



โดย ดำรงศักดิ์ รินบุญ
 สาขาวิชาวิศวกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
 หนังสือพิมพ์ฉบับนี้เผยแพร่ในวันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑
 ปีที่ ๓๑ ฉบับที่ ๑๐๙๑๑ คอลัมน์เกร็ดกฎหมาย



การประกาศใช้กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมกับกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งจะมีผล

กฎหมายตรวจสอบอาคาร

เรื่องที่ทุกคนควรรู้*

บังคับใช้วันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๐ ที่ผ่านมาย่อมส่งผลกระทบต่ออย่างกว้างขวางต่อวงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งในส่วนของเจ้าของอาคารผู้พัฒนาโครงการ และรวมถึงบุคลากรวิชาชีพในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นสถาปนิกหรือวิศวกร

ที่มาของกฎกระทรวง

แต่เดิมกรมโยธาธิการและผังเมืองมีเครื่องมือในการควบคุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แค่เพียงขั้นตอนการออกแบบและก่อสร้างเท่านั้น ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ไม่พึงประสงค์จากการใช้อาคาร เช่น ไฟไหม้และตึกถล่ม

* บางลาวจุฬารัตน์ ยะเนนิน นิติกร กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย รบรจวน



จึงผลักดันให้มีการออกกฎกระทรวงฉบับใหม่ เพื่อสร้างระบบตรวจสอบและดูแลในการใช้ อาคารให้มีความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารและ สาธารณชนมากขึ้น

ข้อดีของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับข้างต้นมีข้อดี ทั้งในทางตรงและทางอ้อมดังตัวอย่างต่อไปนี้

- เพิ่มความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ของทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร และสาธารณชน
- เพิ่มความสะดวกในการดูแลรักษา หรือ ซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบ
- ยืดอายุการใช้งานของอาคาร และ อุปกรณ์ประกอบให้ยาวนานขึ้น
- เจ้าของอาคารมีหลักฐานที่ชัดเจน ไปแสดงต่อบริษัทประกันภัย เพื่อขอลดหย่อน เบี้ยประกันภัย
- เพิ่มความน่าเชื่อถือ ในกรณีใช้อาคาร เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อต่อสถาบันการเงิน
- ช่วยสร้างภาพลักษณ์ที่ดีในการแข่งขัน ทางธุรกิจ
- เพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

ข้อเสียของกฎหมายตรวจสอบอาคาร

เมื่อก้าวถึงข้อดีไปแล้ว จำเป็นอย่างยิ่ง ที่จะต้องนำเสนอในแง่ลบของข้อเสียด้วย เช่น

- ค่าใช้จ่ายของเจ้าของอาคารเพิ่มขึ้นใน การว่าจ้างผู้ตรวจสอบและปรับปรุงอาคารที่

ไม่มีมาตรฐานอ้างอิงที่แน่ชัด

- เปิดช่องให้เกิดการทุจริต ถ้าผู้บังคับ ใช้กฎหมายขาดความรับผิดชอบต่อหน้าที่
- เป็นข้ออ้างในการเพิ่มค่าบริการซึ่งเป็นการ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าหรือผู้ใช้อาคารเหล่านั้น
- เป็นการตรวจสอบซ้ำซ้อนกับ มาตรฐานอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีของ โรงแรมและโรงพยาบาล

ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัจจุบันอัตราค่าตรวจสอบขึ้นอยู่กับชนิด และความซับซ้อนของการตรวจและข้อตกลง ระหว่างเจ้าของอาคารกับผู้ตรวจโดยมีราคาอยู่ใน ช่วง ๑-๑๐ บาทต่อตารางเมตร กรณีตัวอย่าง อาคารอสังหาริมทรัพย์ขนาดพื้นที่ ๓๐,๐๐๐ ตารางเมตร จะมีค่าใช้จ่ายประมาณ ๓๐๐,๐๐๐ บาทต่อ ๑ รอบของการตรวจ (ใช้ราคาเฉลี่ย ๑๐ บาทต่อตารางเมตร) คิดเป็นค่าใช้จ่ายที่ เพิ่มขึ้นเพียงประมาณ ๑% ของค่าใช้จ่าย ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

กำหนดการของการตรวจ

การตรวจนั้นจะแบ่งเป็นการตรวจใหญ่และ การตรวจย่อย โดยการตรวจใหญ่ กฎหมายกำหนด ให้ตรวจในครั้งแรก และทำการตรวจทุก ๆ ๕ ปี และระหว่าง ๕ ปีนั้น ๆ ให้ทำการตรวจย่อย ซึ่ง ผู้ตรวจสอบอาคารต้องจัดทำคู่มือการตรวจให้ เจ้าของอาคารสำหรับการตรวจย่อยนั้น ๆ เองได้



คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงระบุคุณสมบัติของผู้ที่จะทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบอาคารไว้หลายประการ โดยมีคุณสมบัติที่สำคัญ ดังนี้

- ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือสถาปัตยกรรมควบคุม
- ผ่านการสอบขึ้นทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบอาคารจากคณะกรรมการควบคุมอาคารกรมโยธาธิการและผังเมือง

การอบรมและการสอบขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

การจัดการอบรมในระยะแรกมีหน่วยงานที่รับดำเนินการคือวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทยฯ และสมาคมสถาปนิกสยามฯ ภายหลังสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ทั่วประเทศได้เข้าร่วมด้วย ซึ่งมีวิศวกรและสถาปนิกให้ความสนใจรับการอบรมและสอบเป็นผู้ตรวจกัน



เป็นอย่างมาก จึงส่งผลดีต่อค่าดำเนินการในการตรวจสอบอาคารซึ่งจะไม่สูงเกินไป ถึงกระนั้น ปริมาณผู้ตรวจก็ยังไม่เพียงพอปริมาณอาคารที่รอการตรวจอยู่

รายการที่จะต้องตรวจสอบ

ตามกฎหมายได้กำหนดให้มีการตรวจสอบอย่างน้อย ๔ รายการหลักๆ คือ

- ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
- ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร
- ระบบและอุปกรณ์ต่างๆ เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
- ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

บทลงโทษตามกฎหมาย

บทลงโทษตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ผู้ใดไม่ส่งรายงานตรวจสอบอาคาร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๖๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากนี้ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง และยังมีผลกระทบในกรณีที่ต้องใช้ใบรับรองอาคารประกอบในเอกสารขออนุญาตอื่น เช่น ใบอนุญาตประกอบการโรงงาน และใบอนุญาตประกอบการโรงแรม เป็นต้น

สิ่งที่ควรทำสำหรับเจ้าของอาคาร

เจ้าของอาคาร/อสังหาริมทรัพย์ ควรทำการตรวจสอบว่าอาคารของตนจัดอยู่ในประเภท



อาคารที่ต้องตรวจสอบหรือไม่โดยอาศัยข้อมูล
ในเว็บไซต์ http://www.dpt.go.th/๔๘_law/law_building/contents_bd.html หรือตรวจสอบ
ไปยังห้องที่ ที่อาคารของท่านขึ้นทะเบียนอยู่
ซึ่งถ้าอาคารของท่านอยู่ในข่ายที่จะต้องตรวจ
สอบนั้น ท่านจำเป็นต้องอย่างยี่งที่จะต้องรีบดำเนินการให้ทันตามกำหนด

ทั้งนี้ ควรระลึกอยู่เสมอว่า กฎหมายนี้
มีประโยชน์อย่างยิ่งกับตัวท่านเองและไม่ควร
หลีกเลี่ยงเพื่อประโยชน์เพียงแค่ลดค่าใช้จ่าย แต่
สุดท้ายเมื่อเกิดเหตุร้ายขึ้นตัวท่านเองจะต้อง
เป็นผู้รับผิดชอบและจะไม่ได้ไม่คุ้มเสียกับสิ่งที่
หลีกเลี่ยงไป

สิ่งที่ควรทำสำหรับผู้ใช้อาคาร

สำหรับผู้อยู่อาศัยหรือผู้ใช้อาคารเหล่านั้น
ควรมีส่วนร่วมในการสอดส่องตรวจตราแทน
ภาครัฐอีกทางหนึ่ง ถ้าอาคารที่ท่านเกี่ยวข้อง
เข้าข่ายที่ต้องตรวจสอบแล้ว ควรสอบถาม
ไปยังเจ้าของอาคารถึงใบอนุญาตการที่ได้รับ
การรับรองการตรวจสอบอาคาร และใช้สิทธิที่
พึงควรในการกระตุ้นให้มีการดำเนินการให้
เรียบร้อยโดยเร็ว ทั้งนี้ ก็เพื่อประโยชน์ต่อ
ตัวท่านและครอบครัวอันเป็นที่รักของท่านเอง

บทสรุป

การตรวจสอบอาคารเป็นเรื่องที่จำเป็น
ต้องดำเนินการให้อยู่ในวิสัยปกติของทุกอาคาร

เพื่อประโยชน์ต่อทั้งเจ้าของอาคาร ผู้ใช้อาคาร
และสาธารณชนอยู่แล้ว เพียงแต่ภาครัฐได้นำมา
เรียบเรียงในรูปกฎหมายเพื่อบังคับใช้อันเป็น
แนวทางที่จะทำให้เกิดมาตรฐานที่เท่าเทียมกัน

ดังนั้น ภาครัฐกิจจอสังหาริมทรัพย์และ
ภาคประชาชนควรรีให้ความสนใจและดำเนินการ
ตามที่กำหนด

ส่วนภาครัฐจะต้องบังคับใช้กฎหมาย
อย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ แน่ใจว่าการเริ่มกระทำการ
ใด ๆ เป็นครั้งแรกย่อมมีข้อบกพร่อง ซึ่งทุกฝ่าย
ควรเร่งร่วมมือกันหาทางแก้ไข โดยไม่ปล่อยปละ
ละเลยจนทำให้ข้อดีของกฎหมายเหล่านั้นกลาย
เป็นสิ่งที่ไร้ประโยชน์จนต่อไปเมื่อเกิดมาตรการ
ใหม่ๆ ที่จะช่วยให้การพัฒนาและดูแลสังหาริมทรัพย์
มีคุณภาพยิ่งขึ้น มาตรการเหล่านั้นก็จะไม่เกิด
ความศักดิ์สิทธิ์อีกต่อไป **จ**