



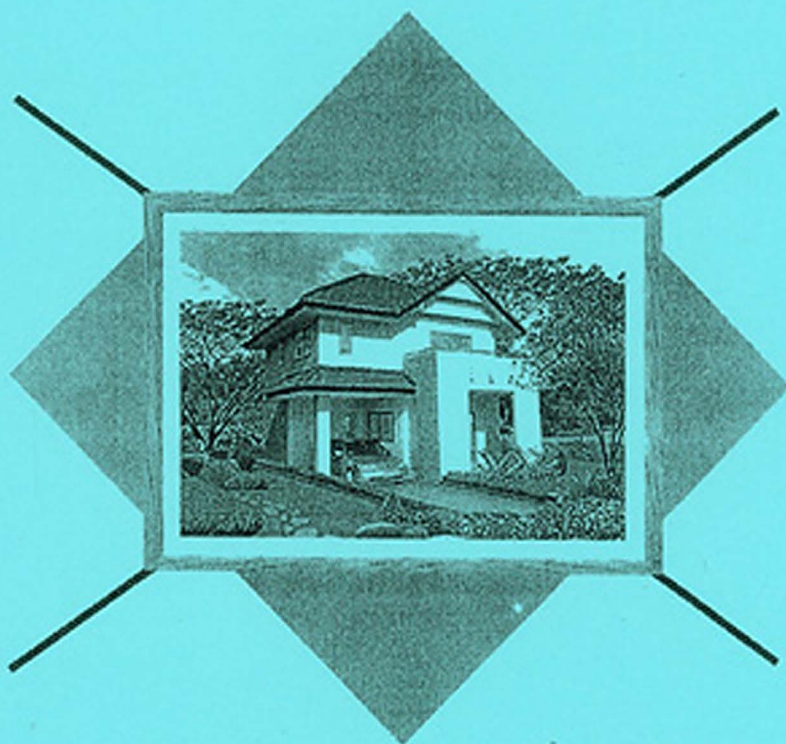
การสัมมนา

"ปัญหาและทางออกของผู้ซื้อบ้าน"

วันพุธที่ 26 พฤศจิกายน 2546 เวลา 8.30-16.30

ณ ห้องประชุม 101

สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ (ตึก ป.ป.ง.)



จัดโดย

คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2

คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

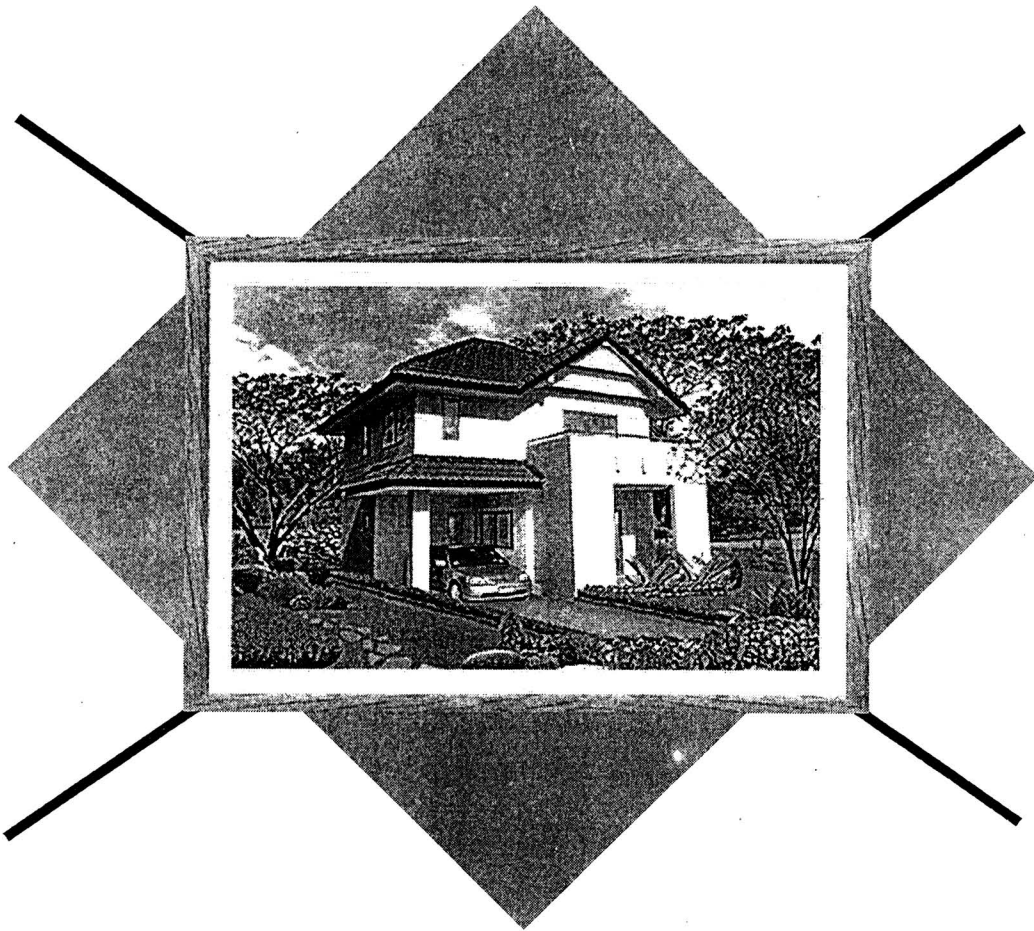
การสัมมนา

“ปัญหาและทางออกของผู้ซื้อบ้าน”

โดย คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2

ในวันพุธที่ 26 พฤศจิกายน 2546 เวลา 08.30 – 16.30 น.

ณ ห้องประชุม 101



สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ



28/1

กำหนดการสัมมนา

“ปัญหาและทางออกของผู้ซื้อบ้าน”

โดย คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2

ในวันพุธที่ 26 พฤศจิกายน 2546 เวลา 08.30 – 16.30 น.

ณ ห้องประชุม 101

สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ (ตึก ป.ป.ง.)

-
- | | |
|------------------|--|
| 08.00 – 08.30 น. | ลงทะเบียน |
| 08.30 – 08.45 น. | เปิดการสัมมนาโดย ประธานกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ |
| 08.45 – 09.30 น. | ฉายสไลด์ภาพเหตุการณ์ โดยคุณสุนี ไชยรส
นำเสนอบทเรียน “กลุ่มผู้เดือดร้อนจากการซื้อบ้านนันทิชา”
โดย สมจิต คงทน
นำเสนอกรณี “การเคหะแห่งชาติเอาพื้นที่ส่วนกลางของชาวบ้านไปขายให้กับบุคคลอื่น”
โดย คุณพจนา บุญทอง |
| 09.30 – 12.30 น. | อภิปราย “ปัญหาและทางออกของผู้ซื้อบ้าน”
โดย รศ.ดร.สมคิด เลิศไพฑูรย์
อาจารย์ขวัญสรวย อติโพธิ
คุณสารี อ๋องสมหวัง
ผู้แทนกรุงเทพมหานคร
ผู้แทนกรมที่ดิน
ผู้แทนคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
ดำเนินรายการโดย นายชฤทธิ์ มีสิทธิ์ |
| 12.30 – 13.00 น. | รับประทานอาหาร |
| 13.00 – 14.00 น. | แบ่งกลุ่มอภิปราย 5 กลุ่ม |
| 14.00 – 15.00 น. | นำเสนอกลุ่มย่อยและตอบข้อซักถามทั่วไป |

» « » « » « » « » « » « » « » « » « »

โครงการสัมมนา
เรื่อง ปัญหาและทางออกของผู้ซื้อบ้าน
โดย
คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒
ในคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ
ร่วมกับมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค
ในวันพุธที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖
ณ ห้อง ๑๐๑
สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

หลักการและเหตุผล

จากการที่คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ได้รับคำร้องเรียนจากประชาชน และได้ดำเนินการตรวจสอบคำร้องเรียน ที่เกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภคสืบเนื่องจากการซื้อบ้านและที่ดิน จากผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรที่ไม่ปฏิบัติตามถ้อยคำที่โฆษณาไว้ และประชาชนผู้เป็นเจ้าของบ้านที่มีการต่อเติมอยู่ก่อน หรือภายหลังที่เข้ามาอยู่อาศัย ต้องได้รับความเดือดร้อนที่เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ หรือการละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ขององค์กรปกครองท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ เรื่องราวความเดือดร้อนเช่นนี้ได้เกิดขึ้น และดำรงอยู่แก่เจ้าของบ้าน และผู้ที่ซื้อบ้านพักอาศัยในอนาคต โดยที่ประชาชนขาดความรู้ ความเข้าใจและไม่ทราบหนทางแก้ไขปัญหาที่แท้จริง

ปัญหาความเดือดร้อนดังกล่าว อาจป้องกันและแก้ไขได้ด้วยการเผยแพร่ความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย กฎและระเบียบปฏิบัติที่ออกมาบังคับใช้ให้ประชาชนได้พึงระมัดระวัง และสิ่งสำคัญที่สุด คือการร่วมกันคิดค้น เพื่อหาหนทางในการแก้ไขปัญหาที่ประชาชนต้องเผชิญกับความเดือดร้อนอันเนื่องจากการเป็นเจ้าของบ้านที่อาจถูกเจ้าพนักงานกล่าวหาว่าปลูกสร้างหรือต่อเติมโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือ ฯลฯ

ดังนั้น คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ จึงได้ร่วมกับมูลนิธิคุ้มครองผู้บริโภค จัดสัมมนาเพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้นและหาแนวทางแก้ไข ปัญหาอย่างเร่งด่วนให้แก่ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนจากการซื้อบ้านหรือเจ้าของบ้านที่ได้ต่อเติมอาคารที่อยู่อาศัย ตลอดจนรับฟังข้อเสนอแนะเพื่อพัฒนากฎหมาย ระเบียบ กฎ ข้อบังคับต่างๆ ให้อำนวยความสะดวกและสร้างความเป็นธรรมแก่สังคมโดยรวม

วัตถุประสงค์

๑. เพื่อคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ และมูลนิธิเพื่อผู้บริโภคจะได้นำเสนอปัญหาข้อร้องเรียนเชิงนโยบายใน ๓ กรณี คือ เรื่องร้องเรียนของนางสาวรัตนา สัจจเทพนางกิตติยา แก้วเขียว และชุมชนหมู่บ้านเสนาวิลลา

๒. เพื่อให้ผู้เข้าร่วมสัมมนาและตัวแทนภาครัฐ แลกเปลี่ยน รับทราบปัญหาและแสวงหาแนวทางแก้ไขร่วมกัน รวมทั้งให้มีความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๖๒ และแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.๒๕๖๕ และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

๓. เพื่อหน่วยงานของรัฐในระดับที่กำหนดนโยบายและบังคับใช้กฎหมายได้ตระหนักถึงความเดือดร้อนของประชาชนผู้เป็นเจ้าของบ้านที่ประสบปัญหา จะได้เข้าใจสภาพปัญหาที่แท้จริง เพื่อคุ้มครองและแก้ไขปัญหาให้ผู้เดือดร้อนได้อย่างถูกต้อง

๔. เพื่อส่งเสริมให้มีการปรับปรุง แก้ไข กฎหมาย ระเบียบและกฎที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างบ้าน การซื้อขายบ้านจากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและบ้าน

ผู้เข้าร่วมการสัมมนา

ประกอบด้วย คณะกรรมการ / อนุกรรมการ นักวิชาการ ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ กรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้ประกอบการ ผู้ได้รับผลกระทบ และผู้สนใจทั่วไป ประมาณ ๑๐๐ คน

ระยะเวลาและสถานที่

จัดสัมมนาในวันพุธที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๕.๐๐ น. ณ ห้อง ๑๐๑ สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ กรุงเทพฯ

ผลที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้เข้าร่วมสัมมนาจะได้ร่วมกันหามาตรการในการแก้ไขเยียวยาความเดือดร้อนเฉพาะที่กำลังเผชิญอยู่ จะได้รับความรู้ความเข้าใจในกฎหมาย ระเบียบ กฎที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างหรือควบคุมอาคารที่บังคับใช้อยู่ และมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายดังกล่าวต่อรัฐบาลหรือองค์กรปกครองท้องถิ่น

ผู้รับผิดชอบโครงการ

คณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒

พระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

*[ร.ก. ๒๕๔๓/๔๒ก/๑/๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๓]

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธ ศักราช ๒๔๖๔

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองและวรรคสาม ของมาตรา ๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“สำหรับเขตท้องที่ที่ได้มีการประกาศให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือเขตท้องที่ที่ได้เคยมีการประกาศดังกล่าว ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้บังคับตามเขตของผังเมืองรวมนั้นโดยไม่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

สำหรับอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคนและโรงแรมสรรพ ให้ใช้

บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้บังคับไม่ว่าท้องที่ที่อาคารนั้นตั้งอยู่จะได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ก็ตาม”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “อาคารสูง” คำว่า “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” คำว่า “อาคารชุมนุมคน” และคำว่า “โรงมหรสพ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “อาคาร” กับบทนิยามคำว่า “ที่สาธารณะ” ใน

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

““อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” และคำว่า “ผู้ตรวจสอบ”

ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้ดำเนินการ” กับบทนิยามคำว่า “นายตรวจ” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

““ผู้ครอบครองอาคาร” หมายความว่า รวมถึง ผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุด สำหรับทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

“ผู้ตรวจสอบ” หมายความว่า ผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม หรือผู้ซึ่งได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น แล้วแต่กรณี ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ตามพระราชบัญญัตินี้”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในบทนิยามคำว่า “นายช่าง” และ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

““นายช่าง” หมายความว่า ข้าราชการหรือพนักงานของราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นแต่งตั้งให้เป็นนายช่าง หรือวิศวกร หรือสถาปนิกซึ่งอธิบดีกรมโยธาธิการแต่งตั้ง

ให้เป็นนายช่าง

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๒) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๓) ประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา
- (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด สำหรับในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๘ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกัน อัคคีภัยการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

- (๑) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- (๒) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (๓) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (๔) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยหรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (๕) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (๖) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสงสว่างการระบายอากาศ การปรับอากาศ การฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (๗) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (๘) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทาง หรือที่สาธารณะ
- (๙) พื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กักเก็บรถ และทางเข้าออกของ

รถ

สำหรับอาคารบางชนิดหรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นดังกล่าว

(๑๐) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดใดหรือประเภทใด

(๑๑) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

(๑๒) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตการโอนใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้

(๑๓) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร

(๑๔) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

(๑๕) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(๑๖) ชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารหรือผู้ดำเนินการต้องทำการประกันภัยความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๘ ทวิ เพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยของประชาชน ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ในการขนส่งบุคคลในบริเวณใดในลักษณะกระเช้าไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นใดที่สร้างขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์อย่างเดียวกัน หรือออกกฎกระทรวงกำหนดประเภทหรือลักษณะของสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุกหรือในสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็น

อาคารตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้างการอนุญาตให้ใช้ การตรวจสอบ มาตรฐานการรับน้ำหนัก ความปลอดภัย และคุณสมบัติของวัสดุหรืออุปกรณ์ที่จำเป็นเกี่ยวเนื่องกับสิ่งนั้น ทั้งนี้ ตามความเหมาะสมของสิ่งก่อสร้างขึ้นแต่ละประเภทหรือแต่ละลักษณะโดยอาจกำหนดให้แตกต่างจากทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ได้”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความใน (๓) และ (๔) ของมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๓) ให้คำปรึกษาแนะนำแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือส่วนราชการในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

(๔) กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและผู้ซึ่งมี

หน้าที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๕) และ (๖) ของมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

- “(๕) รับขึ้นทะเบียนและเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๐ ให้จัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคารขึ้นในกรมโยธาธิการ มีหน้าที่ดังนี้

- (๑) ปฏิบัติงานธุรการและงานวิชาการให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร
- (๒) ปฏิบัติงานธุรการ ตรวจสอบข้อเท็จจริง และเสนอความเห็นแก่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์
- (๓) ประสานงานและให้ความช่วยเหลือแก่ราชการส่วนท้องถิ่น ส่วนราชการหน่วยงานของรัฐในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ตลอดจนให้คำแนะนำแก่ภาคเอกชน
- (๔) ปฏิบัติงานตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมอบหมาย”

มาตรา ๑๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๑ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๒๑ ทวิ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารชนิดหรือประเภทที่กฎกระทรวงกำหนดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้จ้างตามมาตรา ๓๙ ทวิ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๑๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ”

มาตรา ๑๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๒๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม

คุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๒๔ ทวิ ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมของอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมส่วนภายในอาคาร เว้นแต่ทางหนีไฟและบันไดหนีไฟ”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) อาคารสำหรับใช้เป็นคลังสินค้า โรมแรม อาคารชุด หรือสถานพยาบาล”

มาตรา ๑๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๓๒ ทวิ เจ้าของอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๒) อาคารชุมนุมคน

(๓) อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน ระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพชีวิต

ร่างกาย หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคารตามวรรคหนึ่ง โดยมีชักช้าเพื่อพิจารณาออกใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคารหรือดำเนินการตามมาตรา ๔๖ หรือมาตรา ๔๖ ทวิ แล้วแต่กรณี ต่อไป”

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๓๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๗ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ หรือมาตรา ๓๓ ตาย ทายาทหรือผู้จัดการมรดกของบุคคลดังกล่าวซึ่งประสงค์จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารนั้นต่อไป ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตตาย ในกรณีเช่นว่านี้

ให้ถือว่าทายาทหรือผู้จัดการมรดกดังกล่าวเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตนั้นแทน”

มาตรา ๑๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๓ ทวิ การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงมหรสพ มาตรา ๓๙ จัตวา มาตรา ๓๙ เบญจ และมาตรา ๓๙ ฉ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“หมวด ๓ ทวิ

การอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการเกี่ยวกับโรงมหรสพ

มาตรา ๓๙ จัตวา การก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอน หรือตรวจสอบอาคารที่ใช้เพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ด้วย

มาตรา ๓๙ เบญจ ห้ามมิให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้ผู้ใด ใช้อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นโรงมหรสพ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพจากคณะกรรมการที่มีอำนาจพิจารณาตามวรรคสอง แล้วแต่กรณี

ให้มีคณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงมหรสพมีอำนาจพิจารณาออกใบอนุญาต เพิกถอนใบอนุญาต ต่ออายุใบอนุญาต โอนใบอนุญาต และออกใบแทนใบอนุญาตเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ดังต่อไปนี้

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมโยธาธิการเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมอนามัย กระทรวงสาธารณสุข ผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติเป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการกองควบคุมการก่อสร้าง กรมโยธาธิการเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่เกี่ยวข้อง สาธารณสุขจังหวัด หัวหน้าตำรวจภูธรจังหวัดเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก และให้ประธานคณะกรรมการพิจารณาการประกอบกิจการโรงมหรสพตามวรรคสองแล้วแต่กรณีเป็นผู้มีอำนาจลงนามออกใบอนุญาต เพิกถอนใบอนุญาต ต่ออายุใบอนุญาต โอนใบอนุญาต และออกใบแทนใบอนุญาตตามวรรคสอง

ประเภทของโรงมหรสพ ระบบความปลอดภัยและการป้องกันอันตรายอันอาจเกิดขึ้นกับคนดูและจำนวนและระยะห่างของสิ่งของหรือส่วนต่าง ๆ ภายในและภายนอกอาคารที่ใช้เป็นโรงมหรสพ เช่น ห้องฉาย ทางเข้าออก ประตู ที่นั่งคนดู ทางเดิน เป็นต้น ให้เป็นไปตามที่กำหนด



ในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ ฉ ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพให้มีอายุสองปี โดยให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ของปีที่สองนับแต่ปีที่ออกใบอนุญาต

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาตการโอนใบอนุญาต และการออกใบแทนใบอนุญาตสำหรับโรงมหรสพ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารผู้ใดประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพ ให้ยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อนใบอนุญาตเดิมสิ้นอายุ และเมื่อได้ยื่นคำขอดังกล่าวแล้วให้ประกอบกิจการต่อไปได้จนกว่าผู้มีอำนาจอนุญาตตามมาตรา ๓๙ เบญจ จะมีคำสั่งไม่อนุญาต”

มาตรา ๒๐ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๖ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๔๖ ทวิ ในกรณีที่อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้าและการจัดแสงสว่างระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน วุ่นวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ มีสภาพหรือมีการใช้ที่อาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สินหรืออาจไม่ปลอดภัยจากอัคคีภัยหรือก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังนี้

(๑) มีคำสั่งห้ามมิให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ที่อุปกรณ์ หรือบริเวณที่เปิดเผยและเห็นได้ง่ายที่อยู่ใกล้กับอุปกรณ์นั้น

(๒) มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ นั้น ให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยหรือสามารถใช้งานได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในกรณีมีเหตุอันสมควรเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปอีกก็ได้

ในกรณีที่ไม่มี การปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคหนึ่ง และหากอุปกรณ์ดังกล่าวมีผลทำให้อาคารนั้นมีสภาพหรือการใช้ที่อาจเป็นภัยอันตรายอย่างร้ายแรงต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งห้ามใช้อาคารนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไว้ก่อนก็ได้ และต้องจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ บริเวณอาคารหรือบริเวณดังกล่าว”

มาตรา ๒๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๙ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจแต่งตั้งข้าราชการหรือพนักงานส่วนท้องถิ่นซึ่งมีความรู้หรือคุณวุฒิตามที่กำหนดในกฎกระทรวงให้เป็นนายตรวจหรือนายช่างได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือได้รับการร้องขอจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น อธิบดีกรมโยธาธิการมีอำนาจแต่งตั้งวิศวกรหรือสถาปนิกเป็นนายช่างได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

มาตรา ๒๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๙ ทวิ ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๐ มาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี แต่มิได้มีการปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น และมีเหตุอันควรสงสัยว่าผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร หรือผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร หรือผู้ควบคุมงาน

อาจเป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำความผิดกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้บุคคลเช่นนั้นทราบ และให้มีหนังสือแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เพื่อพิสูจน์ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่น หากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำของผู้อื่นให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการแจ้งซื้อและการกระทำของบุคคลเช่นนั้นให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบและให้แจ้งสภาวิศวกรและสภาสถาปนิกทราบเพื่อพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรและกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก”

มาตรา ๒๓ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ในเขตเทศบาล เขตเมืองพัทยา หรือเขตราชการส่วนท้องถิ่นอื่นประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัดและบุคคลอื่น อีกไม่เกินหกคนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้แต่งตั้ง ในจำนวนที่ให้แต่งตั้งจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่าสองคนเป็นกรรมการ และให้โยธาธิการจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๒๔ ให้ยกเลิกความซึ่งเป็นชื่อของหมวด ๖ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“หมวด ๖

นายช่าง นายตรวจ และผู้ตรวจสอบ”



มาตรา ๒๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๕ ทวิ และมาตรา ๕๕ ตรี แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๕๕ ทวิ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ เว้นแต่ผู้นั้นเป็นผู้ตรวจสอบตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕๕ ตรี ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำมาตรา ๔๙ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

มาตรา ๒๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๕ ทวิ มาตรา ๖๕ ตรี และมาตรา ๖๕ จัตวาแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“มาตรา ๖๕ ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๖๕ ตรี ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๙ เบญจ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนมาตรา ๓๙ เบญจ วรรคหนึ่ง ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๖๕ จัตวา ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๔๖ ทวิ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสามหมื่นบาท

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๔๖ ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง”

มาตรา ๒๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และให้

ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๔ ให้มีคณะกรรมการเปรียบเทียบคดี

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด และผู้แทนสำนักงานตำรวจแห่งชาติ

(๒) ในเขตจังหวัดอื่น ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด อัยการจังหวัด ซึ่งเป็น

ACC NO.	T1563
DATE RECEIVED	24 ธ.ค. 2547
CALL NO.	728 01917

ความผิดตามมาตรา ๖๕ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ ทวิ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ ทวิ
มาตรา ๖๕ ตวิวรรคหนึ่ง มาตรา ๖๕ จัตวา วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๖ มาตรา ๖๖ ทวิ วรรคหนึ่ง
มาตรา ๖๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๖๘ มาตรา ๖๙ หรือมาตรา ๗๐ ให้คณะกรรมการเปรียบเทียบ
คดีมีอำนาจเปรียบเทียบได้

ถ้าคณะกรรมการเปรียบเทียบคดีเห็นว่าผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้องหรือได้รับโทษถึงจำคุกให้กำหนดค่าปรับซึ่งผู้ต้องหาจะพึงชำระ ถ้าผู้ต้องหาและผู้เสียหาย ถ้ามี ยินยอมตามนั้น เมื่อผู้ต้องหาได้ชำระค่าปรับตามจำนวนที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบ ให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ค่าปรับที่เปรียบเทียบตามพระราชบัญญัตินี้ให้ตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่น โดยไม่ต้องนำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน”

"(๖) ใบรับรอง ฉบับละ ๑๐๐บาท"

"(๖ ทวิ) ใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบ

(๖ ตรี) ใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร ฉบับละ ๑๐๐ บาท"

“(๘ ทวิ) การต่ออายุใบอนุญาตให้ใช้อาคารเพื่อประกอบกิจการโรงแรมหรสพให้
เป็นไป ตามอัตราใน (๖ ทวิ)”

มาตรา ๓๑ กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติ หรือคำสั่งใดที่อ้างถึงโรง
มหรสพตามพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธศักราช ๒๔๖๔
ให้ถือว่ากฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ มติ หรือคำสั่งนั้นอ้างถึงโรงมหรสพตามพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๒ บรรดาคำขออนุญาตตามพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธศักราช ๒๔๖๔ ที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๓ ใบอนุญาตให้ก่อสร้างโรงมหรสพและใบอนุญาตให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหรือเพิ่มเติมโรงมหรสพที่ออกให้ตามพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธศักราช ๒๔๖๔ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ใช้ได้ต่อไปโดยให้ถือเป็นใบอนุญาตก่อสร้างโรงมหรสพหรือใบอนุญาตดัดแปลงโรงมหรสพตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้แล้วแต่กรณี

มาตรา ๓๔ ใบอนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่แสดงการมหรสพที่ออกให้ตามพระราชบัญญัติป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ พระพุทธศักราช ๒๔๖๔ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะสิ้นอายุ ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตดังกล่าวประสงค์จะใช้สถานที่นั้นเป็นโรงมหรสพต่อไปหลังจากใบอนุญาตสิ้นอายุ และได้ยื่นคำขออนุญาตใช้สถานที่ดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพต่อไปก่อนวันที่ใบอนุญาตเดิมสิ้นอายุ ให้ผู้ขอรับใบอนุญาตใช้โรงมหรสพนั้นต่อไปได้ตามใบอนุญาตเดิมเว้นแต่ผู้มีอำนาจอนุญาตตามมาตรา ๓๙ เบื้องหน้าพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ จะมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ใช้สถานที่นั้นเพื่อประกอบกิจการโรงมหรสพตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๕ บรรดาคำขออนุญาตที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้ถือว่าเป็นคำขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่คำขออนุญาตดังกล่าวมีข้อความแตกต่างไปจากคำขออนุญาตตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้แก้ไขเพิ่มเติมได้ตามความจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๖ บรรดาใบอนุญาตที่ออกให้แก่บุคคลใดก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะสิ้นอายุใบอนุญาตนั้น

มาตรา ๓๗ บรรดากฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือคำสั่งที่ได้ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติที่ได้รับการ

แก้ไข

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีกฎหมายตรา ข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือคำสั่งที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ในเรื่องนั้น ๆ

ใช้

บังคับ

มาตรา ๓๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากปัจจุบันการพัฒนาประเทศได้มีความเจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะได้มีการขยายตัวของเมืองในด้านการก่อสร้างอาคารเพิ่มมากขึ้นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้บังคับอยู่ไม่เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเสียใหม่ โดยกำหนดมาตรการในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร นอกจากนี้ กฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบันประกอบกับโรงมหรสพก็เป็นอาคารอย่างหนึ่ง สมควรที่จะนำหลักการเกี่ยวกับการอนุญาตให้ใช้โรงมหรสพมารวมบัญญัติเป็นฉบับเดียวกันกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเพื่อสะดวกต่อการใช้กฎหมาย และสมควรกำหนดให้สิ่งที่ยกขึ้นเพื่อใช้ในการขนส่งบุคคลในลักษณะกระเช้าไฟฟ้าหรือสิ่งที่ยกขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเครื่องเล่นในสวนสนุก หรือสถานที่อื่นใดเพื่อประโยชน์ในลักษณะเดียวกันเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)
- (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน
- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทย

แต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายใน จังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลาง
 - (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือ การเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
 - (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ ที่ได้รับอนุญาต
 - (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
- ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการ อื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรคและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้นโดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดิน แปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดิน จัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขโรคและบริการสาธารณสุขที่จำเป็นต่อ การรักษาสุขภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับ แก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณา

หรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้
เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการ
ในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะกรรมการ
โดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๔ เป็น
เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก
คณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป
และไม่อาจแสดงให้เห็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการ
แบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนด
สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่
คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัย
เป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัย
ของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงาน

ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐาน และรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิใน มูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหา ริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรง บุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อ บริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณ ของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้ มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมด หรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัด ทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและ ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรร ที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนิน การยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำ ประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ ได้รับ

อนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการ กำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงิน นั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูป โภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทน การเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้ว เสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือ สถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาด ให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการ มีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่ วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับ อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็น

หลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้ มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้น

ต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (๒) วัตถุประสงค์
 - (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
 - (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
 - (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 - (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 - (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- การขอตระเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล
ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้
การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการ
อันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มิที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของ
ผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วน
ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือ
ประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน
เพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๔) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรากของสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็น

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๔๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๔๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้มีความในมาตรา ๔๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๔๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๔๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้าน

คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่ง คณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวาง โทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของ นิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตน มิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัด หรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราช บัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะ ปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะ กรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะ ปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราช บัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มี
อำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบ
มาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่
อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ
ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนิน
การตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	ไร่ละ	๕๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่		
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๕,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลา

ในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พรพิมล/แก้ไข

๑๐ ก.ย ๒๕๔๔

A+B (C)



สำนักงานกฎหมายปกครอง

พระราชบัญญัติ
ความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่
พ.ศ. ๒๕๓๕

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕
เป็นปีที่ ๕๑ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการ
โปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่สมควรมีกฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ
ยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของ
เจ้าหน้าที่ พ.ศ. ๒๕๓๕"

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

*[ร.ก.๒๕๓๕/๖๐ก/๒๕/๑๔ พุทธกิจจานุ ๒๕๓๕]

มาตรา ๓ บรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับใด ๆ ในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วใน
พระราชบัญญัตินี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"เจ้าหน้าที่" หมายความว่า ข้าราชการ พนักงาน ลูกจ้าง หรือ
ผู้ปฏิบัติงานประเภทอื่น ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งในฐานะเป็นกรรมการหรือฐานะอื่นใด

"หน่วยงานของรัฐ" หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม หรือ
ส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรม ราชการส่วนภูมิภาค ราชการส่วนท้องถิ่น
และรัฐวิสาหกิจที่ดั่งขึ้น โดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และให้หมายความรวมถึง

หน่วยงานอื่นของรัฐที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นหน่วยงานของรัฐตามพระราชบัญญัตินี้ด้วย

มาตรา ๕ หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบผู้เสียหายในผลแห่งละเมิดที่เจ้าหน้าที่ของตนได้กระทำให้ในการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องหน่วยงานของรัฐดังกล่าวได้โดยตรง แต่จะฟ้องเจ้าหน้าที่ไม่ได้

ถ้าการละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่ซึ่งไม่ได้สังกัดหน่วยงานของรัฐแห่งใดให้ถือว่ากระทรวงการคลังเป็นหน่วยงานของรัฐที่ต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๖ ถ้าการกระทำละเมิดของเจ้าหน้าที่มิใช่การกระทำให้ในการปฏิบัติหน้าที่ เจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบในการนั้นเป็นการเฉพาะตัว ในกรณีนี้ผู้เสียหายอาจฟ้องเจ้าหน้าที่ได้โดยตรง แต่จะฟ้องหน่วยงานของรัฐไม่ได้

มาตรา ๗ ในคดีที่ผู้เสียหายฟ้องหน่วยงานของรัฐ ถ้าหน่วยงานของรัฐเห็นว่าเป็นเรื่องที่เจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบหรือต้องร่วมรับผิดชอบ หรือในคดีที่ผู้เสียหายฟ้องเจ้าหน้าที่ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าเป็นเรื่องที่หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบหรือต้องร่วมรับผิดชอบ หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีสิทธิขอให้ศาลที่พิจารณาคดีนั้นอยู่เรียกเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานของรัฐแล้วแต่กรณี เข้ามาเป็นคู่ความในคดี

ถ้าศาลพิพากษายกฟ้องเพราะเหตุที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ที่ถูกฟ้องมิใช่ผู้ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายอายุความฟ้องร้องผู้ต้องรับผิดชอบซึ่งมิได้ถูกเรียกเข้ามาในคดีออกไปถึงหกเดือนนับแต่วันที่คำพิพากษานั้นถึงที่สุด

มาตรา ๘ ในกรณีที่หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เสียหายเพื่อการละเมิดของเจ้าหน้าที่ ให้หน่วยงานของรัฐมีสิทธิเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำละเมิดชดใช้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวแก่หน่วยงานของรัฐได้ ถ้าเจ้าหน้าที่ได้กระทำการนั้นไปด้วยความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

สิทธิเรียกให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามวรรคหนึ่งจะมีได้เพียงใดให้คำนึงถึงระดับความร้ายแรงแห่งการกระทำและความเป็นธรรมในแต่ละกรณีเป็นเกณฑ์โดยมิต้องให้ใช้เต็มจำนวนของความเสียหายก็ได้

ถ้าการละเมิดเกิดจากความผิดหรือความบกพร่องของหน่วยงานของรัฐหรือระบบการดำเนินงานส่วนรวม ให้หักส่วนแห่งความรับผิดชอบดังกล่าวออกด้วย

ในกรณีที่การละเมิดเกิดจากเจ้าหน้าที่หลายคน มิให้นำหลักเรื่องลูกหนี้ร่วมมาใช้บังคับและเจ้าหน้าที่แต่ละคนต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนเฉพาะส่วนของตนเท่านั้น

มาตรา ๙ ถ้าหน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่

ผู้เสียหาย สิทธิที่จะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่ตนให้มีกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐหรือเจ้าหน้าที่ได้ใช้ค่าสินไหมทดแทนนั้นแก่ผู้เสียหาย

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่เป็นผู้กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานของรัฐที่ผู้นั้นอยู่ในสังกัดหรือไม่ ถ้าเป็นการกระทำในการปฏิบัติหน้าที่การเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ถ้ามิใช่การกระทำในการปฏิบัติหน้าที่ให้บังคับตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนจากเจ้าหน้าที่ทั้งสองประการตามวรรคหนึ่งให้มีกำหนดอายุความสองปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวเจ้าหน้าที่ ผู้จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน และกรณีที่หน่วยงานของรัฐเห็นว่าเจ้าหน้าที่ผู้นั้นไม่ต้องรับผิดชอบ แต่กระทรวงการคลังตรวจสอบแล้วเห็นจะต้องรับผิดชอบ ให้สิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนนั้นมีกำหนดอายุความหนึ่งปีนับแต่วันที่หน่วยงานของรัฐมีคำสั่งตามความเห็นของกระทรวงการคลัง

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่ผู้เสียหายเห็นว่า หน่วยงานของรัฐต้องรับผิดชอบตาม
มาตรา ๕ ผู้เสียหายจะยื่นคำขอต่อหน่วยงานของรัฐให้พิจารณาชดใช้ค่าสินไหมทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดแก่ตนก็ได้ ในการนี้หน่วยงานของรัฐต้องออกไปรับคำขอให้ไว้เป็นหลักฐาน และพิจารณาคำขอนั้นโดยไม่ชักช้า เมื่อหน่วยงานของรัฐมีคำสั่งเช่นใดแล้วหากผู้เสียหายยังไม่พอใจในผลการวินิจฉัยของหน่วยงานของรัฐก็ให้มีสิทธิร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งผลการวินิจฉัย

ให้หน่วยงานของรัฐพิจารณาคำขอที่ได้รับตามวรรคหนึ่งให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน หากเรื่องใดไม่อาจพิจารณาได้ทันในกำหนดนั้นจะต้องรายงานปัญหาและอุปสรรคให้รัฐมนตรีเจ้าสังกัดหรือกำกับหรือควบคุมดูแลหน่วยงานของรัฐแห่งนั้นทราบและขออนุมัติขยายระยะเวลาออกไปได้ แต่รัฐมนตรีดังกล่าวจะพิจารณาอนุมัติให้ขยายระยะเวลาให้อีกได้ไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนที่หน่วยงานของรัฐได้ใช้ให้แก่ผู้เสียหายตามมาตรา ๘ หรือในกรณีที่เจ้าหน้าที่ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้นั้นได้กระทำละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๑๐ ประกอบกับมาตรา ๘ ให้หน่วยงานของรัฐที่เสียหายมีอำนาจออกคำสั่งเรียกให้เจ้าหน้าที่ผู้นั้นชำระเงินดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด

มาตรา ๑๓ ให้คณะรัฐมนตรีจัดให้มีระเบียบเพื่อให้เจ้าหน้าที่ซึ่งต้องรับผิดชอบตาม
มาตรา ๘ และมาตรา ๑๐ สามารถผ่อนชำระเงินที่จะต้องรับผิดชอบนั้นได้โดยค่านิ่งถึงรายได้ฐานะ

ครอบครว้และความรับผิดชอบ และพฤติกรรมแห่งกรณีประกอบด้วย

มาตรา ๑๔ เมื่อได้มีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้นแล้ว สิทธิร้องทุกข์ต่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ตามมาตรา ๑๑ ให้ถือว่าเป็นสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

มาตรา ๑๕ ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

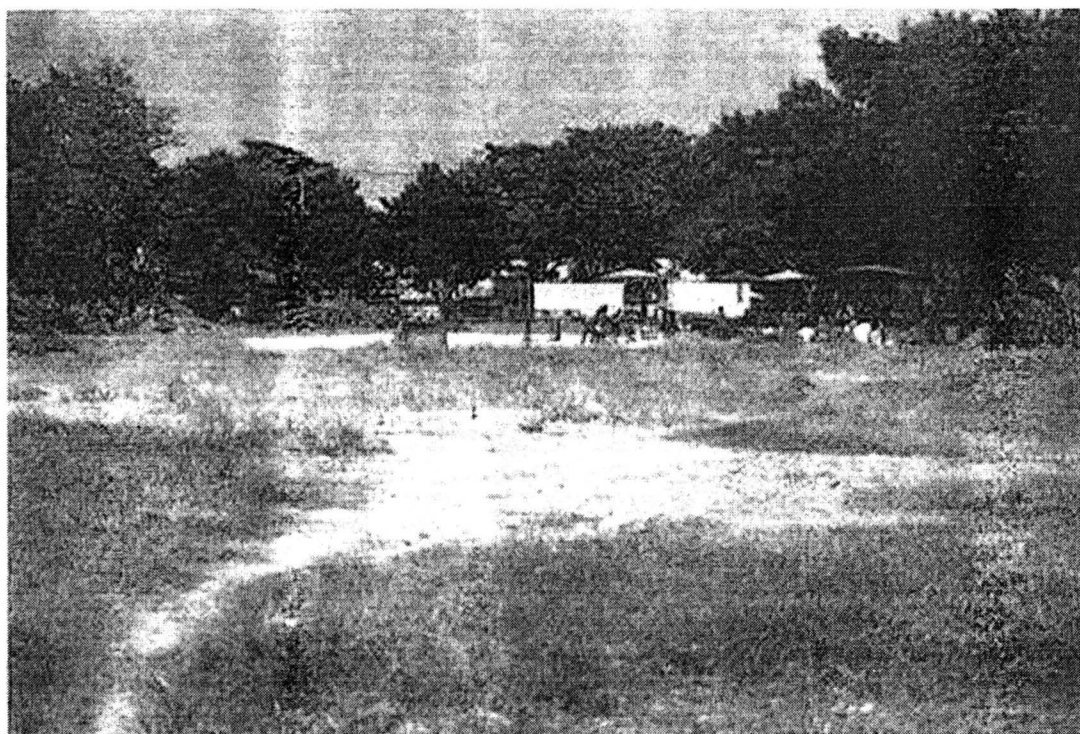
บรรหาร ศิลปอาชา

นายกรัฐมนตรี

ฉบับที่ 17 ฉบับที่ 5536 วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2545

กรุงเทพมหานคร

จุดประกาย



ในภาพบน: 7 โหล: ๒๕๔๕/๒๕๔๖

แผ่นดินผืนสุดท้ายที่ประจันตคีรีเขต

พื้นที่ ส่วนกลางของชุมชน เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ ชาวบ้านใช้ประโยชน์ร่วมกัน มานานกว่า 20 ปี แต่แล้วจู่ๆ ก็มีรถเครนขนาดใหญ่ วิ่งเข้ามาขุด ตัดต้นไม้ เคลียร์พื้นที่ ไม่ให้ชาวบ้านเข้าไปอีก ในที่สุด ชาวบ้านจึงรวมตัวกัน เรียกร้องหาความยุติธรรม สากล เจริญ รายงานกรณีพิพาท ของชาวชุมชนประจันตคีรีเขต 3 กับการเคหะแห่งชาติ ที่ขายพื้นที่ส่วนกลาง ให้กับเทศบาลนครนนทบุรี

ชาวบ้านหลายคนคงรับไม่ได้ กับ เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นอย่างกะทันหัน เมื่อรถเครน ขนาดใหญ่ ค้ำรามล้นชุมชน วิ่งเข้ามาไถ และตัด ต้นไม้ที่ชาวบ้านเคยช่วยกันปลูก อย่างทะนุถนอม บรรยากาศที่เคยร่มรื่นร่มเย็น ก็ถูกแทนที่ด้วยโอ แดที่ร้อนระอุ

คุณค่าของต้นไม้ อาจไม่มีค่าอันใดเลย หากที่ดินผืนนั้น ถูกเสนอขายด้วยเงินก้อนโต เพื่อ นำไปพัฒนา เป็นอาคารคอนกรีต เพื่อผลทาง ธุรกิจ เช่นเดียวกับกรณีพิพาท ของชาวชุมชน ประชานิเวศน์ 3

ที่การเคหะแห่ง ชาติ ได้นำพื้นที่ ส่วนกลางของหมู่บ้าน ประชา นิเวศน์ 3 ส่วน 2 ขายให้กับเทศ บาลนครนนทบุรี แล้วต้นไม้ที่ชาว บ้าน เคยร่วมแรง ร่วมใจปลูก ก็ ทอยยถูกโค่นทิ้ง อย่างน่าใจหาย

ชาวบ้านใจหาย...

ที่ส่วนกลางโดนบุกรุก

เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2546 ซึ่งเป็นวันหยุด ของการประชุมเอเปค มีคนงานกลุ่มหนึ่งมา ดำเนินการตัดต้นไม้ และไถแปลงที่ดิน ในที่ดิน ส่วนกลางของชุมชนประชานิเวศน์ 3 ส่วน โดย ที่ชาวบ้านไม่ทราบว่าจะเกิดเหตุอันใดขึ้น เนื่องจาก ไม่ได้รับการแจ้งล่วงหน้ามาก่อน จึงเกิดการปะทะ การม และท้ายที่สุดชาวบ้านก็รับรู้ร่วมกันว่าจะมี

สิ่งก่อสร้างขนาดใหญ่ผุดขึ้นกลางพื้นที่แห่งนี้ โดยเทศบาลตั้งใจจะสร้างอาคารขนาดมหิมาที่มี ความสูง 3 ชั้น และมีสิ่งก่อสร้างอีก 4 หลังข้างๆ ซึ่งมีความสูง 3 ชั้นเช่นกัน อีกทั้งจะสร้างรั้ว คอนกรีตเสริมเหล็ก ปิดกั้นล้อมรอบพื้นที่ทั้งหมด รวมทั้งมีแผนจะสร้างลานจอดรถขนาดใหญ่อีก ด้วย

"ทางเทศบาลเขาบอกเหตุผลว่า การเคหะ แห่งชาติ ได้ขายที่ดินแห่งนี้ให้กับเทศบาลในราคา 30 ล้านบาท ประเด็นสำคัญ คือ โครงการก่อสร้าง ขนาดใหญ่ของรัฐนี้ไม่ได้รับความเห็นชอบจาก

ชุมชนเลย ไม่มี ใครทราบ มา ก่อนเลย กว่า ชาวบ้านจะรู้ว่า เป็นอะไร ก็เมื่อ มีรถมาไถสนาม หล้า ตัดต้นไม้ ที่ปลูกไว้รอบๆ ซึ่ง ต้นไม้ ทั้ง หมดยี่ชาวบ้าน เป็นคนปลูกเอง

กับมือในช่วงที่รัฐบาลส่งเสริมให้มีพื้นที่สีเขียว ด้วยการปลูกต้นไม้เมื่อ 20 ปีก่อน หากแต่ว่าทาง การเคหะกลับขายที่ดินแปลงนี้โดยที่ชุมชนไม่ ทราบเหตุผล และจะยังตัดต้นไม้ที่ปลูกมากับมือ เสียอีกด้วย" อลิสา หะสาเมาะ วัย 20 กว่าปี หนึ่งใน สมาชิกของชุมชน กล่าว

ที่ดินส่วนกลางนี้ ตลอดเวลาที่ผ่านมา ชาวบ้าน 1,162 ครัวเรือน ใช้เป็นที่เลี้ยงดูบุตร หลานของตน วิถีวิถีชีวิตหัวต่อ ก็ใช้ออกกำลังกายเตะฟุตบอล เดินเล่น ทำกิจกรรมยามว่าง พักผ่อน



ที่วิ่งเล่นของเด็กๆ อีกหน่อยจะหายไปหรือไม่

หย่อนใจ ถือได้ว่าเป็นปอดสีเขียวที่เหลือเพียง
น้อยนิดในชุมชน

"ดิฉันเองก็เติบโตและอยู่ในชุมชนแห่งนี้
มา 20 กว่าปี ตอนเด็กๆ เคยวิ่งไล่จับแมลงปอเตะ
ฟุตบอล ตีจับ ไล่จับ กระโดดหนังยาง เมื่อคราใด
หากกระหายน้ำ ก็วิ่งกลับบ้านเพียง 10 ก้าว ก็ถึง
แล้ว มีพ่อแม่ ตายาย น้าๆ คอยเตรียมกับข้าวให้
กินเวลาหิว และพวกเขาก็เพียงชะโงกหน้าออกมา
ดูเพื่อให้แน่ใจว่าเราและน้องๆ ยังวิ่งเล่นกันอยู่
และไม่ไปชนที่ไหนไกล"

อลิสา ตั้งคำถามว่า ทำไมชาวบ้านต้อง
เดือดร้อน...ในเมื่อเทศบาลบอกว่า สิ่งที่กำลัง
ดำเนินการอยู่นี้ เกิดขึ้นเพื่อพัฒนาให้ประชาชนได้
อยู่อย่างมีความสุข ด้วยการนำสิ่งที่เจริญมาให้กับ
ชุมชน เธอตั้งข้อสงสัยว่าแล้วสิทธิการมีส่วนร่วม
ของประชาชนอยู่ที่ไหน

การพัฒนาชุมชนโดยเอามิติทางมูลค่า
ด้วยการใช้งบประมาณเบิกจ่ายตามระเบียบทาง
ราชการเป็นตัวตั้ง โดยไม่คำนึงถึงคุณค่าทาง
วัฒนธรรมและวิถีชีวิตของชุมชน ซึ่งแทนที่เด็ก
และเยาวชนจะสามารถใช้ที่แห่งนี้เล่นฟุตบอล ทำ
กิจกรรมในยามว่างในบริเวณใกล้หูใกล้ตาพ่อแม่
หากมีสิ่งก่อสร้างขนาดใหญ่เกิดขึ้น เยาวชนเหล่านี้
จะไปเล่นที่ไหน ในเมื่อสถานการณ์ปัญหาที่เกิด
ขึ้นกับเยาวชนมิให้เห็นอยู่ทุกวัน ไม่ว่าจะเป็น
ปัญหายาเสพติด ใจแตก ขาดตัว หากนั่นก็เป็น
เพียงแค่ปลายเหตุ แต่รากเหง้าที่แท้จริงของปัญหา
ก็คือ ความสัมพันธ์ของครอบครัวที่นับวันจะเหิน
ห่างมากขึ้นทุกที

พื้นที่ส่วนกลางเพียง 7 ไร่กว่าที่หลงเหลือ
อยู่ จึงไม่ใช่เพียงผืนดินที่ว่างเปล่า ที่มีเพียงหญ้า
และต้นไม้เท่านั้น หากทว่ามีสิ่งมีชีวิต มีความเป็น

ชุมชน ที่สร้างและถักทอสายสัมพันธ์ของความ
เป็นครอบครัวให้อบอุ่น อย่างน้อยก็เป็นการแก้ไข
ปัญหาที่ต้นเหตุในหลายๆ อย่าง โดยเฉพาะปัญหา
เยาวชนเพื่อให้ห่างไกลยาเสพติด

ตอนที่ครอบครัวของอลิสาตั้งใจมา
อยู่ ณ หมู่บ้านของการเคหะแห่งนี้ แม่ของเธอเล่า
ให้ฟังว่า..."มันเงียบนะสงบดี เป็นหมู่บ้านที่น่าอยู่
ถึงแม้ว่าจะไกลไปหน่อย แต่ก็มีสนามหญ้าให้แก
วิ่งเล่นด้วยล่ะ"

พื้นที่แห่งนี้จึงมีพื้นที่สาธารณะที่ว่าง
เปล่า แล้วนำมาสร้างโครงการขนาดใหญ่ ให้
กลายเป็นอาคารคอนกรีต หากทว่ามันมีสายใย
ความผูกพันของครอบครัว ของชาวชุมชนให้รัก
สามัคคี ยามว่างก็ทำกิจกรรมร่วมกัน ผืนดินแห่งนี้
จึงเป็นแผ่นดินที่มีชีวิต และมีความหมายต่อชาว
ชุมชนยิ่งนัก

ต่อสู้เพื่อปอดแหล่งสุดท้าย

แต่เดิมนั้นชุมชนประชาโนแคว้น 3 ส่วน 2
มีบ่อระบายน้ำถึง 20 กว่าไร่ อยู่ใกล้ๆ นอกจาก
ชาวบ้านจะใช้พื้นที่รอบสระพักผ่อน สูดอากาศ
บริสุทธิ์แล้ว ยังมีการจัดประเพณีลอยกระทงขึ้น
ทุกปี แต่อยู่มาวันหนึ่งกิจกรรมเหล่านั้นก็หายไป
เมื่อการเคหะแห่งชาติ ได้นำบ่อระบายน้ำไปขาย
ให้กับหน่วยงานหนึ่ง ทุกวันนี้พื้นที่แห่งนั้นกลายเป็น
บ่อน้ำบาด น้ำเสียไปแล้ว

ทุกวันนี้จึงเหลือเพียงพื้นที่กว่า 7 ไร่ที่
กลายเป็นปอดของชาวชุมชน และกำลังจะถูก
เปลี่ยนมือจากพื้นที่สาธารณะของชุมชน และท้าย
ที่สุดหากชาวบ้านไม่ลุกฮือเพื่อเรียกร้องสิทธิ ก็จะ

กลายเป็นพื้นที่ของเทศบาลนครนนทบุรีไปโดยปริยาย

พจนา บุญทอง หัวหน้าศูนย์พิทักษ์สิทธิผู้บริโภค มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค และแกนนำชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านประชาชนิเวศน์ 3 ส่วน 2 กล่าวว่า วันนั้นเป็นวันหยุดการประชุมเอเปค มีคนงานเป็นจำนวนมาก มาตัดต้นไม้เพื่อที่จะตอกเข็ม มีการตอกดินเพื่อวัดความหนาแน่น มีรถแม็คโครเสียงดังกระหึ่ม

เธอจึงเข้าไปถามคนงานเหล่านั้นว่ามาทำอะไร

อะไร คำตอบก็คือทางเทศบาลจะมาสร้างสโมสรที่สามารถจุคนได้ไม่ต่ำกว่า 200 คน และจอดรถได้ไม่ต่ำกว่า 50 คัน นอกจากนั้น ก็มีการสร้างตึก เช่น ศูนย์ฝึกอาชีพ โดยที่ไม่มีชาวบ้านคนไหนทราบมาก่อนเลย เมื่อสถานการณ์เริ่มจะรุนแรงขึ้น ชาวบ้านกับคนงานเกิดการปะทะกัน ทำท่าจะลงไม้ลงมือ เธอจึงไปแจ้งความที่ สน.ลาดโตนด

ด้วยข้อหาประการแรกคนงานเหล่านั้นได้ทำการบุกรุกพื้นที่ ทำให้ทรัพย์สินเสียหาย ให้ตำรวจช่วยลงมาที่พื้นที่เพื่อไกล่เกลี่ย เพราะกลัวว่าจะเกิดการนองเลือดระหว่างคนงานกับชาวบ้าน

"ชาวบ้านเขาปลูกต้นไม้มา 20 กว่าปี อยู่ๆ มาทำอย่างนี้ไม่ได้ มีชาวบ้านอยู่คนหนึ่งปลูกต้นไม้ตั้งแต่ยังเด็ก ดูแลทุกวัน ต้นไม้จึงเป็นสิ่งที่เขารักและหวงแหน เมื่อผู้รับเหมาพร้อมคนงานได้ถอยไป หลังจากนั้น เพียง 2 วันพวกเขาก็มาทำการตอกเสาเข็ม ตอกไม้ กั้นรั้วโดยไม่สนใจอะไรทั้งสิ้น เด็กน้อยที่พากันวิ่งเล่น ก็เดินสะดุดจนเจ็บ



พจนา บุญทอง

เปิด บ้างก็ข่าแผลง ถามว่าเกิดเหตุการณ์เช่นนี้ขึ้นใครรับผิดชอบ"

ต้นไม้ส่วนหนึ่งถูกตัดไป อีกส่วนหนึ่งที่เหลือชาวบ้านช่วยกันครองผ้าเหลืองมาบวชให้ และก็พากันลุกขึ้นมาเรียกร้องสิทธิของตนที่จะได้ตามสัญญา โดยรวมตัวกันคัดค้านการขายที่ดินที่ส่วนกลาง และเรียกร้องให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการใช้พื้นที่ส่วนกลางของคนในชุมชน

เมื่อปอดกลางชุมชนแหล่งสุดท้ายกำลังจะเปลี่ยนไป ชาวบ้านจำนวนหนึ่งจึงรวมตัวกันร้องเรียนต่อสื่อมวลชน และจัดเสวนาพูดคุยกันเป็นระยะๆ เพื่อหาทางออกในการรักษาแผ่นดินแห่งนี้ให้อยู่คงเดิม

วันที่ 3 พฤศจิกายน 2546 ชาวบ้านได้ทำหนังสือถึงการเคหะแห่งชาติ เพื่อนัดเจรจาไกล่เกลี่ย ยุติปัญหาและหาทางออก แต่การเคหะก็ทำให้ชาวบ้านฟุ้ง แม้จะไม่ได้เอ่ยตรงๆ การเคหะแห่งชาติ บอกว่า ที่ดินเป็นของการเคหะ การเคหะมีสิทธิที่จะนำพื้นที่แห่งนี้ไปใช้ทำประโยชน์อันใดก็ได้

"เมื่อชาวชุมชนได้ซื้อบ้านของการเคหะพื้นที่ตรงนี้ก็ได้ขายไปพร้อมกับการขายบ้าน แต่อยู่ๆ การเคหะก็นำไปขายต่อ ชาวชุมชนจึงได้ขอนัดเจรจาเพื่อยุติปัญหา และก็ไม่อยากให้เกิดคดีขึ้นสู่ศาล แต่การขอนัดเจรจาก็เงียบลง ไม่มีคำตอบ" พจนา กล่าว

เมื่อเป็นเช่นนี้ศูนย์พิทักษ์สิทธิผู้บริโภค มูลนิธิเพื่อผู้บริโภค จึงได้ประสานงานกับสภา

ทนายความ ในการให้ความช่วยเหลือแก่ชาวชุมชนประชาโนเวศน์ 3 กรณีการเคหะแห่งชาติ ได้นำพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านประชาโนเวศน์ 3 ส่วน 2 ขายให้กับเทศบาลนครนนทบุรี จนเป็นเหตุให้ชาวบ้าน ต้องลุกขึ้นมาเรียกร้องสิทธิของตนที่จะได้ตามสัญญา

เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2546 ศูนย์พิทักษ์สิทธิผู้บริโภค สภาทนายความ และชาวชุมชนประชาโนเวศน์ 3 ส่วน 2 โดยนายพรชัย เหมะรัต กับพวกรวม 14 คน ได้เป็นโจทก์ยื่นฟ้องการเคหะแห่งชาติ จำเลยที่ 1 และเทศบาลนครนนทบุรี จำเลยที่ 2 ต่อศาลจังหวัดนนทบุรี คดีหมายเลขดำที่ ส.1396/2546 พร้อมได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนศาลมีคำพิพากษาเป็นกรณีฉุกเฉิน ซึ่งในวันเดียวกันนั้น ผู้พิพากษาศาลจังหวัดนนทบุรี ได้มีคำสั่งรับคำร้องของโจทก์ และมีคำสั่งให้การเคหะแห่งชาติ และเทศบาลนครนนทบุรี พร้อมบริวาร หยุดดำเนินการก่อสร้าง และให้รื้อถอนสิ่งที่กีดขวางออกไปจากที่ดินพิพาท

"ตอนนี้อยู่บ้านระส่ำระสายมาก เพราะไม่มั่นใจว่าจะใช้พื้นที่ได้เหมือนเดิมหรือไม่ ชาวบ้านแบ่งพรรคแบ่งพวก ไม่เกิดความสามัคคีกันเมื่อก่อนอยู่กันอย่างมีความสุข แต่ตอนนี้ตั้งแต่เทศบาลลงมา ทำให้ชุมชนเกิดความแตกแยก อยากรู้ว่าเทศบาลทำอะไรอยู่ให้ชุมชนแตกแยกหรือมีความสุข ฝากพ่อเมืองช่วยลงมาแก้ไขปัญหาค่ะ" แกนนำชุมชนกล่าว

อ้างเพื่อสร้างปอดกลางเมืองนนท์

...สร้างปอดกลางเมืองนนท์ ทุ่ม 120 ล้าน
ผุดสวนเฉลิมพระเกียรติ...นี่คือข่าวหนึ่งที่ถูกเผยแพร่ในหน้าหนังสือพิมพ์ โดย นายสมนึก ธนเดชากุล นายกเทศมนตรีนครนนทบุรี บอกว่า ทางเทศบาลนครนนทบุรี ได้รับเงินอุดหนุนเฉพาะกิจ ประจำปีงบประมาณ 2545 จำนวน 120 ล้านบาท เพื่อใช้ในการก่อสร้างสวนเฉลิมพระเกียรติสมเด็จพระบรมโอรสาธิราชฯ สยามมกุฎราชกุมาร เนื่องในวโรกาสทรงเจริญพระชนมายุครบ 50 พรรษา เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2545 ในเนื้อที่ประมาณ 7-2-29 ไร่ ที่บริเวณชุมชนประชาโนเวศน์ 3

ข่าวนี้บอกว่าการนอกจากปรับปรุงภูมิทัศน์สร้างสวนสาธารณะให้สวยงาม ร่มรื่น เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจแล้ว ยังมีลานกีฬาหรรษาออกกำลังกาย บริเวณเดียวกันยังได้ก่อสร้างอาคาร สร้างศูนย์ฝึกอาชีพ ศูนย์พักฟื้นผู้สูงอายุ ศูนย์พัฒนาเด็กเล็ก ที่ทางเทศบาลเชื่อว่าพื้นที่สาธารณะแห่งนี้จะกลายเป็นแหล่งเล่นเลื้อยและปอดแห่งใหม่ เพื่อให้ประชาชนได้พักผ่อนหย่อนใจในยามว่างที่สมบูรณ์ที่สุดในเขตเทศบาลนครนนทบุรีเลยทีเดียว



ชาวบ้านมาขอคืนที่ดินและสวนสาธารณะ

แม้ข่าวจะถูกเสนอในแง่บวกให้สังคมยอมรับในการปรับเปลี่ยนพื้นที่ดังกล่าว แต่ตามแผนผังแนบท้ายสัญญาเพื่อขายบ้านของการเคหะ

แห่งชาติ ระบุชัดเจนว่า พื้นที่นี้เป็นพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้าน

"การเคหะปล่อยให้ชาวบ้านใช้ประโยชน์ร่วมกันมา 20 กว่าปี โดยที่การเคหะไม่เคยทักท้วง ไม่เคยใส่ใจ แต่แล้ววันดีคืนดีการเคหะก็เอาไปขาย วันแรกทำไมการเคหะไม่ลื้อมรั้วกันให้หมด แต่เมื่อเวลาผ่านไป 20 กว่าปี ก็ขายอย่างนี้เหมือนหลอกหลวงชาวบ้านกันชัดๆ" พงศนา กล่าว

ก่อนหน้านั้น 2 วัน ที่ศาลจะมีคำพิพากษาฉุกเฉินเพื่อให้การเคหะแห่งชาติ และเทศบาลนครนนทบุรี พร้อมบริวาร หยุดดำเนินการก่อสร้าง และรื้อถอนสิ่งกีดขวางออกไปจากที่ดินพิพาท ทางเทศบาลได้ส่งคนงานมาดอกเสาเข็ม จนบ้านทาวน์เข้าสู่สองชั้นหลังหนึ่ง ซึ่งอยู่ห่างเพียงแค่ 3 เมตร เกิดการแตกร้าว จนเจ้าของบ้านไม่สามารถพักอาศัยอยู่ได้

"บ้านร้าวด้านข้างแตกหมดเลย ระหว่างประตูหน้าต่างร้าวจนขาด โดยผู้รับเหมาบอกว่ายังไม้มันก็ต้องร้าว เคี้ยวซ่อมให้ แต่พอให้เซ็นรับรองว่าจะซ่อมให้ ก็ไม่ยอมเซ็น ก็คือ ไม่รับผิดชอบแต่

ประการใด นี่แค่ดอกเสาเดียว ถ้าหลายเสา ชุมชนที่อยู่รอบข้างคงพังไม่เหลือ" แกนนำชาวบ้านกล่าว พร้อมฝากขอร้องมายังเทศบาลว่า อย่าทำตัวเป็นผู้ใหญ่รังแกเด็กเลย หอบเทศกาลมาขู่เธอเต็มหน้าบ้าน แถมยังเอาปลาร้าไปใส่รถอีก

กรณีพิพาทระหว่างชาวชุมชนประชา นิเวศน์ 3 กับการเคหะแห่งชาติ และเทศบาลนครนนทบุรี จะลงเอยในรูปแบบใด แผ่นดินผืนนี้จะยังอยู่แบบเดิมเพื่อให้ชาวบ้านได้ใช้กิจกรรมร่วมกัน หรือจะถูกแทนที่ด้วยตึกคอนกรีต มีรั้วเสริมเหล็กปิดกันล้อมรอบ...คงต้องติดตามกันต่อไป





รายงานผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน

โดย

คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

รายงานผลการตรวจสอบที่ ๓๓/๒๕๔๖

เรื่อง กรุงเทพมหานครมีคำสั่งให้รื้อถอนบ้านเลขที่ ๑๕/๕๕๖ ซอยบุญส่งโสพิศ เขตบึงกุ่ม
กรุงเทพมหานคร

ผู้ร้อง นางสาวรัตนา สัจจเทพ

ผู้ถูกร้อง

๑. กรุงเทพมหานคร

๒. บริษัท ไทยเอร์ว่าวันแลนด์ แอน เฮาส์ จำกัด โดย นางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี
ผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท

นางสาวรัตนา สัจจเทพ อยู่บ้านเลขที่ ๑๕/๕๕๖ หมู่ ๕ ถนน นวมินทร์ แขวงคลองกุ่มเขต
บึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ได้มาร้องเรียนด้วยวาจา เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๖ คณะกรรมการสิทธิมนุษยชน
แห่งชาติ จึงได้มอบหมายให้ คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ดำเนินการตรวจสอบตามระเบียบ
คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน
พ.ศ. ๒๕๔๕

สาระสำคัญของคำร้องเรียนมี ๒ เรื่อง คือ ไม่ได้ได้รับความเป็นธรรมจากการปฏิบัติหน้าที่
ของเจ้าพนักงานสืบสวนสอบสวนของสถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าวดำเนินคดีกับบุตรสาวเหตุเกิดเมื่อวันที่
๒๖ เมษายน ๒๕๔๒ และไม่ได้ได้รับความเป็นธรรมจากคำสั่งกรุงเทพมหานครให้รื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๕/
๕๕๖ ของนางสาวรัตนาฯ ซึ่งคณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ได้แยกพิจารณาเป็น ๒ เรื่อง โดย
ได้พิจารณากรณีที่ผู้ร้องกำลังได้รับความเดือดร้อนที่ต้องรื้อถอนบ้านตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร สรุปได้
ความดังนี้

สภาพของปัญหาและความเป็นมา

๘ พฤษภาคม ๒๕๓๔ นางสาวรัตนา สัจจเทพ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินจาก
บริษัท ไทยเอร์ว่าวันแลนด์ แอน เฮาส์ จำกัด โดยนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี ผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท
โดยตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมโครงสร้างของบ้านบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๑๕๑ ๑๑๕๒ ๑๑๓๓๐๑

๑๑๓๓๐๔ และ ๑๑๓๓๐๕ บางส่วน ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ๑ (ปัจจุบัน คือ ถนนนวมินทร์) แปลงที่ ๑ เอ จำนวนเนื้อที่ ๒๑ ตารางวา ในราคา ๑,๒๘๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสองแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) และหากปรากฏว่าเมื่อแบ่งแยกโฉนดเสร็จเรียบร้อยแล้ว จำนวนเนื้อที่มากหรือน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา ก็ให้คิดราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงในอัตราตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาท) และได้วางเงินมัดจำในวันทำสัญญา จำนวน ๓๑๐,๐๐๐ บาท (สามแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) และได้ชำระในวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๓๔ อีกจำนวน ๑๗๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) ส่วนที่เหลือจะชำระให้เสร็จสิ้นภายในวันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๓๔

๒ กรกฎาคม ๒๕๓๔ นางสาวพิมพ์โพธิ์ สุทธิวรรณ ได้โอนขายที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๑๔๓๐๓ เล่ม ๑๔๒ หน้า ๓ อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ให้แก่นายสุทธิจินดา พงษ์โนรี และในวันเดียวกันนั้น นายสุทธิจินดา พงษ์โนรี (โดยมีนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดีเป็นผู้กระทำการแทน) ได้โอนขายให้แก่นางสาวรัตนา สัจเทพ และนางสาวรัตนา สัจเทพ ได้จดทะเบียนจำนองกับธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด สาขาบางพลัด

๑๑ กันยายน ๒๕๓๕ นางสาวรัตนา สัจเทพ ได้เข้าพักอาศัยในบ้านหลังดังกล่าวซึ่งมีเลขที่บ้าน ๑๕/๕๕๖ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

กันยายน ๒๕๓๗ นายแสวง ปัญจวิสุทธิ เจ้าของบ้านเลขที่ ๑๕/๓๗๓ ซึ่งอยู่ติดกับบ้านของนางสาวรัตนา สัจเทพ ได้ต่อเติมอาคารที่พัก ส่งผลกระทบต่อบ้านเลขที่ ๑๕/๕๕๖ นางสาวรัตนา สัจเทพ จึงได้เข้าร้องเรียนต่อสำนักงานเขตบึงกุ่มเพื่อให้ดำเนินคดีกับนางแสวง ปัญจวิสุทธิ และได้พบกับนายอาทิตย์ กิตติศรีวรพันธ์ เจ้าหน้าที่โยธาเขตบึงกุ่ม ซึ่งนายอาทิตย์ฯ ได้กล่าวแก่นางสาวรัตนฯ ว่า ได้ทราบคำร้องเรียนแล้ว และถ้าให้สำนักงานเขตบึงกุ่ม ดำเนินคดีกับนายแสวงฯ ก็ต้องดำเนินคดีกับนางสาวรัตนฯ ด้วย เพราะเป็นผู้ถูกร้องเรียนว่าซื้อบ้านซึ่งปลูกสร้างในพื้นที่ที่ต้องเวนเป็นที่กลับรถ นางสาวรัตนฯ ได้โต้เถียงกับนายอาทิตย์ฯ และทำให้ดำเนินคดี

๒๕ มกราคม ๒๕๓๘ นายแสวง ปัญจวิสุทธิ ได้มีหนังสือชี้แจงเขตบึงกุ่มที่แจ้งให้รื้อถอนอาคารที่พักว่า ได้ซื้อบ้านตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๒๓ และต่อเติมด้านหน้าเพื่อป้องกันแสงแดดและต่อเติมด้านหลังเพื่อป้องกันขโมย ซึ่งได้ต่อเติมพร้อมกับเพื่อนบ้านอื่นๆ หลายหลัง และในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๓๗ ได้ต่อเติมห้องนอนให้บุตรเขยที่เพิ่งเข้ามาอาศัย โดยไม่ได้ดอกเสาเข็มหรือทำการใดให้บ้านใกล้เคียงสะเทือน แต่นางสาวรัตนฯ เพื่อนบ้านได้ขู่จะร้องเรียนเขต และฟ้องศาล หากไม่ยอมมีเรื่องให้ซื้อบ้านไปในราคา ๒ ล้านบาท

นายแสวงฯ ยังได้ร้องเรียนอีกว่า เมื่อพ.ศ. ๒๕๓๔ ผู้รับเหมาได้ก่อสร้างอาคารแถวขึ้นทางด้านซ้ายมือของตน โดยเว้นที่ว่าง ๔.๐๐ เมตร เป็นบ้านเลขที่ ๑๕/๕๕๓ ๑๕/๕๕๔ ๑๕/๕๕๕ และ ๑๕/๕๕๖ ต่อมาพ.ศ. ๒๕๓๕ เจ้าของบ้านเลขที่ ๑๕/๕๕๖ ได้มาก่อสร้างอาคารในบริเวณที่ว่าง ๔.๐๐ เมตร ที่ต้องเว้นไว้ตามกฎหมาย จึงขอให้ตรวจสอบว่าก่อสร้างได้อย่างไร และยังได้มีการต่อเติมหน้าบ้านและหลังบ้านเช่นเดียวกัน

๑๖ ตุลาคม ๒๕๓๘ สำนักงานเขตบึงกุ่ม ได้มีหนังสือแจ้งให้นางสาวรัตนารัตน์เรือนอาคารตึกชั้นเดียว ขนาด ๓.๐๐x๖.๐๐ เมตรที่ก่อสร้างในส่วนทางเดินหลังอาคาร

๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๘ สำนักงานเขตบึงกุ่มได้แจ้งความดำเนินคดีกับนางสาวรัตนารัตน์ในข้อหาตัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งเป็นความผิดตามมาตรา ๒๑ และมาตรา ๖๕ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕

๘ มกราคม ๒๕๔๐ สำนักงานเขตบึงกุ่มได้มีหนังสือแจ้งให้เรือนอาคารส่วนที่ตัดแปลงออกทั้งหมด ภายใน ๓๐ วัน

๓๐ มีนาคม ๒๕๔๐ นางสาวรัตนารัตน์ได้รับหมายเรียกจากสถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่มว่าสำนักงานบึงกุ่มได้แจ้งความดำเนินคดีในข้อหา ก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต

๖ พฤษภาคม ๒๕๔๑ พนักงานอัยการพิเศษ ฝ่ายคดีอาญา ๕ ได้มีคำสั่งไม่ฟ้องนางสาวรัตนารัตน์

๕ มิถุนายน ๒๕๔๑ นางสาวรัตนารัตน์ได้แจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม ให้ดำเนินคดีกับนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี ในข้อหาฉ้อโกงประชาชน นำบ้านที่ได้สร้างขึ้นในบริเวณที่ถูกล้อมมาหลอกลวงขาย

๑๑ ธันวาคม ๒๕๔๑ พนักงานอัยการได้มีคำสั่งไม่ฟ้อง นางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี เจ้าของโครงการจัดสรรที่แท้จริง

๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๔ กรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งที่ ๔๐๘๘ และ ๔๐๑๑/๒๕๔๔ ลงโทษตัดเงินเดือนข้าราชการ ๕ % เป็นเวลา ๒ เดือน แก่ นายประวิทย์ ศิวาลัย ตำแหน่งนายช่างสำรวจ ๕ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตวังทองหลาง เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งช่างโยธา ๓ หมวดโครงการก่อสร้างและบูรณะ งานโยธา สำนักงานเขตบึงกุ่ม และนายเกรียงศักดิ์ ฉายขุนทด ตำแหน่งนายช่างสำรวจ ๖ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางกะปิ เมื่อครั้งดำรงตำแหน่ง ช่างโยธา ๓ หมวดควบคุมอาคาร งานโยธา สำนักงานเขตบึงกุ่ม มีหน้าที่ออกตรวจท้องที่ตลอดเวลาว่า มีการก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาต และรายงานผลการตรวจสอบพร้อมแนบผังสังเขปรูปด้านต่างๆ ต่อผู้บังคับบัญชาเพื่อดำเนินการตามหน้าที่ต่อไป และรายงานผลการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตทุกระยะ ๑๕ วันแต่ปล่อยปละละเลยในการออกตรวจท้องที่ ทำให้การก่อสร้างอาคารรายนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ที่ บก ๘๕๗/๒๕๓๓ ก่อสร้างอาคารเกินกว่าที่ได้รับอนุญาต ๑ ห้อง ในที่ดินซึ่งกฎหมายกำหนด ต้องเว้นเป็นระยะห่างระหว่างห้อง ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะ ยึดสิทธิห้องที่ติดกัน ในซอยบุญส่งโสพิส แขวงคลองกุ่มเขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เป็นการกระทำความผิดวินัยไม่ร้ายแรง ฐานไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ราชการ ตามกฎหมายและระเบียบแบบแผนของทางราชการให้เกิดผลดี หรือความก้าวหน้าแก่ทางราชการด้วยความอุตสาหะ เอาใจใส่ และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของทางราชการ ตามมาตรา ๖๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติข้าราชการพลเรือน พ.ศ.๒๕๑๘

นอกจากนี้กรุงเทพมหานครยังได้มีคำสั่งที่ ๔๑๐๒/๒๕๓๓ ลงโทษตัดเงินเดือน ๕% เป็นเวลา ๑ เดือน แก่นายจรูญ ชัยบุรินทร์ ตำแหน่งเจ้าพนักงานปกครอง ๖ ฝ่ายทะเบียน สำนักงานเขตสวนหลวง ครั้งดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานปกครอง ๕ หัวหน้าหมวดทะเบียนราษฎร งานทะเบียน สำนักงานเขตบึงกุ่ม มีหน้าที่ตรวจสอบสภาพบ้าน และลักษณะบ้านก่อนกำหนดเลขหมายประจำบ้าน แต่มิได้ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ในการกำหนดเลขหมายประจำบ้านเลขที่ ๑๕/๕๑๑-๑๕/๕๑๒ จำนวน ๕ ห้องตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ บก ๘๕๗/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๓๓ และการกำหนดเลขหมายประจำบ้านเลขที่ ๑๕/๕๒๒-๑๕/๕๕๖ จำนวน ๓๕ ห้องตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ บก ๑๑๕๐/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ เป็นการไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ แห่งระเบียบสำนักงานกลางทะเบียนราษฎร กรมการปกครอง ว่าด้วยการจัดทำทะเบียนราษฎร ทำให้ผู้ขอเลขบ้านรายนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี นำเลขหมายประจำบ้านไปใช้กับอาคารที่ก่อสร้างในที่ดินที่กฎหมายกำหนด ต้องเว้นเป็นระยะห่างระหว่างห้องไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางและปกคลุมทุกระยะยี่สิบห้องที่ติดกันในซอยบุญส่งโสพิศ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร เป็นการกระทำความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานไม่ตั้งใจปฏิบัติหน้าที่ราชการตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการให้เกิดผลดีหรือความก้าวหน้าแก่ทางราชการด้วยความอดทนเอาใจใส่และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของทางราชการ

๓๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕ – ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ กรุงเทพมหานคร ได้มีประกาศจ้างเหมา รื้อถอนอาคาร ราชนางสาวรัตนฯ เป็นจำนวนเงิน ๓๘๔,๐๐๐ บาท (สามแสนแปดหมื่นสี่พันบาท)

การดำเนินการตรวจสอบ คณะอนุกรรมการสิทธิมนุษยชน ๒ ได้ดำเนินการพิจารณาตรวจสอบจากรับฟังข้อเท็จจริงจากผู้ร้อง การลงตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่ พยานเอกสาร และพยานบุคคลที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๗ ราย คือ

๑. นายนิคม บุญพิทักษ์ ผู้อำนวยการเขตบึงกุ่ม
๒. นายสมร พรหมจำปา หัวหน้าฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบึงกุ่ม
๓. นายสมศักดิ์ สายเสวย นายช่างโยธา ๖ สำนักงานเขตบึงกุ่ม
๔. นายธวัช ทิพย์นางรอง เจ้าหน้าที่โยธา สำนักงานเขตบึงกุ่ม
๕. นายชัชวาล เย็นอาคาร หัวหน้างานเรื่องราวร้องทุกข์ สำนักงานเขตบึงกุ่ม
๖. นายสุทธิจินดา พงษ์โนรี ลูกจ้างของบริษัทไทยเฮอร์วีน แอนเฮาส์ จำกัด ที่ถูกนายจ้างใช้ชื่อบังหน้าให้เป็นผู้รับโอนเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันเดียวกับวันที่ให้เป็นผู้โอนขายที่ดินให้แก่นางสาวรัตนฯ
๗. นางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี กรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัทไทยเฮอร์วีน แอนเฮาส์ จำกัด

ประเด็นการตรวจสอบ คณะอนุกรรมการฯได้กำหนดไว้ ๓ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นแรก นางสาวรัตนาวุ์ร้อง เป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

ประเด็นที่สอง ข้าราชการกรุงเทพมหานคร สังกัดสำนักงานเขตบึงกุ่ม ปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และหรือมีการกระทำที่ละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อนางสาวรัตนาวุ์ร้องหรือไม่

ประเด็นที่สาม การบริหารและการบังคับใช้กฎหมายพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒)พ.ศ.๒๕๓๕ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยกรุงเทพมหานคร ในกรณีนางสาวรัตนาวุ์ มีความเหมาะสม สอดคล้องกับเจตนารมณ์ในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค มากน้อยเพียงใด

การดำเนินการตรวจสอบในประเด็นแรก นางสาวรัตนาวุ์ร้อง เป็นผู้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

คณะอนุกรรมการมีความเห็นว่า นางสาวรัตนาวุ์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านเลขที่ ๑๘/๕๕๖ ขอขอนุส่ง โสพิศโดยชอบด้วยกฎหมาย เพราะได้จดทะเบียนซื้อขายอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๔ และบ้านหลังดังกล่าวได้มีการปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยอยู่ก่อนแล้วในโครงการหมู่บ้านชั้นสุขของบริษัทไทยเราวัฒน์ แอนเฮาส์ จำกัด(โดยนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี)ที่ได้รับการอนุญาตจากสำนักงานเขตบึงกุ่ม ให้ดำเนินการก่อสร้างได้ นางสาวรัตนาวุ์เป็นบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้ซื้อบ้านพร้อมที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน

ส่วนประเด็นที่ว่า การปลูกสร้างบ้านเลขที่๑๘/๕๕๖ได้ดำเนินการถูกต้องตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕หรือไม่ นั้น พบว่าบริษัทไทยเราวัฒน์ แอนเฮาส์ จำกัด โดยนางรุ่งนภาฯ มีส่วนในการก่อสร้างและขายบ้านพร้อมที่ดินดังกล่าวให้แก่นางสาวรัตนาวุ์ อีกทั้งยังได้ความว่าเลขที่บ้าน๑๘/๕๕๕และ ๑๘/๕๕๖ เป็นเลขบ้านที่นางรุ่งนภาฯได้ขอไว้เพื่อใช้กับบ้านที่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างไว้ถูกต้อง แต่ได้นำเลขที่ ๑๘/๕๕๕ มาใช้เป็นเพียงเลขเดียวกับบ้านสองหลังติดกันซึ่งนางรุ่งนภาฯใช้เป็นเลขบ้านพักอาศัยของตนจนถึงทุกวันนี้ ส่วนเลขที่ ๑๘/๕๕๖ที่เหลือนางรุ่งนภาฯได้นำมาใช้กับบ้านหลังที่ขายให้นางสาวรัตนาวุ์

นอกจากนี้ ยังพบว่าบริษัทฯได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเกินกว่าคำขอ ในที่ดินที่ว่าง ๔.๐๐ เมตรตามที่กฎหมายกำหนดอีกจำนวนหลายหลัง ทั้งๆที่รู้ว่า การกระทำดังกล่าวมิชอบด้วยกฎหมาย

จากการตรวจสอบบริษัท ไทยเราวัฒน์แอนเฮาส์ จำกัดพบว่า ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเมื่อ วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๒๖ ทะเบียนเลขที่ ๓๐๐/๒๕๒๖มีนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี นายธรรมรักษ์ วาสนาดำรงดี นางสาวสุกัญญา วณิชชพัชรเป็นกรรมการบริษัท โดยกรรมการหนึ่งคนลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท แต่การดำเนินการในช่วงที่เกิดเหตุ

ตามคำร้องนี้ นางรุ่งนภา ในฐานะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทฯ ได้อุปโลกน์หรือเชิดนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี ลูกจ้างของบริษัท ตำแหน่งธุรการ ระหว่างวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๑ ถึง ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๓ ตามหนังสือรับรองการปฏิบัติงานลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ให้ดำเนินการต่างๆเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านชั้นสุข ในฐานะตัวการแท้จริง เพื่อปกปิดมิให้นางรุ่งนภาต้องรับผิดชอบตามกฎหมายเช่น ให้แสดงตนเป็นผู้รับโอนที่ดินจากนางสาวพิมพ์โพธิ์ สุทธิวรรณ และเป็นผู้มีอำนาจโอนขายบ้านพร้อมที่ดินแก่นางสาวรัตนฯ ในวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๓๔ ส่วนนางรุ่งนภากลับมาแสดงตนว่าเป็นผู้รับมอบอำนาจจากนายสุทธิจินดาฯ ซึ่งมีฐานะเป็นเพียงลูกจ้างของบริษัทเท่านั้น จึงแสดงให้เห็นอย่างชัดเจนว่า นางรุ่งนภา เป็นผู้วางแผนกระทำการต่างๆด้วยตัวเอง ผลก็คือนายสุทธิจินดาต้องเป็นผู้รับผิดชอบตามกฎหมาย ถูกดำเนินคดี ต้องเสียค่าปรับและถูกเรียกภาษีย้อนหลังด้วย

บริษัท ไทยเอร์ไว้นแอนเฮาส์ จำกัด จึงเป็นตัวการแท้จริง ที่กระทำการโดยไม่สุจริต ผ่าฝืนกฎหมายและเอาเปรียบผู้บริโภค และเป็นต้นเหตุให้นางสาวรัตนฯ ตกอยู่ในฐานะผู้รับเคราะห์กรรม บริษัทจึงต้องรับผิดชอบในความเสียหายทั้งปวงที่นางสาวรัตนฯ ได้รับ

การดำเนินการตรวจสอบในประเด็นที่สอง ข้าราชการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขตบึงกุ่ม ปฏิบัติหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และหรือมีการกระทำความผิดละเมิดสิทธิมนุษยชนหรือการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อนางสาวรัตนฯผู้ร้องหรือไม่

ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๓ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้ ข้าราชการกรุงเทพมหานครทุกเขตมีอำนาจหน้าที่ออกตรวจท้องที่ตลอดเวลาว่า มีการก่อสร้าง ต่อเติม คัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาต หรือก่อสร้างอาคารไม่ตรงตามแบบเงื่อนไขที่ได้รับอนุญาตและรายงานผลการตรวจสอบพร้อมแนบผังสังเขป รูปด้านต่างๆ ต่อผู้บังคับบัญชา เพื่อดำเนินการตามหน้าที่ต่อไป ตลอดจนรายงานผลการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารที่ได้รับอนุญาตทุกระยะ ๑๕ วัน แต่ปล่อยปละละเลย ไม่ปฏิบัติหน้าที่ราชการตามกฎหมาย ดังนั้น การที่กรุงเทพมหานครเห็นว่า บ้านเลขที่ ๑๘/๕๕๖ ของนางสาวรัตนฯ ปลูกสร้างโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๓๓ และมีคำสั่งให้รื้อถอนภายใน ๓๐ วันนั้น ถือเป็นการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมแก่นางสาวรัตนฯเป็นอย่างยิ่ง เพราะสาเหตุแท้จริงของปัญหาเกิดจากความบกพร่องของข้าราชการที่ละเลยการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ซึ่งกรุงเทพมหานครได้แต่เพียงลงโทษข้าราชการชั้นผู้น้อยตามคำสั่งลงโทษที่ ๔๐๕๕/๒๕๔๔ และ ๔๐๑๑/๒๕๔๔ โดยไม่มีการดำเนินการทางวินัยกับผู้บังคับบัญชาในระดับบริหารของสำนักงานเขตบึงกุ่ม ทั้งๆที่ต้องมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบดังกล่าวด้วย

ผลของการปฏิบัติหน้าที่ของข้าราชการกรุงเทพมหานคร โดยมีชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว ส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ และนางรัตนฯ พร้อมครอบครัว ในฐานะผู้บริโภค เนื่องจากเมื่อปล่อยเวลาให้เนิ่นช้าออกไป จนไม่อาจดำเนินคดีกับผู้กระทำความผิดได้ เพราะคดีขาดอายุความ ดังปรากฏข้อเท็จจริงว่า สำนักงานเขตบึงกุ่ม เพิ่งจะเริ่มดำเนินคดีกับนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี เมื่อวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๐ ทำ

ให้สถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม ไม่อาจดำเนินคดีอาญาได้ เพราะคดีดังกล่าวมีอายุความ ๕ ปี นับแต่วันที่กระทำความผิดซึ่งคดีนี้ความผิดเกิดเมื่อ พ.ศ.๒๕๓๔ อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครยังมิได้ติดตามตรวจสอบค้นหาความจริงเพื่อดำเนินคดีกับบริษัท ไทยเฮอร์วินแอนเฮาส์ จำกัด ในฐานะตัวการที่แท้จริง

การที่กรุงเทพมหานครไม่ตรวจสอบเรื่องราว เพื่อค้นหาความจริง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่นางสาวรัตนาฯ แต่กลับดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯทั้งในทางอาญา และสั่งให้รื้อถอนบ้าน เป็นการซ้ำเติมให้นางสาวรัตนาฯได้รับความเดือดร้อนยิ่งขึ้นโดยกลไกของกฎหมาย

นอกจากนี้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม หรือมีพฤติการณ์ส่อไปในทางกลั่นแกล้งดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ กล่าวคือ นายแสวง ปัญจวิสุทธิ ได้ร้องเรียนว่านางสาวรัตนาฯต่อเติมอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต และก่อสร้างบ้านในที่ว่าง ๔.๐๐ เมตรตามที่กฎหมายกำหนด แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกลับดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯแยกเป็นส่วนๆ เช่น ในตอนแรกดำเนินคดีเฉพาะเรื่องการต่อเติมอาคาร ตั้งแต่พ.ศ.๒๕๓๘ ถึงพ.ศ.๒๕๔๐ ต่อมาเดือนสิงหาคม ๒๕๔๐ กรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินคดี กับนางสาวรัตนาฯในเรื่องการปลูกสร้างอาคารในที่ห้าม ปรากฏตามคำสั่งที่กท ๕๐๓๕/๓๘๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๐

คณะกรรมการฯจึงมีความเห็นว่าข้าราชการกรุงเทพมหานครสังกัดสำนักงานเขตบึงกุ่ม ผู้มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ.๒๕๒๒ เป็นผู้ละเลย หรือบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายจนเป็นเหตุให้นางสาวรัตนาฯได้รับความเสียหาย เป็นการละเมิดสิทธิผู้บริโภคและเป็นการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อนางรัตนาฯ

การตรวจสอบในประเด็นสุดท้าย การบริหารและการบังคับใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม(ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องโดย กรุงเทพมหานครในกรณีนางสาวรัตนาฯ มีความเหมาะสม สอดคล้องกับเจตนารมณ์ในการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคมากน้อยเพียงใด

คณะกรรมการฯได้พิจารณาเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม โดยเฉพาะ ในประเด็นที่กฎหมายกำหนดให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องไว้ ไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร โดยไม่มีสิ่งกีดขวางหรือสิ่งปกคลุมทุกระยะยี่สิบห้องที่ติดต่อกันนั้นก็ด้วยประสงค์จะให้การคุ้มครองประโยชน์สาธารณะในเรื่องการป้องกันอัคคีภัย แต่การบังคับใช้กฎหมายควรคำนึงถึงความสมดุลระหว่างการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและประโยชน์สาธารณะด้วย และการละเว้นไม่รื้อถอนอาคารของนางสาวรัตนาฯมิได้ทำให้ประโยชน์สาธารณะต้องเสื่อมสิทธิลงแต่ประการใด

จากการตรวจสอบการบังคับใช้กฎหมายของกรุงเทพมหานคร พบว่า กรุงเทพมหานคร บังคับใช้กฎหมายอย่างตายตัว ไม่พิจารณาถึงที่มาของปัญหา ซึ่งคณะกรรมการฯพบว่า มีสาเหตุจากความไม่สุจริตของบริษัทฯเจ้าของโครงการบ้านจัดสรรหมู่บ้านชั้นสุขและผู้ขาย และเกิดจากความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ของข้าราชการกรุงเทพมหานคร และกรุงเทพมหานครแก้ไขปัญหามี

คำสั่งให้รื้อถอนอาคารเลขที่ ๑๕/๕๕๖ ของนางสาวรัตนฯ โดยไม่แสวงหามาตรการแก้ไขปัญหาที่เป็นการเยียวยาเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่นางสาวรัตนฯผู้สุจริต

นอกจากนี้ การที่กรุงเทพมหานครได้บังคับใช้กฎหมายกรณีนี้ เพราะมีคำร้องเรียนจากประชาชน กระบวนการพิจารณาดำเนินการของกรุงเทพมหานครมีขั้นตอนที่ยุ่งยาก ใช้เวลายาวนาน มาตรการในการแก้ไขปัญหตามกรอบของกฎหมาย มีลักษณะตายตัว เช่น คำสั่งให้รื้อถอนอาคาร การดำเนินคดีอาญาฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานที่สั่งให้รื้อถอนอาคาร แต่ไม่มีมาตรการอื่นใดที่เป็นทางเลือก หรือ เป็นการเยียวยาแก้ไขปัญห

กล่าวคือ กรณีนางสาวรัตนฯร้องเรียนว่านายแสวงฯต่อเติมอาคารโดยผิดกฎหมาย ตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ.๒๕๓๗ เจ้าพนักงานได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมาย โดยมีคำสั่งให้รื้อถอนในส่วนที่ดัดแปลง ต่อมาดำเนินคดีอาญา ฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงานและดำเนินคดีอาญาที่กระทำการฝ่าฝืนกฎหมาย การดำเนินการเพื่อตรวจสอบหลักฐานต่างๆเพื่อรื้อถอนบ้านนายแสวงฯจนกระทั่งเดือนเมษายน พ.ศ.๒๕๔๖ เจ้าพนักงานได้ดำเนินการมาถึงขั้นตอนการยื่นขอเพื่อเสนอราคา ในการรื้อถอนอาคาร แต่ยังไม่มีการยื่นขอ

สำหรับรายนางสาวรัตนฯ นางแสวงฯก็ได้ร้องเรียนว่า นางสาวรัตนฯต่อเติมอาคารและปลูกสร้างบ้านในที่ห้ามตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๓๘ ข้าราชการกรุงเทพมหานครก็ได้ดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ ในลักษณะตายตัว มีการดำเนินคดีอาญาฐานฝ่าฝืนคำสั่งเจ้าพนักงาน การอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ จนถึงขั้นตอนการยื่นขอเสนอราคาเพื่อรื้อถอนอาคารใช้เวลายาวนานตั้งแต่เดือนมกราคม ๒๕๓๘ จนถึงเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

คณะกรรมการเห็นว่าการบริหารและการบังคับใช้กฎหมายของกรุงเทพมหานคร มีลักษณะตายตัว ไม่แสวงหาทางเลือกอื่นๆในการแก้ไขปัญห กลับส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้บริโภคที่สุจริต

มาตรการในการแก้ไขปัญห ต่อหน่วยงานของรัฐ มีดังนี้

กรุงเทพมหานคร

๑. ให้ระงับการรื้อถอนอาคารบ้านของนางสาวรัตนฯ ล้างเทพ ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านชั้นสุข ชอยบุญส่งโสพิศ ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

๒. ให้จัดทำฐานข้อมูลเพื่อรับรองความถูกต้องของสิ่งปลูกสร้าง ในทุกเขตความรับผิดชอบ เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลกับกรมที่ดิน ในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค

๓. ให้จัดแสดงรายงานผลการตรวจสอบพื้นที่ในโครงการที่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างบ้านทุก ระยะ ๑๕ วันและการตรวจสอบอื่นๆตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ โดยให้แสดงไว้อย่างเปิดเผยเพื่อให้ประชาชนและผู้บริโภคสามารถตรวจสอบได้

กรรมที่ดิน

ให้เชื่อมโยงฐานข้อมูลเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกับกรุงเทพมหานครและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

๑. ให้ใช้อำนาจตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อบังคับให้บริษัทไทยเฮอร์วีน แอน เฮาส์ จำกัด ชดใช้ค่าเสียหายแก่นางสาวรัตนา สัจจเทพ กรณีขายที่ดินพร้อมบ้านเลขที่ ๑๘/๕๕๖ จนเป็นเหตุให้นางสาวรัตนาฯ ได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง

๒. ให้ดำเนินการศึกษาและหามาตรการป้องกันมิให้ บริษัทไทยเฮอร์วีน แอน เฮาส์ จำกัด และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินและบ้าน กระทำการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ดังที่เกิดขึ้นกับนางสาวรัตนาฯ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบายต่อรัฐบาล

๑. ควรปรับปรุง แก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดความสมดุล ระหว่างสิทธิผู้บริโภคกับสิทธิสาธารณะ

๒. ควรเร่งรัดจัดตั้งกลไกประสานความร่วมมือองค์กรคุ้มครองผู้บริโภคของภาครัฐและภาคเอกชนที่มีอยู่ในปัจจุบัน โดยการจัดตั้งคณะทำงานร่วมระหว่างผู้แทนขององค์กรภาครัฐและภาคเอกชน ร่วมกันกำหนดแนวทางและมาตรการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผล ในการคุ้มครองผู้บริโภค

๓. ควรเร่งรัดการตราพระราชบัญญัติองค์กรอิสระผู้บริโภคตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๕๖

(นางสุนี ไชยรส)

กรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

ประธานอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒

(นางสาวนัยนา สุภาพงษ์)

กรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

อนุกรรมการ

(นายชฤทธิ์ มีสิทธิ์)
อนุกรรมการ

(นายจตุรงค์ บุญรัตนสุนทร)
อนุกรรมการ

(นางสาวเกศริน เตียวสกุล)
อนุกรรมการและเลขานุการ

(นายมานะ งามเนตร์)
อนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ วันที่ กรกฎาคม ๒๕๔๖
เรื่องร้องเรียนเลขรับที่ ๒๖/๒๕๔๖ ลงวันที่ เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๔๖

สำเนาผู้คัดค้าน

ที่ สม ๐๐๐๓/ ๑๓๓๙

คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

๔๒๒ ถนนพญาไท เขตปทุมวัน กทม. ๑๐๓๓๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๖

เรื่อง กรุงเทพมหานครมีมติสั่งให้รื้อถอนบ้านเลขที่ ๑๙/๕๕๖ ซอยบุญส่งโสพิศ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

กราบเรียน นายกรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนารายงานผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ที่ ๓๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖

๒. สำเนาหนังสือคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ที่ สม ๐๐๐๓/ว ๑๓๓๙ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖

๓. สำเนาหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๙๐๓๙/๖๖๒๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๖

ด้วยคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ โดยคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ได้ดำเนินการตรวจสอบเรื่องร้องเรียนของนางสาวรัตนา สัจจะเทพ กรณีไม่ได้รับความเป็นธรรมจากคำสั่งกรุงเทพมหานครที่ให้รื้อถอนบ้านพักอาศัย เลขที่ ๑๙/๕๕๖ ซอยบุญส่งโสพิศ ถนนนวมินทร์ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ดังมีรายละเอียดตามรายงานผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน ที่ ๓๓/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย (๑)

ต่อมาคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ได้แจ้งรายงานผลการตรวจสอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาทั้งในเชิงนโยบาย และการแก้ไขเยียวยาปัญหาเฉพาะราย รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ ที่ สม ๐๐๐๓/ว ๑๓๓๙ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๕๖ ตามเอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย (๒)

/กรุงเทพมหานคร ...

กรุงเทพมหานครได้มีหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน ต่อคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติแล้ว รายละเอียดปรากฏตาม สำเนาหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๙๐๓๙/๖๖๒๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๖ เอกสารสิ่งที่ส่งมาด้วย (๓)

คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ได้พิจารณาหนังสือชี้แจงของกรุงเทพมหานคร ฉบับดังกล่าวแล้ว เห็นว่า คำชี้แจงกรุงเทพมหานคร มิได้แก้ไขปัญหาของประชาชนที่ประสบความเดือดร้อนตามที่คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ ได้เสนอแนะ ซึ่งก่อให้เกิดความเดือดร้อนต่อเนื่อง ดังจะได้กราบเรียนต่อ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี ในประเด็นที่สำคัญ ดังนี้

๑. จากการตรวจสอบ ข้อเท็จจริงเป็นที่ประจักษ์ชัดว่า บริษัทผู้ประกอบกิจการค้าที่ดินและบ้านจัดสรร ได้ปลูกสร้างอาคารบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) รายนางสาวรัตนา สัจจเทพ และรายอื่น ๆ ในที่ห้าม อันเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และขัดต่อข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องการควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๒๕

ในขณะที่กรุงเทพมหานคร มีหน้าที่อนุญาตและตรวจสอบการก่อสร้างอาคารให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ แต่กลับละเลยในการปฏิบัติหน้าที่ จนมีการก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคารขึ้น

นางสาวรัตนา สัจจเทพ และประชาชน อีกจำนวนมากจึงต้องรับเคราะห์กรรมจากความไม่สุจริตของผู้ประกอบการ และความบกพร่องต่อหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพราะจะต้องรื้อถอนบ้านของตนเองที่ซื้อมาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยหน่วยงานของรัฐและเสียภาษีให้แก่รัฐ สมบูรณ์ตามกฎหมายทุกประการ หน่วยงานที่มีคำสั่งให้รื้อถอนบ้านก็คือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผู้ละเลยการปฏิบัติหน้าที่ จนเป็นเหตุให้มีการปลูกสร้างอาคารเป็นฝ่าฝืนต่อกฎหมายนั่นเอง

ในประเด็นดังกล่าวนี้ กรุงเทพมหานครได้ยอมรับความจริงทุกประการ ปรากฏตามหนังสือชี้แจงของกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๙๐๓๙/๖๖๒๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๖

ข้อ ๑ ความว่า “ ส่วนสาเหตุที่เกิดจากความบกพร่องของข้าราชการที่ละเลยการปฏิบัติหน้าที่นั้น กรุงเทพมหานคร และ ป.ป.ช. ได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาสอบสวนข้อเท็จจริงอย่างละเอียด และได้สรุปผลการสอบสวน ให้มีการลงโทษ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามหลักฐานข้อเท็จจริงที่ปรากฏ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้มีคำสั่งลงโทษเจ้าหน้าที่ครบถ้วนแล้ว”

/และข้อ ๒ ความว่า “ ...

และข้อ ๒ ความว่า “ กรุงเทพมหานคร ได้ติดตามตรวจสอบ และพบข้อมูลจาก นายสุทธิจินดา พงษ์โนรี และผู้เกี่ยวข้องตั้งแต่มีการร้องเรียนแล้วว่า บริษัท ไทยเอราวัณ แลนด์เอนด์เฮาส์ จำกัด เป็นตัวการที่แท้จริง ในการวางแผนกระทำความผิดในครั้งนี้ แต่การดำเนินการตามกฎหมาย จำเป็นต้องอาศัยเอกสารหลักฐานเป็นสำคัญ ถึงแม้จะทราบข้อเท็จจริง ดังกล่าวเป็นอย่างดี แต่ก็ยังไม่สามารถหาหลักฐาน มาใช้ในการดำเนินคดีกับบริษัทฯ ได้ ”

แม้ว่ากรุงเทพมหานคร จะยอมรับความจริงดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่ในการแก้ปัญหา กรุงเทพมหานคร ก็ยังคงยืนยันให้นางสาวรัตนา สัจเทพ รื้อถอนบ้านและไม่มีมาตรการอื่นใด ในการคุ้มครอง ป้องกัน หรือแม้แต่การเยียวยาความเสียหายให้แก่นางสาวรัตนา สัจเทพ ในฐานะผู้บริโภคที่สุจริต

๒. กรณีบ้านของนางสาวรัตนา สัจเทพ เป็นประเด็นทางนโยบาย เนื่องจากมีความเกี่ยวพันกัน ระหว่าง สิทธิของผู้บริโภค ประโยชน์สาธารณะ การประสานงานของหน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนการบริหารและการบังคับใช้กฎหมายทั้งรัฐธรรมนูญและกฎหมายเฉพาะ ซึ่งจะต้องดำเนินการในลักษณะที่เป็นการบูรณาการแต่จากการตรวจสอบพบว่า ยังไม่มีการดำเนินการในลักษณะดังกล่าวเลย

ประชาชนอีกจำนวนมาก อาจเผชิญกับชะตากรรม เช่น กรณีนางสาวรัตนา สัจเทพ ดังปรากฏตามหนังสือชี้แจงของกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๙๐๓๙/๖๖๒๖ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๕๖

ข้อ ๕ ความว่า “ ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเฉพาะอาคารบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) จะมีปรากฏอยู่ทุกหมู่บ้านใน กรุงเทพมหานคร หากการบริหารและการบังคับใช้กฎหมายของกรุงเทพมหานครมีลักษณะตายตัว เชื่อได้ว่าจะทำให้เกิดปัญหาร้องเรียนอย่างต่อเนื่อง เช่นเดียวกับนางสาวรัตนา สัจเทพ เกือบทุกหมู่บ้าน แต่ข้อเท็จจริงแล้ว เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้พยายามใช้ความยืดหยุ่นประนีประนอมและรักษาสีหน้าตาของผู้บริโภคเป็นหลักในการปฏิบัติหน้าที่ เช่นเดียวกับกรณีบ้านของนางสาวรัตนา สัจเทพ แต่เนื่องจากกรณีนี้ทั้งนางสาวรัตนา ฯ และนายแสง ฯ ต่างยืนยันให้กรุงเทพมหานครดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อคู่กรณี โดยไม่ต้องการประนีประนอม กรุงเทพมหานครซึ่งไม่มีทางเลือกอื่นใด และจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมาย”

ด้วยข้อเท็จจริงและเหตุผลดังที่ได้กราบเรียน คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ จึงขอ รายงานต่อ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี เพื่อสั่งการให้กรุงเทพมหานครและหน่วยงานที่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง

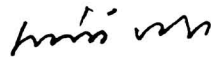
/ดำเนินการแก้ไข ...

ดำเนินการแก้ไขปัญหาการละเมิดสิทธิมนุษยชน กรณีบ้านนางสาวรัตนา สัจจเทพ เพื่อประโยชน์แห่งความยุติธรรมและเพื่อประโยชน์ในการสร้างระบบการคุ้มครองผู้บริโภคทั้งหมด ทั้งนี้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๒

อนึ่ง ในระหว่างการดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ขอ ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี ได้โปรดสั่งการให้มีการคุ้มครองประโยชน์ของนางสาวรัตนา สัจจเทพ เป็นการชั่วคราว โดยให้กรุงเทพมหานครจับคำสั่งให้รถถอนบ้านของนางสาวรัตนา สัจจเทพ ไว้ก่อน จนกว่าจะมีการแก้ไขปัญหามาให้เกิดความเป็นธรรม แก่นางสาวรัตนา สัจจเทพ

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง



(นายเสน่ห์ จามริก)

ประธานกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

โทร ๐ ๒๒๑๙ ๒๙๘๐-๑ ต่อ ๑๐๑๒

โทรสาร ๐ ๒๒๑๙ ๒๙๘๐-๑ ต่อ ๑๐๑๕

ผู้อำนวยการสำนักคุ้มครองฯ 
 หัวหน้าส่วนฯ.....
 เจ้าหน้าที่การเงิน.....
 เจ้าหน้าที่พิมพ์งาน.....



ที่ กท 9039/ 6626

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน
เลขรับหนังสือ..... 655/46
วันที่..... 113 ต.ค. 2546
เวลา..... 14.00.26

ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กทม 10200

10 ต.ค. 2546

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน

เรียน ประธานอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2

อ้างถึง หนังสือคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 ที่ สม 0003/ว 1339 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน 28 ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง คณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 ได้แจ้งผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชน กรณี นางสาวรัตนา สัจจเทพ ร้องเรียนว่า ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากคำสั่งของกรุงเทพมหานคร ที่สั่งให้รื้อถอนอาคารบ้านพักอาศัย เลขที่ 19/557 หมู่ที่ 5 ซอยบุญส่งโสพิศ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยขอให้กรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการตามมาตรการแก้ไข ปัญหาในรายงานผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชนและแจ้งผลการดำเนินการให้ทราบด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรุงเทพมหานครพิจารณาแล้ว ขอเรียนชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับผลการตรวจสอบการละเมิดสิทธิมนุษยชนกรณีดังกล่าว ในแต่ละประเด็นดังนี้

1. กรณีคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 แจ้งว่า การที่กรุงเทพมหานครเห็นว่า บ้านเลขที่ 19/556 ของนางสาวรัตนา สัจจเทพ ปลุกสร้างโดยฝ่าฝืนพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และมีคำสั่งให้รื้อถอนภายใน 30 วันนั้น ถือเป็นการปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมแก่นางสาวรัตนา สัจจเทพ เป็นอย่างยิ่ง เพราะสาเหตุแท้จริงของปัญหาเกิดจากความบกพร่องของข้าราชการที่ละเลยการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ซึ่ง กรุงเทพมหานครได้แต่เพียงลงโทษข้าราชการชั้นผู้น้อย ตามคำสั่งลงโทษที่ 4099/2544 และ 4011/2544 โดยไม่มีการดำเนินการทางวินัยกับผู้บังคับบัญชาในระดับบริหารของสำนักงานเขตบึงกุ่ม ทั้ง ๆ ที่ต้องมีส่วนร่วมในความรับผิดชอบดังกล่าวด้วย นั้น

/ กรุงเทพมหานคร ...

ที่ สม. ๐๐๐๓.๐๕/พ. ๑๗๖

เรียน ประธานอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒

ด้วย นายสมชาย สุนทรเวช ได้ส่งเอกสารที่กล่าวอ้าง
กับเรื่องร้องเรียนฉบับวันที่ ๒๖/๒๕๕๖ ซึ่งอยู่ระหว่าง
พิจารณาของอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน ๒ มาเพื่อ
พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



(นายสมชาย สุนทรเวช)

หัวหน้าฝ่ายร้องเรียน

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน

F13 ต.ค. 2546

คดีที่ (๐๑๖/๒๕๔๖)
เลขที่.....
วันที่ 16 ตุลาคม ๒๕๔๖
เวลา..... น.

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า ก่อนที่กรุงเทพมหานครจะออกคำสั่งดังกล่าวก็ได้พยายามใช้หลักรัฐศาสตร์ในการแก้ปัญหา ก่อน โดยมีการไกล่เกลี่ยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ นางสาวรัตนาสัจเทพ กับนายแสวง ปัญจะวิสุทธิ แต่ไม่เป็นผลสำเร็จ เนื่องจากคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยังคงยืนยันให้ดำเนินการตามกฎหมาย กรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แก่ผู้กระทำผิดทั้งสองฝ่ายตามข้อเท็จจริงโดยเท่าเทียมกัน และขอยืนยันว่าเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่ด้วยความเป็นธรรมแล้ว ส่วนสาเหตุที่เกิดจากความบกพร่องของข้าราชการที่ละเลยการปฏิบัติหน้าที่นั้น กรุงเทพมหานคร และ ป.ป.ช. ได้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาสอบสวนข้อเท็จจริงอย่างละเอียด และได้สรุปผลการสอบสวนให้มีการลงโทษเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามหลักฐานข้อเท็จจริงที่ปรากฏซึ่งกรุงเทพมหานครก็ได้มีคำสั่งลงโทษเจ้าหน้าที่ครบถ้วนแล้ว

2. กรณีคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 แจ้งว่า การปฏิบัติหน้าที่ของข้าราชการกรุงเทพมหานคร โดยมีขอบข่ายกฎหมายดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่รัฐ และนางสาวรัตนาศรี ครอบครองในฐานะผู้บริโภค เนื่องจากเมื่อปล่อยเวลาให้เนิ่นช้าออกไป จนไม่อาจดำเนินคดีกับผู้กระทำผิดได้ เพราะคดีขาดอายุความดังปรากฏข้อเท็จจริงว่า สำนักงานเขตบึงกุ่มเพิ่งจะเริ่มดำเนินคดีกับนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2540 ทำให้สถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่มไม่อาจดำเนินคดีอาญาได้ เพราะคดีดังกล่าวมีอายุความ 5 ปี นับแต่วันที่กระทำความผิดซึ่งคดีนี้ความผิดเกิดเมื่อ พ.ศ.2534 อย่างไรก็ตาม กรุงเทพมหานครยังมิได้ติดตามตรวจสอบค้นหาความผิดเพื่อดำเนินคดีกับ บริษัทไทยเอราวัณ แลนด์เอนด์เฮาส์ จำกัด ในฐานะตัวการที่แท้จริง นั้น

กรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบแล้ว ขอเรียนว่า การมีหนังสือแจ้งความดำเนินคดีกับนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2540 ในข้อหาก่อสร้างอาคารของนางสาวรัตนาศรี โดยไม่ได้รับอนุญาต ไว้ที่สถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม นั้น ขณะนั้นกรุงเทพมหานครยังไม่อาจทราบอาคารของนางสาวรัตนาศรี ก่อสร้างเสร็จเมื่อใด แต่ภายหลังเจ้าหน้าที่ของกรุงเทพมหานครได้ไปทำบันทึกสอบถามประชาชน (นายสมชาย ลีลาสุซกุล) ที่มีบ้านพักอยู่ใกล้เคียงกับบ้านนางสาวรัตนาศรี จึงทราบว่าบ้านของนางสาวรัตนาศรี ก่อสร้างเสร็จเมื่อ พ.ศ.2532 ซึ่งเป็นบ้านตัวอย่างของหมู่บ้านชั้นสุขวิมลล่า ดังนั้นคดีจึงหมดอายุความเมื่อ พ.ศ.2537 โดยหมดอายุความก่อนมีการร้องเรียนจากนายแสวง ปัญจะวิสุทธิ ซึ่งเจ้าหน้าที่ที่บกพร่อง มิได้ดำเนินการตามกฎหมายกับผู้ก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาตในครั้งเริ่มก่อสร้างอาคาร

/ กรุงเทพมหานคร ...

กรุงเทพมหานครก็ได้มีคำสั่งลงโทษแล้ว ส่วนกรณีที่แจ้งว่ากรุงเทพมหานครยังไม่ได้ติดตามตรวจสอบค้นหาความผิดเพื่อดำเนินคดีกับบริษัท ไทยเฮอร์วันแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด ในฐานะตัวการที่แท้จริงนั้น กรุงเทพมหานครได้ติดตามตรวจสอบและทราบข้อมูลจากนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี และผู้เกี่ยวข้อง ตั้งแต่มีการร้องเรียนแล้วว่า บริษัท ไทยเฮอร์วัน แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด เป็นตัวการที่แท้จริงในการวางแผนกระทำความผิดในครั้งนี้ แต่การดำเนินการตามกฎหมายจำเป็นต้องอาศัยเอกสารหลักฐานเป็นสำคัญ ถึงแม้จะทราบข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นอย่างดี แต่ก็ยังไม่สามารถหาหลักฐานมาใช้ในการดำเนินคดีกับบริษัท ไทยเฮอร์วันแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด ได้

3. กรณีคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 แจ้งว่า กรุงเทพมหานครไม่ตรวจสอบเรื่องราวเพื่อค้นหาความจริง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่นางสาวรัตนาฯ แต่กลับดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ ทั้งในทางอาญา และสั่งให้รื้อถอนบ้าน เป็นการซ้ำเติมให้นางสาวรัตนาฯ ได้รับความเดือดร้อนยิ่งขึ้นโดยกลไกของกฎหมาย นั้น

กรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบแล้ว ขอเรียนว่า ได้มีการตรวจสอบเรื่องราวเพื่อค้นหาความจริง และได้ความจริงอย่างละเอียดพอสมควรแล้ว ซึ่งมีความรู้สึกเห็นใจนางสาวรัตนาฯ ที่ได้ซื้อบ้านจากผู้ประกอบการที่ไม่สุจริต กรุงเทพมหานครจึงได้พยายามไกล่เกลี่ยระหว่างคู่กรณี เพื่อต้องการมิให้นางสาวรัตนาฯ ได้รับความเดือดร้อนในทางกฎหมาย

4. กรณีคณะกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 แจ้งว่า นอกจากนั้นเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมหรือมีพฤติการณ์ส่อไปในทางกลั่นแกล้งดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ กล่าวคือนายแสวง ปัญจะวิสุทธิ ได้ร้องเรียนว่า นางสาวรัตนาฯ ต่อเติมอาคารโดยมิได้รับอนุญาตและก่อสร้างบ้านในที่ว่าง 4.00 เมตร ตามที่กฎหมายกำหนด แต่เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นกลับดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ แยกเป็นส่วนๆ เช่นในตอนแรกดำเนินคดีเฉพาะเรื่องการต่อเติมอาคารตั้งแต่ พ.ศ.2538 ถึง พ.ศ.2540 ต่อมาเดือนสิงหาคม 2540 กรุงเทพมหานครจึงได้ดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ ในเรื่องการปลูกสร้างอาคารในที่ห้าม ปรากฏตามคำสั่งที่ กท 9039/384 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2540 คณะอนุกรรมการฯ จึงมีความเห็นว่า ข้าราชการกรุงเทพมหานครสังกัดสำนักงานเขตบึงกุ่มผู้มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 เป็นผู้ละเลย หรือบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายจนเป็นเหตุให้นางสาวรัตนาฯ ได้รับความเสียหาย เป็นการละเมิดสิทธิผู้บริโภคและเป็นการกระทำที่ไม่เป็นธรรมต่อนางสาวรัตนาฯ นั้น

กรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบแล้ว ขอเรียนว่าหลังจากได้รับหนังสือร้องเรียนจากนายแสง ปัญจะวิสุทธิดังกล่าว ก็ได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารของนางสาวรัตนาฯ พบว่ามีการดัดแปลงอาคารโดย ก่อสร้างอาคารชั้นเดียวเชื่อมอาคารเดิม ในส่วนด้านหน้าและด้านหลังโดยไม่ได้รับอนุญาต และเชื่อได้ว่าการดัดแปลงอาคารดังกล่าวเป็นการกระทำของนางสาวรัตนาฯ ซึ่งเป็นผู้ซื้ออาคารมาจากนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี กรุงเทพมหานครจึงได้ออกคำสั่งฯ และแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ ในข้อหาดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตฯ ไว้ที่สถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม ต่อมาเมื่อกรุงเทพมหานครได้รับหนังสือร้องเรียนจากนายแสง ปัญจะวิสุทธิ เจ้าหน้าที่จึงได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารของนางสาวรัตนาฯ พบว่า อาคารของนางสาวรัตนาฯ มีการดัดแปลงอาคารโดยก่อสร้างอาคารชั้นเดียวเชื่อมอาคารเดิม ในส่วนด้านหน้าและด้านหลังโดยไม่ได้รับอนุญาต และเชื่อได้ว่าเป็นการกระทำของเจ้าของอาคาร ซึ่งซื้ออาคารจากผู้ประกอบการ จึงได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นและแจ้งความดำเนินคดีกับนางสาวรัตนาฯ ในข้อหาดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งอัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญา 9 มีคำสั่งไม่ฟ้อง เพราะหลักฐานไม่พอ กรุงเทพมหานครได้มีหนังสือที่ กท 9039/3185 ลงวันที่ 9 มิถุนายน 2541 ถึงอัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญา 9 เพื่อขอทราบเหตุผลการสั่งคดีและขอเอกสารหลักฐานคืน (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 1) อัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญา 9 ได้มีหนังสือที่ อส (สมอ.9) 0013/1236 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2541 จัดส่งเอกสารพร้อมกับเหตุผลและข้อเท็จจริงให้กรุงเทพมหานครทราบ (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 2 - 21) กรุงเทพมหานครได้พิจารณาจากเอกสารหลักฐานดังกล่าวแล้ว ทราบว่าอัยการพิเศษฝ่ายคดีอาญา 9 ได้มีหนังสือสั่งการให้พนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม ทำการสอบสวนเพิ่มเติมในประเด็นสำคัญหลายประเด็น โดยเฉพาะได้สั่งการตามข้อ 4 ในหนังสือดังกล่าวให้พนักงานสอบสวนทำการสอบสวนบุคคลในชื่อยบุญส่งโสพิศ ซึ่งเป็นพยานคนกลาง ไม่ใช่ผู้ที่เป็นผู้ต้องหาหรือบุคคลที่ผู้ถูกกล่าวหาพามา จำนวน 2 คน เป็นพยานว่าบริเวณด้านหน้าและด้านหลังบ้านของผู้ต้องหาซึ่งถูกกล่าวหาว่ามีการดัดแปลงก่อสร้างอาคารนี้ มีการดัดแปลงก่อสร้างตั้งแต่เมื่อใด ก่อนที่ผู้ต้องหาซื้อบ้านหรือหลังจากนั้น เหมือนกับที่พนักงานสอบสวนทำการสอบสวนนางสุนีย์ ชุกิจสกุลณี แต่พนักงานสอบสวนสถานีตำรวจนครบาลบึงกุ่ม มิได้ทำการสอบสวนบุคคลในชื่อยบุญส่งโสพิศที่เป็นพยานคนกลาง ในประเด็นดังกล่าวข้างต้นแต่อย่างใด โดยทำการสอบสวนนางสุนีย์ ชุกิจสกุลณี เพียงคนเดียว ซึ่งเป็นพยานยืนยันว่า บ้านนางสาวรัตนาฯ ทำการดัดแปลงอาคารก่อนที่นางสาวรัตนาฯ จะมาซื้อบ้าน ด้วยเหตุดังกล่าวจึงทำให้พนักงานอัยการฯ มีความเห็นสั่งไม่ฟ้องผู้ต้องหา (นางสาวรัตนา ลัจจเทพ) เนื่องจากหลักฐาน

ฯ ไม่พอ ...

ไม่พอ กรุงเทพมหานครจึงได้สอบสวนและทำบันทึก ป.ค.14 บุคคลที่รู้เห็นเหตุการณ์การดัดแปลงอาคารของ นางสาวรัตนฯ เพิ่มเติม จำนวน 4 คน แต่ละคนได้ให้ถ้อยคำดังนี้

4.1 นายแสง ปัญจะวิสุทธิ มีบ้านอยู่เลขที่ 19/373 ซอยบุญส่งโสพิศ ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม ได้ให้ถ้อยคำว่ามีบ้านอยู่ติดกับบ้านนางสาวรัตนฯ โดยย้ายเข้ามาอยู่ตั้งแต่ พ.ศ.2535 ส่วนนางสาวรัตนฯ ได้ย้ายเข้ามาอยู่ประมาณ พ.ศ.2535 ขณะที่ย้ายเข้ามานางสาวรัตนฯ ยังมีได้ดัดแปลงต่อเติมในส่วนด้านหน้าและด้านหลังแต่อย่างใด หลังจากนางสาวรัตนฯ ได้ย้ายเข้ามาอยู่แล้วประมาณ 1 - 2 ปี นางสาวรัตนฯ จึงได้ดำเนินการดัดแปลงอาคารดังกล่าว (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 22)

4.2 นายสมชาย ลีลาสุขสกุล มีบ้านอยู่เลขที่ 19/528 ซอยบุญส่งโสพิศ ถนน - นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม ได้ให้ถ้อยคำว่าได้ซื้อบ้านเลขที่ 19/528 จากนางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี เมื่อประมาณ พ.ศ.2532 ได้ขนของมาแล้วปรากฏว่า บ้านเลขที่ดังกล่าวยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ นางรุ่งนภาฯ จึงให้ย้ายเข้าไปอยู่ในบ้านตัวอย่าง ซึ่งปัจจุบันคือบ้านของนางสาวรัตนฯ ประมาณ 2 เดือน ขณะที่อยู่บ้านดังกล่าว ยังไม่มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารแต่อย่างใด (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 23 - 24)

4.3 นางรัตเกล้า เตมียศิริ มีบ้านอยู่เลขที่ 50/324 ซอยบุญส่งโสพิศ ถนน - นวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม ได้ให้ถ้อยคำว่ามีบ้านอยู่ติดกับบ้านนางสาวรัตนฯ เริ่มก่อสร้างประมาณ พ.ศ.2533 โดยบ้านนางสาวรัตนฯ เป็นบ้านตัวอย่างก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ก่อนหลังอื่น เมื่อประมาณ พ.ศ.2534 - 2535 นางสาวรัตนฯ ย้ายเข้ามาอยู่ได้มีการดัดแปลงต่อเติมอาคารในส่วนด้านหน้าและด้านหลัง (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 25 - 26)

4.4 นางรุ่งนภา วาสนาดำรงดี มีบ้านอยู่เลขที่ 50/155 หมู่ที่ 5 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม ได้ให้ถ้อยคำว่าเป็นผู้แทนนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี ได้ทำสัญญาขายบ้านเลขที่ 19/556 หมู่ที่ 5 ซอยบุญส่งโสพิศ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม ให้แก่นางสาวรัตนฯ ยืนยันว่า ขณะไปทำสัญญาซื้อขายและส่งมอบบ้านให้นางสาวรัตนฯ อาคารหลังนี้ไม่มีการดัดแปลงต่อเติมในส่วนด้านหน้าและด้านหลังแต่อย่างใด (สิ่งที่ส่งมาด้วยหมายเลข 27 - 28)

จากปากคำของผู้รู้เห็นเหตุการณ์ทั้ง 4 คนดังกล่าว สามารถเชื่อได้ว่า การดัดแปลงอาคารดังกล่าวได้กระทำหลังจากที่นางสาวรัตนฯ ได้ซื้ออาคารและเข้ามาอยู่อาศัยแล้ว ส่วนอาคารตึกแถวสองชั้น

เลขที่ 19/556 หมู่ที่ 5 ซอยบุญส่งโสพิศ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบโดยละเอียด จึงทราบว่า เป็นอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี (ผู้ขายอาคารให้นางสาวรัตนฯ) เป็นผู้ก่อสร้าง กรุงเทพมหานครจึงได้ออกคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น และแจ้ง ดำเนินคดีกับนายสุทธิจินดา พงษ์โนรี อีกส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากเป็นการกระทำของผู้กระทำผิดคนละครั้งกัน จึงถือว่า เจ้าพนักงานท้องถิ่นปฏิบัติหน้าที่โดยชอบแล้ว มิได้เป็นการกลั่นแกล้งแต่อย่างใด

5. กรณีคณะอนุกรรมการสิทธิมนุษยชน 2 เห็นว่า การบริหารและการบังคับใช้กฎหมายของ กรุงเทพมหานครมีลักษณะตายตัว ไม่แสวงหาทางเลือกอื่น ๆ ในการแก้ไขปัญหา กลับส่งผลกระทบต่อสิทธิของผู้บริโภค โดยเฉพาะผู้บริโภคที่สุจริต นั้น

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า ปัญหาเกี่ยวกับการก่อสร้างและดัดแปลงอาคาร โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น โดยเฉพาะอาคารบ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) จะมีปรากฏอยู่ทุกหมู่บ้านในกรุงเทพมหานคร หากการบริหารและการบังคับใช้กฎหมายของกรุงเทพมหานครมีลักษณะตายตัว เชื่อได้ว่า จะทำให้เกิดปัญหาร้องเรียนอย่างต่อเนื่องเช่นเดียวกับนางสาวรัตนฯ สัจจเทพ เกือบทุกหมู่บ้าน แต่ข้อเท็จจริงแล้ว เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้พยายามใช้ความยืดหยุ่นประนีประนอม และรักษาสติของผู้บริโภคเป็นหลักในการปฏิบัติหน้าที่เช่นเดียวกับกรณีบ้านของนางสาวรัตนฯ แต่เนื่องจากกรณีนี้ทั้ง นางสาวรัตนฯ และ นายแสวงฯ ต่างยืนยันให้กรุงเทพมหานครดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อคู่กรณี โดยไม่ต้องการประนีประนอม กรุงเทพมหานครจึงไม่มีทางเลือกอื่นใด และจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมาย

กรณีคณะอนุกรรมการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน 2 ได้เสนอมาตรการในการแก้ไขปัญหาต่อ กรุงเทพมหานคร ดังนี้

1. ให้ระงับการรื้อถอนอาคารบ้านของนางสาวรัตนฯ สัจจเทพ ซึ่งตั้งอยู่ที่หมู่บ้านชั้นสุขวิลล่า ซอยบุญส่งโสพิศ ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การระงับการรื้อถอนอาคารของนางสาวรัตนฯ ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากนางสาวรัตนฯ ได้กระทำความผิดตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 ซึ่งได้กำหนดอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นไว้ชัดเจน แต่อย่างไรก็ตาม หากนางสาวรัตนฯ สัจจเทพ มีความเดือดร้อนจำเป็นในเรื่องที่อยู่อาศัยก็สามารถทำหนังสือถึงผู้ว่าราชการ -

/ กรุงเทพมหานคร ...



ศูนย์สารสนเทศสิทธิมนุษยชน
สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ

- 7 -

กรุงเทพมหานคร ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อขอชะลอการรื้อถอนอาคารดังกล่าวออกไปได้

2. ให้จัดทำฐานข้อมูลเพื่อรับรองความถูกต้องของสิ่งปลูกสร้าง ในทุกเขตความรับผิดชอบ เพื่อเชื่อมโยงข้อมูลกับกรมที่ดิน ในการดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อประโยชน์ของผู้บริโภค

ประเด็นนี้เป็นสิ่งที่สมควรดำเนินการ ซึ่งกรุงเทพมหานครจะได้ประสานงานกับกรมที่ดินเพื่อกำหนดแนวทางปฏิบัติต่อไป และขณะนี้กรุงเทพมหานครได้มอบหมายให้สำนักงานเขตทุกเขตให้บริการตรวจสอบรับรองความถูกต้องของอาคารแก่ประชาชนที่ต้องการอยู่แล้ว

3. ให้จัดแสดงผลการตรวจสอบพื้นที่ ในโครงการที่ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างบ้านทุกระยะ 15 วัน และการตรวจสอบอื่น ๆ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยให้แสดงไว้อย่างเปิดเผย เพื่อให้ประชาชน และผู้บริโภคสามารถตรวจสอบได้

ประเด็นนี้ประชาชนทั่วไปในฐานะผู้บริโภคสามารถทราบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องต่อทางราชการซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ.2540 ได้ที่สำนักงานเขตทุกเขต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

๑. สืบหาแจ้งข้อ ๖ ทุกท่าน
เพื่อเตรียมการประเมิน
นัดต่อไป

๒. สืบหาแจ้งข้อ ๖ ทุกท่าน
ทุกท่าน

กษ
๑๖ ต.ค. ๕๕


(นายสมัตร สุนทรเวช)
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

เรื่องดูประวัติในกรณี นบ๕๑๕๐

วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๕

สำนักงานเขตปทุมวัน

โทร 0 2375 2651

โทรสาร 0 2375 7712

