

○ คำพิพากษา  
(อุทธรณ์)

(ด. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ.๗๔๕-๗๔๖/๒๕๕๒  
คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๙๙-๖๐๐/๒๕๕๗

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๓๐ เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๕๗

คดีหมายเลขดำที่ อ.๗๔๕/๒๕๕๒  
คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๙๙/๒๕๕๗

ระหว่าง { นางทัศนีย์ ศรีกิตติศักดิ์ ผู้ฟ้องคดี  
ผู้อำนวยการเขตทุ่งครุ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ ๑  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยมิชอบด้วยกฎหมาย  
(อุทธรณ์คำพิพากษา)

คดีหมายเลขดำที่ อ.๗๔๖/๒๕๕๒  
คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๐๐/๒๕๕๗

ระหว่าง { นายสมพร ศรีกิตติศักดิ์ ผู้ฟ้องคดี  
ผู้อำนวยการเขตทุ่งครุ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ ๑  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยมิชอบด้วยกฎหมาย  
(อุทธรณ์คำพิพากษา)



/ผู้ฟ้องคดีที่ ๑...

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำ  
ที่ ๖๒๘/๒๕๕๑ หมายเลขแดงที่ ๑๐๑๑/๒๕๕๒ และคดีหมายเลขดำที่ ๖๒๙/๒๕๕๑  
หมายเลขแดงที่ ๑๐๑๒/๒๕๕๒ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

เดิมคดีทั้งสองสำนวนนี้ ศาลปกครองชั้นต้นสั่งให้รวมพิจารณาเข้ากับคดีอีก  
หกสำนวนด้วยกัน โดยให้เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๒๘/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๑  
เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๒๙/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เรียกผู้ฟ้องคดีในคดี  
หมายเลขดำที่ ๖๓๑/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๓ เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๓๓/๒๕๕๑  
เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๔ เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๓๔/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๕  
เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๓๕/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๖ เรียกผู้ฟ้องคดีในคดี  
หมายเลขดำที่ ๖๓๖/๒๕๕๑ เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๗ เรียกผู้ฟ้องคดีในคดีหมายเลขดำที่ ๖๓๗/๒๕๕๑  
เป็นผู้ฟ้องคดีที่ ๘ โดยกำหนดให้คดีหมายเลขดำที่ ๖๒๘/๒๕๕๑ เป็นสำนวนคดีหลัก และ  
ได้กำหนดตัวผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เสียใหม่ให้ถูกต้องตามเนื้อหาของคำฟ้อง โดยกำหนดให้  
ผู้อำนวยการเขตทุ่งครุในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการ  
พิจารณาอุทธรณ์ เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเจ้าของทาวน์เฮาส์  
เลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ ส่วนผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นเจ้าของทาวน์เฮาส์เลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ หมู่ที่ ๔  
ถนนประชาอุทิศ ซอยประชาอุทิศ ๓๓ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ใน  
หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนธน โดยซื้อมาจากหมู่บ้านตั้งแต่เริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๙ ก่อนที่  
จะซื้อทางหมู่บ้านได้แจ้งว่า ด้านหลังอาคารซึ่งมีเนื้อที่เหลือประมาณ ๒ เมตร สามารถ  
ต่อเติมเพื่อทำห้องครัวหรือลานซักล้างได้แต่ต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้เรียบร้อยเสียก่อน  
เมื่ออาคารก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จจึงได้โอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของผู้ฟ้องคดีทั้งสองและได้มีการ  
ต่อเติมอาคารด้านหลังจนกระทั่งเสร็จเรียบร้อยตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑ ในขณะที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง  
ดำเนินการต่อเติมอาคารด้านหลังนั้นไม่เคยมีเจ้าหน้าที่โยธาของสำนักงานเขตทุ่งครุหรือ  
เจ้าพนักงานอื่นใดมาแจ้งให้ทราบว่าจะไม่สามารถต่อเติมอาคารด้านหลังได้ ต่อมา เมื่อประมาณ  
เดือนพฤษภาคม ๒๕๕๐ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งตามแบบ ค.๓ สั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง  
ระงับการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต มีคำสั่งตามแบบ ค.๔ ห้ามผู้ฟ้องคดีทั้งสองใช้  
หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่ดัดแปลง และมีคำสั่งตามแบบ ค.๑๐ ให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง



/ดำเนินการ...

ดำเนินการ (ก) แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชี้แจงถึงสาเหตุที่ต้องต่อเติมอาคาร เพราะเคยถูกโจรกรรมหลายครั้ง และไม่มีพื้นที่ห้องครัว ลานซักล้างหรือตากผ้า เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองต่อเติมอาคารแล้วเสร็จก็สามารถใช้เป็นกำแพงป้องกันการโจรกรรมได้ ทำให้มีพื้นที่ห้องครัว ลานซักล้างและตากผ้า และก็มีได้ทำให้อาคารข้างเคียงได้รับความเสียหาย อีกทั้งอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ต่อเติมเสร็จสิ้นไปแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงไม่สามารถที่จะระงับการก่อสร้างใด ๆ ได้ หากเขตทุ่งครุมีคำสั่งแจ้งแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง ในขณะที่ทำการก่อสร้างอยู่นั้น ผู้ฟ้องคดีทั้งสองก็สามารถระงับการก่อสร้างได้ทันทีและไม่เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง สำหรับอาคารในส่วนที่ได้มีการก่อสร้างตัดแปลงนั้น ตัวอาคารตามแบบแปลนของหมู่บ้านใช้เสาเข็มลึก ๒๑ เมตร ระยะความกว้างระหว่างเสาแต่ละต้น ๔.๕๐ เมตร ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้มีการเจาะเสาเข็มลึกขนาดเดียวกันบริเวณด้านหลังสุดของพื้นที่จำนวน ๒ ต้น และมีระยะห่างจากเสาของหมู่บ้านต้นสุดท้ายที่บริเวณหลังบันไดเพียง ๓.๕๐ เมตร เท่านั้น และใช้เหล็กข้ออ้อยผูกแล้วเทแบบ ดังนั้น โครงสร้างอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงสามารถรองรับส่วนที่ต่อเติมได้อย่างปลอดภัย ไม่เป็นอันตรายต่อผู้ใดทั้งสิ้น และที่ผ่านมาก็ไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ต่อเติมนี้ทรุดตัวหรือแตกร้าวแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้เข้าไปติดต่อกับเขตทุ่งครุเพื่อดำเนินการขอใบอนุญาตก่อสร้างตัดแปลงอาคารแล้ว แต่เจ้าหน้าที่ชี้แจงว่าไม่สามารถดำเนินการให้ได้ เพราะอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองมีที่ว่างไม่ถึง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ครั้นเมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองจะขอซื้อที่ดินด้านหลังที่ติดกันอีก ๒ ตารางวา จากสำนักงานหมู่บ้านเพื่อให้ระยะห่างจากแนวเขตที่ดินถูกต้องตามกฎหมายก็ไม่สามารถทำได้อีก เพราะหมู่บ้านได้ยกพื้นที่บริเวณดังกล่าวซึ่งเดิมเป็นสวนสาธารณะให้แก่กรุงเทพมหานครไปแล้ว ผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้เลย มิใช่ว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสองจะละเลยต่อคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่อย่างใด



/หลังจากนั้น...

หลังจากนั้น ประมาณเดือนสิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งตามแบบ ค.๑๕ ให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองรื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง หากพ้นกำหนดนี้แล้วผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐ อุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองรื้อถอนอาคารเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เพราะผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ต่อเติมดัดแปลงอาคารแล้วเสร็จเป็นเวลา ๙ ปีแล้ว ส่วนเหตุที่สำนักงานเขตทุ่งครุมาดำเนินคดีกับผู้ฟ้องคดีทั้งสองและอาคารหลังอื่น ๆ อีกรวม ๑๑ หลังนั้น ก็เพราะมีเจ้าของทาว์นเฮาส์เลขที่ ๔๑๐/๖๒๓ เป็นผู้ร้องเรียน สาเหตุที่ร้องเรียนก็เพราะขณะนั้นผู้ร้องเรียนได้มีการต่อเติมดัดแปลงด้านหน้าของอาคาร โดยต่อเติมเต็มพื้นที่เหมือนตึกแถว ซึ่งอาคารในสภาพเดิมเป็นทาว์นเฮาส์ มีพื้นที่ด้านหน้าจอดรถยนต์ได้ ๑ คัน เจ้าหน้าที่โยธาของสำนักงานเขตทุ่งครุมาดำเนินการตรวจสอบและพบว่าได้มีการเจาะเสาเข็มเสร็จแล้ว อยู่ระหว่างดำเนินการผูกเหล็กเสาและคาน จึงมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง เจ้าของอาคารดังกล่าวยังฝ่าฝืนและดำเนินการจนแล้วเสร็จ เจ้าหน้าที่จึงมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในส่วนที่ต่อเติมด้านหน้าอาคารทั้งหมด ทำให้เจ้าของอาคารดังกล่าวไม่พอใจและได้มีการร้องเรียนอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองและอาคารอื่น ๆ อีกรวม ๑๑ หลัง โดยที่อาคารของผู้ร้องเรียนมิได้มีกำแพงร่วมหรือตั้งอยู่ติดกับอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงเป็นการกั้นแกล้งโดยผู้ร้องเรียนมิได้เป็นผู้มีส่วนได้เสียหรือเป็นผู้เสียหายแต่อย่างใด นอกจากนี้แล้ว หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชนมีอาคารทั้งหมดกว่า ๑,๐๐๐ หลัง และเกือบทั้งหมดมีการต่อเติมด้านหลังอาคารด้วยกันทั้งนั้น ขณะที่นายอรรถ บัญญัติร์ หัวหน้าฝ่ายโยธา นายวันชัย แก้วสิริโกมล นายช่างโยธา ๖ และนายวีระชัย สุนทรวิภาค นายช่างโยธา ๓ สำนักงานเขตทุ่งครุ มาตรวจสอบอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองและอาคารอื่นรวม ๑๑ หลัง ก็ต้องพบว่าอาคารหลังอื่น ๆ อีกเป็นจำนวนมากที่มีการต่อเติมดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่กลับมาดำเนินคดีเฉพาะผู้ฟ้องคดีทั้งสองและอาคารอื่นอีกรวม ๑๑ หลัง จึงเป็นการกระทำโดยไม่มีอำนาจไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และเป็นกระทำโดยไม่สุจริตเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม นอกจากนี้แล้ว ในการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รับฟังเฉพาะข้อเท็จจริงในส่วนของนายอรรถ นายวันชัย และนายวีระชัย



/ซึ่งเป็น...

ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตทุ่งครุเพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น แต่ไม่ค่อยได้รับฟังข้อเท็จจริงใด ๆ จากผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงทำให้ผลการพิจารณาอุทธรณ์ไม่เป็นธรรม

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

(๑) เพิกถอนคำสั่งรื้อถอนอาคารของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑

(๒) เพิกถอนคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

(๓) ให้กรุงเทพมหานครขายที่ดินส่วนที่เป็นสวนสาธารณะที่ได้รับไปจากหมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชนในส่วนที่ติดกับด้านหลังอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจำนวน ๒ ตารางวา หรือยกคืนพื้นที่สวนสาธารณะให้แก่หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชน เพื่อให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองซื้อที่ดินจากหมู่บ้านต่อไปได้

ศาลปกครองชั้นต้นเห็นว่า คำขอข้อ (๓) ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่เกี่ยวข้องกับข้อหาที่เป็นเหตุแห่งการฟ้องคดี ศาลมีอำนาจกำหนดค่าบังคับให้ได้ จึงมีคำสั่งไม่รับคำขอข้อ (๓) ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองไว้พิจารณา

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การว่า เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ มีบุคคลภายนอกร้องเรียนต่อสำนักงานเลขานุการผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครว่า บ้านเลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ และบ้านเลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ และบ้านหลังอื่นที่อยู่ใกล้เคียงต่อเติมหลังบ้านโดยไม่มีใบอนุญาต เลขานุการผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้มีบันทึกแจ้งให้สำนักงานเขตทุ่งครุตรวจสอบข้อเท็จจริง ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้สั่งการให้ฝ่ายโยธาดำเนินการ เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตทุ่งครุ ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏข้อเท็จจริงดังนี้

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ อยู่บ้านเลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ หมู่ที่ ๔ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร อาคารปลูกสร้างอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๑๕๐ เลขที่ดิน ๓๖๕ ตำบลบางมด อำเภอราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๙ เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตทุ่งครุ ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้ทำการตัดแปลงอาคารชนิด ค.ส.ล. ด้านหลังอาคาร ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูง ๙ เมตร เชื่อมอาคารเดิมปกคลุมที่วางทางเดินหลังโดยไม่ได้รับอนุญาต ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๓๒๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๒ จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑



/รับ...

ระงับการตัดแปลงอาคาร จนกว่าจะได้รับใบอนุญาต (แบบ ค.๓) และอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) ออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๔ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ หรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร ที่ทำการตัดแปลง (แบบ ค.๔) และอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๑ ออกคำสั่งที่ กท ๙๐๖๒/๓๘๒๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารที่พักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน โดยให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตามข้อ (ก) (แบบ ค.๑๐) โดยเจ้าหน้าที่ได้ปิดคำสั่งทั้งสามฉบับบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๐ และผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับคำสั่งทั้งสามฉบับดังกล่าว เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๐ นอกจากนี้แล้ว สำนักงานเขตทุ่งครุได้ดำเนินคดีอาญากับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ฐานกระทำความผิดตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาตามคำสั่ง เจ้าหน้าที่โยธาได้ไปตรวจสอบอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ปรากฏว่ายังมีได้ดำเนินการตามที่ได้ออกคำสั่ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รื้อถอนอาคารด้านหลังที่ทำการตัดแปลงดังกล่าวให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (แบบ ค.๑๕) และได้ปิดคำสั่งดังกล่าวบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพื่ออุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น แจ้งผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยที่ ๒๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ มีสาระสำคัญสรุปได้ว่า ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า "บ้านแถว ... ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคาร



/ระหว่างรั้ว...

ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร” เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นอาคารตึกแถว ๓ ชั้น โดยอาคารเว้นที่ว่างทางเดินหลังไว้ ๓ เมตร ต่อมา ได้มีการตรวจพบว่าอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีการตัดแปลงอาคารปกคลุมที่ว่างด้านหลังอาคารเดิมพื้นที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น (ผู้อำนวยการเขตทุ่งครุ) จึงได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการแก้ไขอาคาร โดยให้มีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารอย่างน้อย ๒ เมตร ถือว่าเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งใช้บังคับภายหลังจากที่ได้มีการตัดแปลงอาคารแล้วก็ตาม แต่เป็นบทบัญญัติที่เป็นคุณกับผู้อุทธรณ์ จึงมีผลใช้บังคับได้ เนื่องจากตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๔) กำหนดให้ตึกแถวต้องมีที่ว่างทางเดินหลังโดยตลอดถึงกัน กว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ซึ่งหมายความว่าไม่สามารถก่อสร้างรั้วแบ่งกันตามแนวเขตที่ดินด้านหลังได้ แต่กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓)ฯ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดเพียงให้บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารซึ่งหมายความว่าสามารถก่อสร้างรั้วแบ่งกันตามแนวเขตที่ดินด้านหลังอาคารได้ ซึ่งอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เดิมมีที่ว่างทางเดินหลังกว้าง ๓ เมตร ทำให้สามารถขออนุญาตต่อเติมตัดแปลงอาคารเดิมได้อีก ๑ เมตร ดังนั้น คำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขอาคารและยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว เมื่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รื้อถอนอาคารส่วนที่ตัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาตออกทั้งหมดตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้รื้อถอนอาคาร จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์ผู้ฟ้องคดีที่ ๑

สำหรับกรณีผู้ฟ้องคดีที่ ๒ อยู่บ้านเลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ หมู่ที่ ๔ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร อาคารปลูกสร้างบนที่ดินแปลงโฉมที่ดินเลขที่ ๕๘๑๔๙ เลขที่ดิน ๓๖๔ ตำบลบางมด อำเภอราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร และมีข้อเท็จจริงในลักษณะเดียวกันกับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ กล่าวคือ ได้มีการตรวจพบอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำการตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยสร้างอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูง ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงได้มีคำสั่งจำนวน ๓ ฉบับในลักษณะเดียวกันกับที่ออกแก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ คือ คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๗



/ลงวันที่...

ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ระวังการดัดแปลงอาคารจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ หรือบุคคลใดใช้ หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณอาคาร (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการ ดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารที่พักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน โดยให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตามข้อ (ก) (แบบ ค.๑๐) โดยเจ้าหน้าที่ได้ปิดคำสั่งทั้งสามฉบับบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๕๐ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับคำสั่งทั้งสามฉบับดังกล่าว เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๕๐ นอกจากนี้แล้ว สำนักงานเขตทุ่งครุได้ดำเนินคดีอาญากับผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ฐานกระทำความผิดตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาตามคำสั่ง เจ้าหน้าที่โยธาได้ไปตรวจสอบอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ปรากฏว่ายังมีได้ดำเนินการตามที่ได้ออกคำสั่ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ ออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนอาคารในส่วนดังกล่าว และได้ปิดคำสั่งดังกล่าวบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๐ โดยผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐ อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๑ ถึงผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น แจ้งผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยที่ ๒๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑

จากข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ดำเนินการออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนอาคารถูกต้องตามข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้วตามคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ขอให้



/กรุงเทพมหานคร...



กรุงเทพมหานครขายที่ดินส่วนที่เป็นสวนสาธารณะที่ได้รับไปจากหมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชน  
บริเวณที่ติดกับหลังบ้านของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จำนวน ๒ ตารางวา หรือยกกัน  
พื้นที่สวนสาธารณะให้แก่หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชน เพื่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒  
จะได้ซื้อต่อจากหมู่บ้านฯ นั้น บริษัท ที.เอส.พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ทำหนังสือแจ้ง  
ความประสงค์อุทิกที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๘๑๗๗ และเลขที่ ๕๘๕๔๗ ตำบลบางมด  
อำเภอราษฎร์บูรณะ (ทุ่งครุ) ให้กรุงเทพมหานคร โดยสำนักงานเขตทุ่งครุเข้าไปดำเนินการ  
ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเป็น  
สวนสาธารณะ เนื้อที่ประมาณ ๒ งาน ๔๕ ตารางวา และ ๔๔ ตารางวา โดยไม่มีค่าตอบแทน  
หรือเงื่อนไขใดๆ ดังนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน  
ไม่สามารถขายหรือคืนให้แก่หมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนชนได้ และการที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และ  
ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ อ้างในคำฟ้องว่า ไม่สามารถระงับการก่อสร้างอาคารได้เพราะต่อเติมเสร็จ  
ล่วงเลยมาแล้ว ๙ ปี ไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ต่อเติมทรุดตัวหรือแตกร้าวและได้ไป  
ติดต่อกับเขตทุ่งครุเพื่อขอใบอนุญาตดัดแปลงอาคารแล้ว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่สามารถ  
ดำเนินการให้ได้นั้น แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏในขณะนั้นว่า อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และ  
ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จะสร้างเสร็จแล้วก็ตาม แต่ก็มิได้หมายความว่าในอนาคตผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และ  
ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จะไม่ดัดแปลงอาคารหลังนี้อีก การออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒  
ระงับการดัดแปลงอาคารจึงเป็นมาตรการป้องกันและมีประโยชน์ กล่าวคือ หากไม่มีคำสั่ง  
ฉบับนี้ และผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้ดัดแปลงอาคารหลังนี้อีก ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และ  
ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ก็จะมีคามผิดเพียงฐานดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเท่านั้น แต่ถ้ามี  
คำสั่งฉบับนี้ หากผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดัดแปลงอาคารอีกก็จะมีคามผิดฐานฝ่าฝืน  
คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๗ ด้วย ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒  
อ้างในคำฟ้องว่า การต่อเติมหลังบ้านของผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่ทำให้บ้านข้างเคียงได้รับความ  
เสียหายหรือเดือดร้อนใด ๆ นั้น เมื่ออาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองขัดต่อกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีทั้งสอง  
ย่อมไม่อาจกล่าวอ้างได้ว่าอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจะทำให้บ้านข้างเคียงได้รับความ  
เสียหายหรือเดือดร้อนหรือไม่ ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองอ้างว่า ผู้ร้องเรียนไม่มีส่วนได้เสียจึง  
ไม่ใช่ผู้เสียหายนั้น การออกคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์  
ไม่จำเป็นต้องมีผู้ร้องเรียน หากเป็นอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออก  
คำสั่งได้ ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองอ้างว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฟังความข้างเดียวนั้น ได้มีการ



/พิจารณา...

พิจารณาเรื่องอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองด้วยความยุติธรรม โปร่งใส คือ ได้ฟังความจากทั้งสองฝ่าย โดยนำข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานของทั้งสองฝ่ายมาพิจารณาแล้วได้ความว่า อาคารมูลกรณีนี้นับเป็นผู้ฟ้องคดีทั้งสอง และผู้ฟ้องคดีทั้งสองรับว่าได้ทำการตัดแปลงอาคารจริง โดยเชื่อผู้ขายอาคารมูลกรณีนี้อาจทำได้ จึงรับฟังข้อเท็จจริงว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ทำการตัดแปลงอาคารมูลกรณีนี้อย่างเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองระงับการตัดแปลงอาคาร (แบบ ค.๓) คำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคาร (แบบ ค.๔) ตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) จึงเป็นคำสั่งที่ชอบและถูกต้องตามกฎหมายแล้ว และการตัดแปลงอาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นการกระทำในบริเวณทางเดินหลังอาคารซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองแก้ไขให้ถูกต้อง และยื่นคำขอรับใบอนุญาตแล้ว แต่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่ได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และไม่ปฏิบัติตามคำสั่งแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่ปฏิบัติตามคำสั่งภายในกำหนดเวลาที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองรื้อถอนอาคารมูลกรณีส่วที่ตัดแปลงตามมาตรา ๔๒ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ด้วยเหตุผลดังกล่าว ขอให้ศาลพิพากษายกคำฟ้องและคำขอทั้งหมดของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่า อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ มีการตัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๕ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังโดยไม่ได้รับอนุญาต อันเป็นการกระทำที่ขัดต่อมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครใช้อำนาจตามมาตรา ๔๐ (๑) และมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ระงับการตัดแปลงอาคาร และห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าวได้ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเมื่อการกระทำดังกล่าวยังมีส่วนที่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เพราะอาคารที่ตัดแปลงปกคลุมที่ว่างด้านหลังเติมพื้นที่ความกว้าง ๓ เมตร แต่ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่งของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และข้อ ๗๖ (๑) ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดระยะห้ามไว้น้อยกว่า คือ ไม่น้อยกว่า ๒ เมตร ดังนั้น การตัดแปลงอาคารดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ คำสั่งของ



/ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑...

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ใช้อำนาจตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ออกคำสั่งให้ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการดังนี้ (ก) ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ ถูกต้อง คือ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดิน โดยให้ดำเนินการแก้ไขให้ ถูกต้องภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตาม มาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) ได้อีกเช่นกัน จึงเป็นการกระทำ ที่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อปรากฏว่า ภายหลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ดังกล่าวแล้ว ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ยังคงไม่ได้ ดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แต่อย่างใด จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งเป็นผู้รับคำสั่งมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่ง ตามมาตรา ๔๑ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ใช้อำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ ฉบับเดียวกัน ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลง อาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับคำสั่ง จึงเป็นการกระทำ ที่ชอบด้วยกฎหมายอีกเช่นเดียวกัน สำหรับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้น ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า การดำเนินกระบวนการพิจารณาอุทธรณ์ได้มีการเปิดโอกาสให้คู่กรณีได้ใช้สิทธิ ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานแล้ว ส่วนเนื้อหาของคำวินิจฉัยอุทธรณ์นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาข้อเท็จจริงจากเอกสารหลักฐานในสำนวนอุทธรณ์แล้วเห็นว่า อาคารมูลกรณีของ ผู้อุทธรณ์ได้มีการดัดแปลงอาคารปกคลุมที่ว่างด้านหลังอาคารเต็มพื้นที่ ซึ่งขัดต่อข้อ ๗๖ (๔) ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งเป็น กฎหมายที่มีผลบังคับอยู่ในขณะที่มีการดัดแปลงอาคาร แม้การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มี คำสั่งให้ผู้อุทธรณ์ดำเนินการแก้ไขอาคารโดยให้มีที่ว่างด้านหลังระหว่างรั้วถึงแนวผนัง อาคารอย่างน้อย ๒ เมตร ซึ่งเป็นการใช้อำนาจตามข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับภายหลังจากที่ได้มีการดัดแปลง อาคารแล้ว แต่เป็นบทบัญญัติที่เป็นคุณกับผู้อุทธรณ์จึงมีผลใช้บังคับได้ คำสั่งให้ดำเนินการ แก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย เมื่อผู้อุทธรณ์ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ภายในระยะเวลา ที่กำหนด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้อุทธรณ์รื้อถอนอาคารส่วนที่



/ดัดแปลง...

ดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ที่ให้หรือถอนอาคารจึงชอบด้วยกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้มีคำวินิจฉัยให้ยกอุทธรณ์  
คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ อุทธรณ์ว่า เหตุที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ต้องทำการต่อเติมดัดแปลง  
ด้านหลังอาคารเป็นเพราะอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เคยถูกขโมยขึ้นบ้านหลายครั้ง  
และไม่มีพื้นที่ห้องครัว ลานซักล้าง หรือตากผ้า ซึ่งเมื่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการต่อเติม  
ด้านหลังอาคารแล้วเสร็จสามารถใช้เป็นกำแพงป้องกันขโมย และมีพื้นที่ห้องครัว ลานซักล้าง  
และตากผ้าได้ หากมีเหตุเพลิงไหม้หรือเหตุเร่งด่วนผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ก็สามารถออกทาง  
ด้านหลังบ้านได้ นอกจากนี้แล้ว อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้ต่อเติมเสร็จตั้งแต่ปี  
พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งระยะเวลาล่วงเลยมาแล้วถึง ๙ ปี ขณะต่อเติมผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ทราบว่ามี  
กฎหมายบัญญัติว่าจะต้องมีที่ว่างเป็นทางเดินหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร  
และก่อนที่จะมาซื้ออาคารที่พิพาทหลังดังกล่าวทางหมู่บ้านได้แจ้งว่าด้านหลังบ้านเนื้อที่  
เหลือ ๒ เมตร ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ สามารถต่อเติมเพื่อทำห้องครัวหรือลานซักล้างได้  
แต่ต้องโอนกรรมสิทธิ์จากหมู่บ้านมาเป็นของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ให้เรียบร้อยเสียก่อน  
เพราะเป็นเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงสามารถทำการต่อเติมได้ ผู้ฟ้องคดีที่ ๑  
จึงตกลงซื้ออาคารดังกล่าว ทั้งการต่อเติมด้านหลังอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ก็มีได้ทำให้อาคาร  
ข้างเคียงได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนแต่อย่างใด และผู้ที่ร้องเรียนผู้ฟ้องคดีที่ ๑ คือ  
เจ้าของอาคารเลขที่ ๔๑๐/๖๒๓ ซึ่งเจ้าของอาคารดังกล่าวได้มีการต่อเติมดัดแปลงอาคาร  
ด้านหน้าอาคาร เจ้าหน้าที่โยธา สำนักงานเขตทุ่งครุตรวจสอบพบในขณะที่เจ้าของอาคาร  
กำลังทำการต่อเติม เจ้าหน้าที่โยธาจึงมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่าคำสั่ง  
ดังกล่าวชอบด้วยกฎหมาย เพราะอยู่ในระหว่างที่ทำการก่อสร้าง แต่เจ้าของอาคารเลขที่  
๔๑๐/๖๒๓ ได้มีการฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานและต่อเติมหน้าอาคารจนเสร็จ เจ้าหน้าที่โยธา  
จึงมีคำสั่งให้หรือถอนส่วนที่ต่อเติมด้านหน้าอาคารทั้งหมด ทำให้เจ้าของอาคารเลขที่ ๔๑๐/๖๒๓  
ไม่พอใจจึงได้มีการร้องเรียนอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และอาคารหลังอื่นๆ รวมทั้งสิ้น  
๑๑ หลัง ซึ่งต่างกับกรณีของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ที่ได้ทำการต่อเติมด้านหลังอาคารจนแล้วเสร็จ  
ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่เจ้าหน้าที่เพียงออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่  
สามารถดำเนินการตามคำสั่งดังกล่าวได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองอ้างว่า การออกคำสั่งของ



/เจ้าพนักงานท้องถิ่น...

เจ้าพนักงานท้องถิ่นและการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่จำเป็นต้องมีผู้ร้องเรียน หากเป็นอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งได้ และเมื่อมีการอุทธรณ์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ก็มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ได้ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่า ในกรณีเช่นนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นต้องออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคารที่ต่อเติมโดยผิดกฎหมายทุกหลัง แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับเลือกปฏิบัติในการออกคำสั่ง ซึ่งอาคารที่อยู่ฝั่งเดียวกับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มีทั้งหมด ๑๔ ห้อง และมีการต่อเติมด้านหลังอาคารเกือบทุกหลัง ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการสร้างชั้นตอนโดยไม่จำเป็น หรือสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควร เป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ด้วยเหตุผลและข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ จึงขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเป็นให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ให้รื้อถอนอาคารผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ ที่ให้ยกอุทธรณ์ผู้ฟ้องคดีที่ ๑

ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ อุทธรณ์โดยมีเนื้อหาเช่นเดียวกันกับคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองแก้อุทธรณ์โดยขอถือเอาคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น และคำให้การเป็นส่วนหนึ่งของคำแก้อุทธรณ์และได้เพิ่มเติมว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตรวจสอบพบว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้กระทำการดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต โดยสร้างอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๘ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๔ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๙๐๖๒/๓๘๒๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๑๐) โดยมีผลบังคับให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาต และให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ แก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในส่วนที่ดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตภายในเวลาที่กำหนด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตภายในเวลาที่กำหนด ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มิได้ปฏิบัติตามคำสั่งทั้งสามฉบับดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงมีอำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖



/ลงวันที่ ๘...

ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๑๕) ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลง โดยมีได้รับอนุญาต สำหรับกรณีผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตรวจสอบพบว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้ทำการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต โดยสร้างอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมทางเดินหลัง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๔) และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๑๐) โดยมีผลบังคับให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ระวังการก่อสร้าง ห้ามใช้ หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาต และให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ แก้ไขและให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารในส่วนที่ดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาตภายในเวลาที่กำหนด ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งทั้งสามฉบับดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งมีอำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ (แบบ ค.๑๕) ให้รื้อถอนอาคารโดยมิได้รับอนุญาต ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนอาคารในส่วนดัดแปลงโดยมิได้รับอนุญาต เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ส่วนการวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้น ในขั้นตอนการประชุมพิจารณาอุทธรณ์ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้เปิดโอกาสให้ผู้กรณีได้ใช้สิทธิชี้แจงแสดงพยานหลักฐานแล้ว ส่วนเนื้อหาของคำวินิจฉัยอุทธรณ์นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาข้อเท็จจริงจากพยานเอกสารหลักฐานในสำนวนแล้วเห็นว่า อาคารมูลกรณีของผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้มีการดัดแปลงอาคารปกคลุมที่ว่างด้านหลังอาคารเดิมพื้นที่เป็นการขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๔) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นจริง คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว และแม้การดัดแปลงอาคารจะอยู่ในที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร แต่ในการดัดแปลงอาคารก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร คือ ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตและต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ การที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองทำการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับใบอนุญาตจึงขัดต่อกฎหมาย แม้จะไม่มีเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบเพื่อให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายก็มิได้หมายความว่า การกระทำของผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่เป็นความผิด เพราะไม่มี



/กฎหมายบัญญัติ...

กฎหมายบัญญัติ การที่อาคารของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจะมีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่นั้น เป็นคนละกรณีกับการที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาต เพราะตราใบที่อาคาร มูลกรณียังมีส่วนฝ่าฝืนกฎหมายอยู่เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็มีอำนาจออกคำสั่งตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๒ ได้เสมอ สำหรับอาคารมูลกรณีได้ก่อสร้างทับที่ว่างบริเวณทางเดินหลังอาคารจึงต้องห้ามตาม ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๗๖ (๔) และ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ซึ่งเป็นข้อห้ามเด็ดขาด เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงไม่สามารถ ออกใบอนุญาตให้ได้ ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองอ้างว่า ผู้ร้องเรียนไม่ได้เป็นผู้เสียหายนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่าการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มีการลงโทษ เป็น ๒ กรณี คือ โทษทางอาญากับโทษทางปกครอง โดยโทษทางอาญาเป็นความผิดต่อ แผ่นดิน ซึ่งมาตรา ๗๓ บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินหรืออาคารที่อยู่ใกล้ชิดหรือ ติดต่อกับอาคารที่มีการกระทำความผิดเกิดขึ้น หรือบุคคลซึ่งความเป็นอยู่หรือการใช้สอย ที่ดิน หรืออาคารถูกกระทบกระเทือนเนื่องจากการกระทำความผิดดังกล่าวเป็นผู้เสียหาย ตามประมวลกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาความอาญา ซึ่งหมายความว่า ผู้เสียหายมีสิทธิ ร้องทุกข์กล่าวโทษและฟ้องคดีอาญาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา ๒ (๔) (๗) และมาตรา ๒๘ แต่มิได้หมายความว่า ความผิดตามพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จะต้องมิใช่ผู้เสียหายได้ทำการร้องเรียนก่อน เจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงจะดำเนินคดีอาญาหรือดำเนินคดีปกครองได้ ดังนั้น แม้จะไม่มีผู้ร้องเรียนก็ตามแต่เมื่อ มีความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เกิดขึ้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ย่อม สามารถดำเนินคดีดังกล่าวได้ ด้วยข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายดังกล่าวข้างต้น คำสั่งของ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ดัดแปลงโดย ไม่ได้รับอนุญาต และคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และ ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จึงถูกต้องชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาพิพากษายืน ตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการ เจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี



/ศาลปกครองสูงสุด...

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ สำนักงานเลขานุการผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้รับการร้องเรียนว่า อาคารตึกแถว ๓ ชั้น ภายในหมู่บ้านสุขสวัสดิ์สวนธน ตั้งอยู่หมู่ที่ ๔ ถนนประชาอุทิศ ซอยประชาอุทิศ ๓๓ แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต ต่อมา วันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๙ นายวีระชัย สุนทรวิภาค ช่างโยธา ๓ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตทุ่งครุ ได้ไปตรวจสอบอาคารที่ถูกร้องเรียนดังกล่าวพบว่า เป็นอาคารที่ก่อสร้างโดยบริษัท ที.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตึกแถว ๓ ชั้น จำนวน ๔๐ ห้อง เพื่อใช้พักอาศัยตามใบอนุญาตเลขที่ ร.๕๓๖/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๘ ใบอนุญาตสิ้นอายุวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๘ ซึ่งมีอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ รวมอยู่ด้วย โดยการก่อสร้างอาคารเดิมมีการเว้นที่ว่างทางเดินหลังไว้ ๓ เมตร จากการตรวจสอบพบว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเจ้าของห้องแถวหรือตึกแถวเลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร เมื่อวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๔๑ มีการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๓ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ สั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ระวังการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๔ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ห้ามผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ดัดแปลงเชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง (แบบ ค.๔) และมีคำสั่งที่ กท ๙๐๖๒/๓๘๒๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการ (ก) แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) (แบบ ค. ๑๐) หลังจากนั้น เมื่อระยะเวลาได้ล่วงเลยตามที่กำหนดในคำสั่งแล้ว ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ยังไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ถึงผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ให้ดำเนินการ



รื้อถอนอาคาร...



รื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นเจ้าของห้องแถวหรือตึกแถวเลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารเมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๔๑ มีการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ สั่งให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ระวังการดัดแปลงอาคารโดยมิได้รับอนุญาต (แบบ ค.๓) คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ห้ามผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารที่ดัดแปลงเชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลัง (แบบ ค.๔) และมีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการ (ก) แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ (ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) (แบบ ค. ๑๐) หลังจากนั้นเมื่อระยะเวลาได้ล่วงเลยตามที่กำหนดในคำสั่งแล้ว ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ยังไม่ได้ปฏิบัติตามคำสั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงมีคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ถึงผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ให้ดำเนินการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้ร่วมกันมีหนังสือลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๐ อุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีทั้งสองแล้วจึงมีคำวินิจฉัยที่ ๒๖/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และมีคำวินิจฉัยที่ ๒๕/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๑ ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ให้รื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นการใช้อดุลพินิจโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม จึงขอให้ให้มีการบังคับเพียงเฉพาะผู้ฟ้องคดีทั้งสองทั้งที่ในหมู่บ้านเดียวกันมีผู้ดัดแปลงอาคาร เช่นเดียวกับผู้ฟ้องคดีทั้งสองหลายราย จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาล ขอให้เพิกถอนคำสั่งของ



/ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑...

ผู้ผูกฟองคดีที่ ๑ ที่ให้รื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาต และเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ผูกฟองคดีที่ ๒

คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยตามคำอุทธรณ์ของผู้ผูกฟองคดีที่ ๑ และผู้ผูกฟองคดีที่ ๒ ว่า คำสั่งของผู้ผูกฟองคดีที่ ๑ ที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ให้ผู้ผูกฟองคดีที่ ๑ และผู้ผูกฟองคดีที่ ๒ ดำเนินการ รื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง รวมทั้งคำวินิจฉัยของผู้ผูกฟองคดีที่ ๒ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ผูกฟองคดีที่ ๑ และผู้ผูกฟองคดีที่ ๒ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ ให้คำนิยาม “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงานและ สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ “ดัดแปลง” หมายความว่า เปลี่ยนแปลง ต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายซึ่งลักษณะขอบเขต แบบ รูปทรง สัดส่วน น้ำหนัก เนื้อที่ของโครงสร้างของอาคารหรือส่วนต่าง ๆ ของอาคารซึ่งได้ก่อสร้างไว้แล้วให้ผิดไป จากเดิม และมีใช้การซ่อมแซมหรือการดัดแปลงที่กำหนดในกฎกระทรวง “เจ้าพนักงาน ท้องถิ่น” หมายความว่า...(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ มาตรา ๔๐ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออก ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจ ดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ควบคุมอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระวังการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใด ใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มี เครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) มาตรา ๔๑ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็น กรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ อาคารยื่นคำขออนุญาต หรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีที่มี



/เหตุอันสมควร...

เหตุอันสมควร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้ และให้นำ มาตรา ๒๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา ๔๒ บัญญัติว่า ถ้าการกระทำตามมาตรา ๔๐ เป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารมิได้ปฏิบัติตาม คำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือ บางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยให้ดำเนินการรื้อถอน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๘ (๑๑) หรือ ข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนังอาคาร กว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับ แนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการ ก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ ข้อ ๗๖ กำหนดว่า อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องต้องมีที่ว่าง อันปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่พัก อาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่... (๔) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงานอุตสาหกรรม และอาคารสาธารณะจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดิน หลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร...

โดยที่การพิจารณาว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างดัดแปลง โดยไม่ได้รับอนุญาต รวมทั้งคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มีประเด็นที่จะต้องพิจารณาก่อนว่า การที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคารเป็นการกระทำที่ ผ่าฝืนกฎหมายหรือไม่ เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเจ้าของห้องแถว หรือตึกแถวเลขที่ ๔๑๐/๖๑๗ ได้ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล. ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นเจ้าของห้องแถวหรือตึกแถวเลขที่ ๔๑๐/๖๑๖ ได้ทำการดัดแปลงอาคาร ค.ส.ล.



ขนาด ๓ x ๔ เมตร สูงประมาณ ๙ เมตร เชื่อมหลังอาคารเดิมปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคาร โดยผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ตัดแปลงอาคารปกคลุมที่ว่างทางเดินหลังอาคารจนเต็มพื้นที่ ทำให้ไม่มีที่ว่างด้านหลังอาคาร การต่อเติมอาคารพิพาทในลักษณะดังกล่าวของผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงเป็นการกระทำที่เข้าลักษณะเป็นการตัดแปลงอาคารตามบทนิยามในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ผู้ที่ จะก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ผู้ฟ้องคดีทั้งสองให้การยอมรับในคำฟ้องและคำอุทธรณ์ว่าได้ทำการต่อเติมอาคารด้านหลังจนแล้วเสร็จเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือแจ้งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ การตัดแปลงอาคารพิพาทของผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงเป็นการกระทำโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และโดยที่อาคารพิพาทมีลักษณะเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ซึ่งข้อ ๗๖ ของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พุทธศักราช ๒๔๗๙ อันเป็นบทบัญญัติที่ใช้บังคับในขณะที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองทำการตัดแปลงอาคาร กำหนดว่า อาคารประเภทต่าง ๆ จะต้องมามีที่ว่างอันปราศจากหลังคา หรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ส่วนกรณีที่มีที่ว่างด้านหลังอาคารตึกแถวนั้นจะต้องมีที่ว่างโดยปราศจากสิ่งปกคลุมเป็นทางเดินหลังอาคารได้ถึงกันกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นห้องแถวหรือตึกแถว ๓ ชั้น โดยอาคารเว้นที่ว่างทางเดินหลังไว้ ๓ เมตร จึงยังคงเหลือพื้นที่ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ สามารถขออนุญาตต่อเติมตัดแปลงอาคารได้ ๑ เมตร จึงเป็นกรณีที่มีการตัดแปลงอาคารของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๑ ออกคำสั่งที่ กท ๙๐๖๒/๓๘๒๕ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๓๘๒๙ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการ (ก) แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตามรายการดังต่อไปนี้ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังรั้วถึงแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร อาคารพักอาศัยต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง และ



/ (ข) ยื่นคำขอ...

(ข) ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตัดแปลงอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันพ้นกำหนดตาม (ก) (แบบ ค. ๑๐) กรณีนี้เห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ออกคำสั่งดังกล่าวเป็นการใช้อำนาจตามมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓ (๑) และข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง แม้กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับภายหลังที่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำการตัดแปลงอาคารแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากบทบัญญัติเกี่ยวกับที่ว่างของอาคารพักอาศัยตามข้อ ๓๖ วรรคหนึ่ง ของกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวเป็นคุณกับผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ทำให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองสามารถก่อสร้างรั้วแบ่งกันตามแนวเขตที่ดินด้านหลังอาคารและสามารถขออนุญาตต่อเติมตัดแปลงอาคารได้ ๑ เมตรจากแนวผนังอาคาร คำสั่งดังกล่าวจึงนำมาใช้บังคับกับกรณีของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ได้ แต่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ มิได้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องตามระยะเวลาที่กำหนดในคำสั่งดังกล่าว ซึ่งมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้เจ้าของอาคารที่ฝ่าฝืนมิได้ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๑ ดำเนินการรื้อถอนอาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ออกคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ และคำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๖ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ และ คำสั่งที่ กท ๘๘๐๓/๕๘๖๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ดำเนินการรื้อถอนอาคารในส่วนที่ก่อสร้างตัดแปลงโดยไม่ได้รับอนุญาตให้เสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย และเมื่อได้มีคำวินิจฉัยแล้วว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ส่วนกรณีของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ อุทธรณ์ว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองรื้อถอนอาคารโดยไม่ดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ทำการต่อเติมตัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเช่นเดียวกับผู้ฟ้องคดีทั้งสอง จึงเป็นการเลือกปฏิบัติ



/โดยไม่เป็นธรรม...

โดยไม่เป็นธรรมต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสอง นั้น เห็นว่า การที่จะถือว่าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมได้นั้น ต้องเป็นกรณีที่บุคคลใดมีสิทธิตามกฎหมายและปฏิบัติโดยถูกต้องตามกฎหมายเช่นเดียวกัน แต่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติต่อบุคคลดังกล่าวแตกต่างกัน แต่กรณีของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ปรากฏมีผู้ร้องเรียนและมีหลักฐานชัดเจนว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสองทำการต่อเติมดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตอันเป็นการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จริง เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองไม่มีสิทธิตามกฎหมายและเป็นผู้กระทำความผิดกฎหมาย จึงไม่อาจอ้างว่าการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ทำการต่อเติมดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตเช่นเดียวกับผู้ฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ คำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ ฟังไม่ขึ้น ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

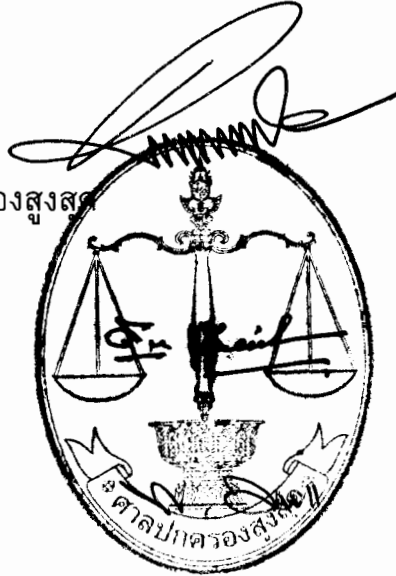
## พิพากษายืน

นายสุชาติ มงคลเลิศพล  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



ตุลาการเจ้าของสำนวน

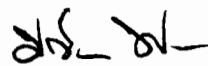
นายไพบุลย์ เสียงก้อง  
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด



นายสุเมธ รอยกุลเจริญ  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายพรชัย มั่นศิริเพ็ญ  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นางมณีวรรณ พรหมน้อย  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



ตุลาการผู้แถลงคดี : นางเสริมตรุณี ตันติเวสส

