

เข้าใจว่าต่อเติมอาคารได้ แต่สุดท้ายเจ้าหน้าที่สั่งให้รื้อถอน



ข้อเท็จจริงในคดีนี้ ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้เช่าอาคารพาณิชย์ (ห้องแถว) เพื่อประกอบกิจการร้านขายอาหาร ได้ปรับปรุงและต่อเติมด้านหลังอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ที่ซื้อ 34 วรรคสอง ของกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้มีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร เพื่อใช้ติดต่อดังกล่าวโดยให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน 1.40 เมตร และพื้นที่ดังกล่าวจะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อนใจ หรือ ที่พักรวมมูลฝอยไม่ได้ ต่อมาเมื่อมีชาวบ้านร้องเรียน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 (นายกเทศมนตรี) จึงได้ตรวจสอบและพบว่าผู้ฟ้องคดี ต่อเติมอาคารในพื้นที่ที่มีการเว้นไว้ด้านหลังอาคารติดแถว โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อันเป็นการกระทำที่ขัดต่อบทบัญญัติตามกระทรวงข้างต้นและเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงมีคำสั่งรวม 3 ฉบับ คือ คำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารส่วนที่ทำการต่อเติม (แบบ ค.3) คำสั่งห้ามใช้อาคารส่วนที่ทำการต่อเติม (แบบ ค.4) และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ทำการ ต่อเติม (แบบ ค.7)

ผู้ฟ้องคดีเข้าใจว่า สามารถจะทำการต่อเติมด้านหลังอาคารดังกล่าวได้ เนื่องจากอาคารข้างเคียงมีการต่อเติมในลักษณะเดียวกัน จึงอุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ทั้งสามฉบับ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 (คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์) มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า เมื่อผู้ฟ้องคดีได้ทำการต่อเติมบริเวณด้านหลังอาคารติดแถวที่มีการเว้นไว้เป็นทางเป็นเหตุให้ด้านหลังอาคารมีที่ว่างน้อยกว่า 3 เมตร จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีกระทำฝ่าฝืน ข้อ 34 วรรคสองและวรรคห้า ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่มีเจตนารมณ์เพื่อการป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นสำคัญ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจตามมาตรา 40 และมาตรา 42 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการกระทำและมีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำ และเมื่อเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ก็มีอำนาจที่จะสั่งให้รื้อถอนอาคารส่วนที่ทำการต่อเติมได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จำนวน 3 ฉบับ จึงชอบด้วยกฎหมาย และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2 จึงชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.667/2557)

ที่มา : วารสารประชาสัมพันธ์ คอลัมน์กฎหมายใกล้ตัว ฉบับเดือนกรกฎาคม 2558

