต้องเป็นวิศวกร

ถ้าต้องการเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานต้องแจ้งบอกยกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงานคนเดิม และแจ้งชื่อผู้ ควบคุมงานคนใหม่ ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องมีใบอนุญาต รวมทั้งแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตไว้ ณ สถานที่ดำเนินการนั้น เพื่อให้นายช่าง นายตรวจสามารถตรวจสอบ ได้

การขออนุญาตโดยวิธีการแจ้ง

การขออนุญาตที่กล่าวมาแล้ว เป็นการขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาต โดย เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจพิจารณา บางกรณีเจ้าของอาคารอาจมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้อง ก่อสร้างอาคาร หรือไม่อาจรอการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ เช่น มีการลงทุนหรือกู้ยืมเงินในการทำ โครงการ หากใช้ระยะเวลาในการรอใบอนุญาตจะไม่คุ้มค่าการลงทุน เป็นต้น ดังนั้น กฎหมายควบคุมอาคารจึงได้ กำหนดให้เจ้าของอาคารที่จะก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน และเคลื่อนย้ายอาคาร สามารถแจ้งต่อเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้

ขั้นตอนในการแจ้งมีรายละเอียด ดังนี้

๑. แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ โดยยื่นแบบฟอร์มตามที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้ง เอกสารประกอบการขออนุญาต แต่ในกรณีนี้ผู้ออกแบบอาคารทั้งวิศวกรและสถาปนิก ต้องเป็นวุฒิวิศวกรและวุฒิ สถาปนิก พร้อมทั้งแจ้งวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการดังกล่าว

๒. ชำระค่าธรรมเนียม

เมื่อดำเนินการตาม ๑. และ ๒. เรียบร้อยแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้ง เพื่อเป็นหลักฐานการ แจ้งภายในวันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าของอาคารได้ใบรับแจ้งแล้วสามารถดำเนินการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือ เคลื่อนย้ายอาคารได้

ข้อดีของการขออนุญาตด้วยวิธีการแจ้ง คือ สะดวก รวดเร็ว แต่ก็มีข้อเสีย คือ หากดำเนินการก่อสร้างไปแล้ว และเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบแบบแปลนแล้วพบว่าไม่ถูกต้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารแก้ไขให้ถูกต้องซึ่งอาจต้องรื้อถอนอาคารส่วนที่ไม่ถูกต้องทิ้งทำให้เสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น

ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมในการอนุญาตต่าง ๆ มีดังนี้

ค่าธรรมเนียมการออกใบอนุญาต

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๕) ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๖) ใบรับรอง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๗) ใบแทนใบอนุญาตหรือใบแทนใบรับรอง	ฉบับละ ๕ บาท

ค่าธรรมเนียมการต่ออายุใบอนุญาต

(๑) ใบอนุญาตก่อสร้าง	ฉบับละ ๒๐ บาท
(๒) ใบอนุญาตตัดแปลง	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๓) ใบอนุญาตรื้อถอน	ฉบับละ ๑๐ บาท
(๔) ใบอนุญาตเคลื่อนย้าย	ฉบับละ ๑๐ บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลน (คิดตามพื้นที่ของอาคาร)

- (๑) อาคารซึ่งสูงไม่เกินสองชั้นหรือสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- (๒) อาคารซึ่งสูงเกินสองชั้นแต่ไม่เกินสามชั้น หรือสูงเกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๒ บาท
- (๓) อาคารซึ่งสูงเกินสามชั้นหรือสูงเกิน ๑๕ เมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- (๔) อาคารซึ่งมีพื้นที่รับน้ำหนักบรรทุกเกิน ๕๐๐ กิโลกรัม ต่อหนึ่งตารางเมตร ตารางเมตรละ ๔ บาท
- (๕) พื้นที่ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ ตารางเมตรละ ๐.๕๐ บาท
- (๖) ป้าย ตารางเมตรละ ๔ บาท
- (๗) อาคารประเภทซึ่งต้องวัดความยาว เช่น เชื้อน ท่อหรือทางระบายน้ำ รั้ว กำแพง คิดตามความยาว

เมตรละ ๑ บาท

การต่ออายุใบอนุญาต

ใบอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร จะมีอายุตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตมีความประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อนใบอนุญาตนั้นสิ้นอายุ

ใบอนุญาตหายหรือชำรุด

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ก็ตามสูญหาย ให้แจ้งความ แล้วนำใบรับแจ้งความนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

ถ้าใบอนุญาตใด ๆ ชำรุดในสาระสำคัญให้นำใบอนุญาตที่ชำรุดนั้นไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอใบแทนใบอนุญาตนั้น

บทที่ ๓
การตรวจสอบอาคาร

๓. ความนำ

กฎหมายควบคุมอาคารมีวัตถุประสงค์ในการควบคุมอาคารให้มั่นคงแข็งแรงและมีความปลอดภัยต่อประชาชนที่เข้าไปใช้สอยในอาคาร ซึ่งถือเป็นนโยบายหนึ่งของกระทรวงมหาดไทย ที่ผ่านมากฎหมายควบคุมอาคารมีการกำหนดมาตรการในการควบคุม ๔ ขั้นตอน คือ

- ๓.๑ ขั้นตอนการออกแบบ
- ๓.๒ ขั้นตอนการอนุญาตก่อสร้าง
- ๓.๓ ขั้นตอนการก่อสร้าง
- ๓.๔ ขั้นตอนการใช้

แต่เมื่อมีการใช้งานในระยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบ ดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา และถูกต้องปลอดภัย แม้จะยังไม่มียกกฎหมายบังคับให้ตรวจสอบสภาพ และบำรุงรักษา

๒. เหตุผลและความจำเป็นในการออกกฎหมายให้มีการตรวจสอบ

ถึงแม้กฎหมายควบคุมอาคารจะมีมาตรการควบคุมถึง ๔ ขั้นตอน แต่ในขั้นตอนการใช้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารมักจะปล่อยปละละเลย ไม่ให้ความสำคัญในการดูแล บำรุงรักษาภายหลังที่มีการเปิดใช้อาคาร เช่น มีการต่อเติมโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือระบบป้องกันอัคคีภัยไม่ทำงาน จึงเป็นเหตุให้เกิดอันตรายและความเสียหายต่อร่างกายและทรัพย์สินของประชาชน เช่น เหตุการณ์ โรงแรมรอยัลพลาซ่า จังหวัดนครราชสีมาและเหตุเพลิงไหม้โรงแรมรอยัลจอมเทียน พัทยา จังหวัดชลบุรี กระทรวงมหาดไทยโดยกรมโยธาธิการและผังเมือง จึงได้มีการออกมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ และกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ขึ้นมาใช้บังคับสำหรับอาคารที่มีการเปิดใช้งานแล้ว

๓. ประเภทของอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ

มาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ

- ๓.๑ อาคารสูง
- ๓.๒ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- ๓.๓ อาคารชุมนุมคน
- ๓.๔ โรงแรมสห
- ๓.๕ โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป
- ๓.๖ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป
- ๓.๗ อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป
- ๓.๘ อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้นและมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป
- ๓.๙ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่พื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

๔. กฎกระทรวงการตรวจสอบอาคารมีผลใช้บังคับเมื่อใด

กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ได้กำหนดให้เจ้าของอาคารที่เปิดใช้อาคารมาแล้วมากกว่าหนึ่งปีต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร และต้องส่งรายงานผลการตรวจสอบให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่น ก่อนวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๐ ทั้งนี้ยกเว้นอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

๑) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ให้ได้รับยกเว้นเป็นเวลา ๗ ปี ส่งรายงานก่อนวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๕

๒) ที่มีพื้นที่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ให้ได้รับยกเว้นเป็นเวลา ๕ ปี ส่งรายงานก่อนวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๕๓

๕. บทกำหนดโทษ

ในกรณีที่เจ้าของอาคารฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารให้แล้วเสร็จตามเวลาดังกล่าวจะมีโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

๖. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบเป็นวิศวกรหรือสถาปนิกที่มีใบประกอบวิชาชีพ หรือเป็นนิติบุคคลที่มีใบประกอบวิชาชีพ และได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบกับคณะกรรมการควบคุมอาคารและต้องผ่านอบรมจากสถาบันฝึกอบรมที่คณะกรรมการควบคุมอาคารให้การรับรอง

๗. การเตรียมตัวสำหรับเจ้าของอาคาร

หากอาคารเก่าไม่มีแบบแปลนของอาคาร เจ้าของอาคารต้องจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารเพราะเป็นเอกสารข้อมูลสำคัญสำหรับการตรวจสอบอาคารในส่วนข้อมูลและรายชื่อของผู้ตรวจสอบ เจ้าของอาคารสามารถดูรายละเอียดได้ในเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง www.dpt.go.th

บทที่ ๔
เขตเพลิงไหม้

๑. เขตเพลิงไหม้

เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้อาคารเป็นจำนวนมากหรือมีพื้นที่กว้าง กฎหมายควบคุมอาคารจะเข้าไปมีบทบาทในการให้อำนาจท้องถิ่นเพื่อปรับปรุงพื้นที่บริเวณนั้น เช่น ปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ระบบโครงข่ายถนน (ขยายพื้นผิวถนน ดัดถนนใหม่ ทำทางเท้า ฯลฯ) เป็นต้น

กฎหมายควบคุมอาคารได้กำหนดไว้ว่า ถ้ามีจำนวนอาคารที่ถูกเพลิงไหม้มากกว่า ๓๐ หลังคาเรือนขึ้นไป หรือบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป ไม่ว่าท้องถิ่นนั้นจะได้มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหรือไม่ก็ตาม เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถเข้าป้ดดำเนินการปรับปรุงพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้และบริเวณโดยรอบพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ในระยะ ๓๐ เมตรได้

บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ที่มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ ๓๐ หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป รวมทั้งบริเวณที่อยู่ติดต่อกภายในระยะ ๓๐ เมตร โดยรอบบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ เรียกว่า "เขตเพลิงไหม้"

๒. เมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

ท้องถิ่นจะพิจารณาว่าเหตุเพลิงไหม้นั้น เข้าหลักเกณฑ์ที่ต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาตามที่กล่าวมาแล้ว คือ

(ก) มีอาคารถูกเพลิงไหม้ตั้งแต่ ๓๐ หลังคาเรือน ขึ้นไปหรือ

(ข) บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้มีเนื้อที่ตั้งแต่หนึ่งไร่ขึ้นไป

ถ้าไม่เข้าหลักเกณฑ์ดังกล่าว ประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ก็สามารถก่อสร้างซ่อมแซมบ้านเรือนได้ ถ้าเข้าหลักเกณฑ์เป็นเขตเพลิงไหม้

ถ้าเหตุเพลิงไหม้นั้นเข้าลักษณะที่จะต้องดำเนินการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ (ไม่ว่าท้องถิ่นนั้นได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้วหรือไม่ก็ตาม) เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะติดประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้พร้อมแผนที่สังเขปไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะระบุงการกระทำอันต้องห้ามไว้ในประกาศดังกล่าว คือ

- ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์ ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยราชการ หรือการดัดแปลง หรือซ่อมแซมอาคารเพิงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัย หรือใช้สอยชั่วคราวเท่านั้น

- ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือผู้ที่ได้ไปรับแจ้งในเขตเพลิงไหม้ ต้องระบุงการกระทำตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้แจ้งไว้เป็นเวลา ๔๕ วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

หลังจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าสมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และเสนอความเห็นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาภายใน ๔๕ วัน นับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

กรณีที่ไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะประกาศไม่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้พร้อมทั้งยกเลิกประกาศการห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร และแผนผังแนวเขตเพลิงไหม้ให้ประชาชนทราบ

กรณีที่ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วมีมติให้ปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ การประกาศห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ให้มีผลใช้บังคับต่อไปอีกเป็นเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันที่มีประกาศปรับปรุงเขตเพลิงไหม้นั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ โดยประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นและบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ และจะมีการพิจารณาจัดทำแผนผังการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้

เมื่อมีประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้แล้ว ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารในเขตตามแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ให้ผิดไปจากที่กำหนดในแผนผังนั้นและบรรดาใบอนุญาตให้ทำการก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบรับแจ้ง ที่ได้ออกไว้ก่อนวันที่ประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ซึ่งขัดกับแผนผังดังกล่าวให้เป็นอันยกเลิก

เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเริ่มดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศใช้บังคับแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ภายใน ๒ ปี นับแต่วันใช้ประกาศดังกล่าว โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ทั้งหมด เช่น การปรับปรุงระบบสาธารณูปโภค ค่าเวนคืนที่ดิน ค่าก่อสร้างถนน ฯลฯ เป็นหน้าที่ของท้องถิ่น

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น และประชาชนที่อยู่ในเขตเพลิงไหม้ มีความเห็นว่าสมควรจะปรับปรุงในบริเวณเขตเพลิงไหม้ ด้วยการลดขนาดที่ดินของตนเองลง เพื่อการตัดขยายถนนให้ความสะดวกต่อการจราจร และรดับเพลิงเข้าไปประจักษ์อัคคีภัยได้นั้น ก็สามารถอุทิสที่ดินให้ทางราชการโดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด แต่ถ้ามีความจำเป็นต้องจัดให้ได้มาซึ่งที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ใด เพื่อใช้ประโยชน์ตามที่กำหนดในแผนผังปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ต้องมีการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

บทที่ ๕

บทกำหนดโทษกรณีการฝ่าฝืนกฎหมาย

๑. ถ้าฝ่าฝืนกฎหมาย

ถ้ามีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการดังนี้

๑. มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน ให้ระงับการกระทำการดังกล่าว
๒. มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่มีการกระทำการฝ่าฝืน

เมื่อดำเนินการตาม ๑. และ ๒. แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการกระทำการดังกล่าวสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้หรือไม่

- ถ้าสามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกคำสั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขให้ถูกต้อง

- ถ้าไม่สามารถแก้ไขได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถสั่งให้รื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ การดำเนินการตามที่กล่าวมาข้างต้นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการแจ้งความเพื่อดำเนินคดีด้วย

๒. โทษในการฝ่าฝืนกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคารมีบทกำหนดโทษ กรณีที่มีการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย เช่น การก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นต้น ซึ่งมีทั้งการปรับและจำคุก

กฎหมายได้กำหนดโทษไว้หลายระดับขึ้นอยู่กับว่าเป็นการฝ่าฝืนอะไร เช่น

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
๑. ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	๑. จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือ จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
๒. ทำการรื้อถอนอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต	๒. จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๓. ทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจากแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาต และอาคารที่ได้กระทำการฝ่าฝืนนั้นขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมาย	๓. จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือ จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
๔. ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้เพื่อประกอบกิจการเป็นอาคารที่ควบคุมการใช้โดยไม่ได้รับอนุญาต	๔. จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
๕. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ดำเนินการแก้ไขข้อมูล หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องในการอนุญาตโดยวิธีการแจ้ง	๕. ปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท
๖. การฝ่าฝืนไม่รื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เนื่องจากมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย และมีได้อยู่ในระหว่างการอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว	๖. จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือ จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ประเภทของการฝ่าฝืน	โทษสูงสุด
๗. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่ได้มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนกฎหมาย ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าวหรือสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในอาคารที่ฝ่าฝืนนั้น	๗. จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง
๘. การฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น กรณีที่สั่งให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารควบคุม การใช้ในส่วนที่ยังไม่ได้ใบรับรองใบอนุญาต หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น	๘. จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังมีการกระทำการ ฝ่าฝืน หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

นอกจากนี้หากผู้ดำเนินการ ได้แก่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งกระทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารด้วยตนเอง หรือผู้ซึ่งตกลงรับกระทำการดังกล่าวไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หรือผู้รับจ้างช่วง เป็นผู้กระทำการฝ่าฝืนจะต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ หรือเป็นการกระทำฝ่าฝืนที่เกี่ยวกับอาคารพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม การศึกษา หรือการสาธารณสุข หรือเป็นการกระทำในทางการค้า เพื่อให้เช่า ให้เช่าซื้อ ขายหรือจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน ผู้กระทำต้องระวางโทษเป็นสองเท่าของโทษที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ เช่นเดียวกัน