

○ คำพิพากษา  
(อุทธรณ์)

(ด. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ. ๑๕๘/๒๕๕๓  
คดีหมายเลขแดงที่ ๑๘๗๕/๒๕๕๗

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๓๐ เดือน ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๗

ระหว่าง

- นางสาวอาทิตย์ยา วัฒนาร ผู้ฟ้องคดี
- ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ที่ ๑  
คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ ๒  
ผู้อำนวยการเขตบางพลัด ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น  
ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย  
(อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำที่ ๑๕๗๘/๒๕๕๐  
หมายเลขแดงที่ ๑๓๗๓/๒๕๕๐ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเรียกให้ผู้อำนวยการเขตบางพลัดเข้ามาเป็นคู่กรณี  
โดยกำหนดให้เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓



/คดีนี้...

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน รวมสองแปลง แปลงที่ ๑ ได้แก่ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) ทิศเหนือจดถนนสิรินธร ทิศใต้จดที่ดินเลขที่ที่ดิน ๖๗๓ ทิศตะวันตกจดที่ดินเลขที่ที่ดิน ๒๖ และเลขที่ที่ดิน ๖๙ (ร้านทรงสมัย) ทิศตะวันออกจดที่ดินเลขที่ที่ดิน ๓๒๙ เนื้อที่ ๑ งาน ๔๙ ตารางวา และแปลงที่สองที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ เลขที่ที่ดิน ๓๒๙ ทิศเหนือจดถนนสิรินธร ทิศใต้จดที่ดินเลขที่ ๖๗๓ ทิศตะวันตกจดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ทิศตะวันออกจดที่ดินเลขที่ ๖๒๖๘ เนื้อที่ ๑ งาน ๔๙ ตารางวา รวมเนื้อที่ทั้งสองแปลงประมาณ ๒ งาน ๙๘ ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสิรินธร แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร โดยนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ แสงสัจจา มารดาของผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดีได้ตกลงทำสัญญาให้นางสาวศิริชัย พร้อมสุข เข้าที่ดินทั้งสองแปลง โดยเช่าเฉพาะที่ดินและไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพื่อใช้เป็นที่พักประกอบกิจการค้าขาย (เป็นตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ คิดค่าเช่าเป็นรายปีๆ ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท โดยมีข้อกำหนดห้ามผู้เช่าดอกเข็มก่อสร้างหรือมีสิ่งปลูกสร้างถาวร ห้ามขุดคู คลอง หรือบ่อในที่ดิน บรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่าปรับปรุงหรือต่อเติมบนที่ดิน ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกโดยไม่ทำความเสียหายบนที่ดินที่เช่า เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว วันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๖ ผู้ฟ้องคดีได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวต่อกับนางสาวรัตนา แสงวงลาภ โดยเช่าเฉพาะที่ดินและไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพื่อใช้เป็นที่พักประกอบกิจการค้าขาย (เป็นตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๙ คิดค่าเช่าเป็นรายปี ๆ ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท โดยมีข้อกำหนดห้ามผู้เช่ากระทำการในลักษณะต่างๆ ดังกล่าว เช่นเดียวกัน เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า นางสาวรัตนาได้ทำสัญญาเช่าที่ดินต่ออีก ๑ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ โดยยังคงมีข้อกำหนดห้ามผู้เช่ากระทำการในลักษณะต่างๆ ดังกล่าวอีกเช่นเดียวกัน หลังจากที่นางสาวศิริชัย และนางสาวรัตนาได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากผู้ฟ้องคดีแล้ว ได้เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินทั้งสองแปลงตลอดมา ผู้ฟ้องคดีไม่ได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงดังกล่าวแต่อย่างใด ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีคำสั่งถึงผู้ฟ้องคดีระบุว่า ผู้ฟ้องคดีทำการก่อสร้างอาคารชนิด เต็นท์โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว รวม ๙ หลัง โดยไม่ได้รับอนุญาต



/(ทับที่จดทะเบียน)...

(ทับที่จอดรถยนต์) จึงมีคำสั่งรวม ๓ ฉบับ ดังนี้ ๑. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ๒. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใด ๆ ของอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยมิได้รับอนุญาต (ทับที่จอดรถยนต์) และ ๓. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนส่วนที่ก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต (ทับที่จอดรถยนต์) ภายใน ๖๐ วัน ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ อุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำวินิจฉัยที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ให้ยกอุทธรณ์ และได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากผู้ฟ้องคดีไม่ใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่ง มาตรา ๔๐ มาตรา ๔๐ (๒) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้มีคำสั่งเฉพาะกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว และในการออกคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ทั้งสามฉบับเป็นการออกคำสั่งในคราวเดียวกันโดยไม่ให้ออกคำสั่งผู้ฟ้องคดีได้ชี้แจงแต่อย่างใด ซึ่งมาตรา ๔๐ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) นอกจากนั้น คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่วินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารโดยอ้างคำชี้แจงของนายชวัญชาติดำรงชวัญ ผู้รับมอบอำนาจจากนางสาวรัตนา ผู้เช่าที่ดิน นั้น นายชวัญชาติไม่เคยชี้แจงว่าได้เช่าที่ดินและอาคารจากผู้ฟ้องคดี หากแต่ทำสัญญาเช่าที่ดินซึ่งระบุอย่างแจ้งชัดว่าเช่าที่ดินเท่านั้น และหากบรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่าปรับปรุงหรือต่อเติมบนที่ดิน ผู้เช่าต้องรื้อถอนออก ไม่ว่าสัญญาจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดก็ตามโดยไม่ทำความเสียหายบนที่ดินที่เช่า แสดงว่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้กระทำลงบนที่ดินดังกล่าวย่อมมิใช่เป็นของผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรืออาคารดังกล่าวแต่อย่างใดทั้งสิ้น และที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ วินิจฉัยว่า โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ซึ่งเดิมมารดาผู้ฟ้องคดีได้ยินยอมให้นำมาประกอบการยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น และได้กำหนดไว้เป็นที่จอดรถของอาคารดังกล่าว นั้น มาตรา ๘ (๙) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจ



/ออกกฎกระทรวง...

ออกกฎกระทรวง กำหนดพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว แต่ปัจจุบันยังไม่ได้  
ออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๙) ออกใช้บังคับแต่อย่างใด และแม้จะใช้กฎกระทรวง  
ฉบับอื่นๆ ก็ไม่ปรากฏว่าอาคาร ๖ ชั้นดังกล่าวจะต้องถูกกำหนดให้มีที่จอดรถแต่อย่างใด  
ดังนั้น อาคารดังกล่าวจึงมีใช้อาคารที่จะต้องมีที่จอดรถตามความหมายของพระราชบัญญัติ  
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อผู้ฟ้องคดีและมารดาผู้ฟ้องคดีไม่เคยตกลงหรือยินยอม  
หรืออนุญาตให้ บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปทำที่  
จอดรถยนต์ใดๆ ผู้ฟ้องคดีย่อมได้รับความรับรองและคุ้มครองในเรื่องของแดนกรรมสิทธิ์ที่  
ผู้อื่นไม่อาจจะเมิดสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมาย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ วินิจฉัยว่า ที่ดินของ  
ผู้ฟ้องคดีตกอยู่ในภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์ จึงคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริงและ  
ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ฟ้องคดีจึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น

ขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

๑. เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ที่ กท ๗๔๐๓/  
๑๐๕๘๕ และที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙

๒. เพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่  
๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐

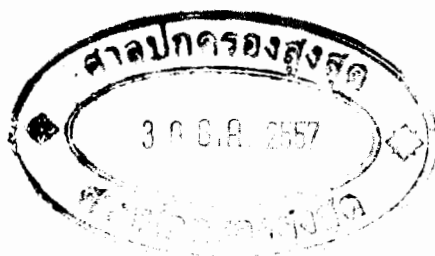
๓. เพิกถอนที่จอดรถยนต์ของอาคารตึก ๖ ชั้น ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘  
ของผู้ฟ้องคดีออกจากแบบแปลนแผนผังตามใบอนุญาตที่ ๕๙๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗  
มีนาคม ๒๕๓๘

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การว่า บริษัท เอส เอส พี เอส  
ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยนายเสวย ชรรmgrักษ์ และนายณรงค์ กายพันธุ์เลิศ ได้ขอ  
อนุญาตดัดแปลงอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง  
เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย พร้อมทั้งจอดรถยนต์ ที่กัปรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน ๒๐ คัน  
ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๗๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๐๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๑๖๙  
และโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
นางพวง รัตนพันธุ์ และนางสมทรง แสงสัจจา ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามใบอนุญาตก่อสร้าง  
ดัดแปลงอาคารหรือรื้อถอนอาคาร ที่ ๕๙๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ ซึ่งตาม  
แบบแปลนแผนผังที่ขออนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น บริเวณที่จอดรถยนต์ ที่กัปรถ และ  
ทางเข้าออกของรถจำนวน ๒๐ คัน อยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓



/(ยูทีเอ็ม ๑๐๕)...

(ยูทีเอ็ม ๑๐๕) เดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของนางสมทรง และได้เปลี่ยนชื่อเป็นนางเยาวเรศ แต่ขณะตรวจสอบเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ พบว่า กรรมสิทธิ์ได้โอนมาเป็นของผู้ฟ้องคดีแล้วตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางพลัด ซึ่งเป็นนายตรวจอาคาร ได้ตรวจพบว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (ยูทีเอ็ม ๑๐๕) มีการก่อสร้างอาคารทับที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถ ทางเข้าออกของรถ และทับที่ว่างร้อยละ ๓๐ อันปราศจากสิ่งปกคลุม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ขณะตรวจสอบ อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จแล้วดังนี้ ๑. ชนิดเดินที่โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๙.๗๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๕ หลัง ๒. ชนิดเดินที่โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๑๔.๕๕ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๓. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๙.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ๔. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และ ๕. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๒.๐๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ที่ผู้ฟ้องคดีได้รับโอนมาจากมารดา ผู้ฟ้องคดีได้มีการใช้ประโยชน์ในเดินที่และอาคาร โดยนำไปให้เช่าต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของเดินที่และอาคารดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในฐานะผู้รับมอบอำนาจตามคำสั่งกรุงเทพมหานคร ที่ ๒๓๒๒/๒๕๔๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๔๒ จึงได้มีคำสั่งแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการดังนี้ ๑. อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกคำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้ฟ้องคดีได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๙ และได้ปิดประกาศคำสั่งบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ ๒. อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกคำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดๆ ใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณของอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตทั้งหมดจำนวน ๙ หลัง ผู้ฟ้องคดีได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๙ และได้ปิดคำสั่งบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ และ



/๓. อาศัย...

๓. อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ออกคำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๕๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารทั้งหมดในส่วนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจำนวน ๙ หลัง ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ผู้ฟ้องคดีได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๙ และได้ปิดคำสั่งบริเวณที่ตั้งอาคารเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นหนังสือลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ อุทธรณ์คัดค้านคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นดังกล่าว และสำนักงานเขตบางพลัดได้ดำเนินคดีอาญากับผู้ฟ้องคดีฐานกระทำความผิดพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงานเขตบางพลัดได้มีหนังสือ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๒๑๗๓ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๐ ถึงเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เพื่อส่งเอกสารหลักฐาน และหนังสืออุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ พิจารณา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นัดประชุมและได้แจ้งให้หัวหน้าฝ่ายโยธาพร้อมทั้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องไปชี้แจงข้อเท็จจริง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่า คดีนี้มีผลมาจากการที่บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับใบอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๗๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๐๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๑๖๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ซึ่งเป็นของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นางพวง และนางสมทรง (มารดาผู้ฟ้องคดี) อยู่ที่ถนนสิรินธร แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร ปรากฏตามใบอนุญาตที่ ๕๘๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ โดยที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ของนางสมทรง ตามแบบแปลนแผนผังได้กำหนดไว้เป็นที่จอดรถยนต์ จำนวน ๒๐ คัน ของอาคารตึก ๖ ชั้น ต่อมาเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๓ นางสมทรงได้นำที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ ให้นางสาวศิริชัยเช่า และนางสาวศิริชัยได้ทำการก่อสร้างอาคารและเดินท่อลงในที่ดินที่เช่า ในระหว่างนั้น วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ นางเยาวเรศ (เดิมคือนางสมทรง) ได้ทำหนังสือสัญญาให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๖๗ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ แก่ผู้ฟ้องคดี เมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง นางสาวศิริชัย ไม่ได้รื้อถอนอาคารและเดินท่อออก ผู้ฟ้องคดีได้นำเดินท่อและอาคารพร้อมที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ ให้นางสาวรัตนาเช่า เพื่อใช้เป็นที่พักประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ถึงวันที่



/๓๐ เมษายน...

๓๐ เมษายน ๒๕๔๙ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๖ และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ก็ได้ทำสัญญาเช่าต่อกันไปอีกมีกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๙ ต่อมา วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ นายสายันท์ ช่างสำรวจ ๕ นายตรวจอาคาร สำนักงานเขตบางพลัด ได้ตรวจพบว่า บริเวณที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้มีการก่อสร้างเต็นท์โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว โดยไม่ได้รับใบอนุญาต และทับที่จอดรถยนต์ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงได้มีคำสั่งถึงผู้ฟ้องคดีรวม ๓ ฉบับ ผู้ฟ้องคดีได้อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินตามโฉนดดินเลขที่ ๘๗๘ ได้นำไปใช้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก ๖ ชั้นของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารได้กำหนดให้เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคาร ๖ ชั้น ซึ่งมาตรา ๓๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๘ (๙) ตัดแปลง หรือใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นตัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และวรรคสอง กำหนดว่า ข้อห้ามตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการะติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรง ตราบที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถ ที่กั๊บลรต และทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม เมื่อผู้ฟ้องคดีรับโอนที่ดินมา จึงต้องรับโอนทั้งสิทธิ หน้าที่ และการะติดพันที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถนำที่ดินที่รับโอนมาซึ่งได้กำหนดไว้เป็นที่จอดรถไปใช้หรือตัดแปลงให้เป็นอย่างอื่นได้ การที่ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวได้ยินยอมให้มีการก่อสร้างอาคารในที่ดินนั้น จึงเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตราดังกล่าว เมื่อการก่อสร้างนี้ได้กระทำโดยไม่ได้รับอนุญาต จึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้ และรื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ ได้ ประกอบกับในชั้นพิจารณาของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ตั้งแต่นางสาวศิริชัย ได้ก่อสร้างเต็นท์และอาคารดังกล่าว เมื่อหมดสัญญาเช่า ก็มีได้มีการรื้อถอนออกไป และผู้ฟ้องคดีก็ยังใช้ประโยชน์ในเต็นท์และอาคารโดยนำไปให้



/นางสาวรัตนา...

นางสาวรัตนา เป็นผู้เช่าต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน จึงถือได้ว่า ผู้ฟ้องคดีมีเจตนาครอบครองที่ดิน และอาคาร ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นเจ้าของที่ดินและอาคาร ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร และ ให้รื้อถอนอาคารตามมาตรา ๔๐ (๑) (๒) และมาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นการชอบด้วยกฎหมายแล้ว ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีคำวินิจฉัยย ที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ให้ยกอุทธรณ์ และได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๐.๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๕๐ แจ้งผลคำวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งผู้ฟ้องคดี ได้รับเมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๐

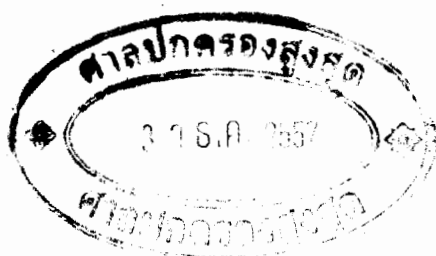
สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ผู้ฟ้องคดีมิใช่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้มีคำสั่งเฉพาะเจ้าของหรือ ผู้ครอบครองอาคาร ฯลฯ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย นั้น ก่อนหน้าที่เจ้าหน้าที่จะตรวจพบ สำนักเทศกิจกรุงเทพมหานครได้รายงานไปยังสำนักงาน เขตบางพลัดว่า บริเวณที่พิพาทมีการก่อสร้างอาคาร ๔ ชั้น และ ๖ ชั้น ผิดไปจากแบบแปลน ที่ได้รับอนุญาต เจ้าหน้าที่ของสำนักงานเขตบางพลัดจึงได้ไปตรวจสอบและพบว่า อาคาร ๔ ชั้น และ ๖ ชั้นดังกล่าวได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารพักอาศัย จึงต้องมีที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ซึ่งเป็นไปตามข้อ ๗๖ (๑) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ (ใช้บังคับในขณะที่ขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร) แต่จากการ ตรวจสอบพบว่า มีการก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๓ หลัง และมีการก่อสร้าง อาคารโครงเหล็กชั้นเดียว หลังคาคลุมผ้าใบทับที่จอดรถยนต์จำนวน ๖ หลัง ซึ่งไม่ทราบว่า ก่อสร้างเมื่อใดและได้รับอนุญาตหรือไม่ บริเวณที่เกิดเหตุขณะนั้นเป็นที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามแบบแปลนที่ยื่นไว้ที่สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร กำหนดไว้ในผังแบบแปลนก่อสร้างเป็นที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน เป็นที่จอดรถยนต์และ ทางเข้าออก อาคาร ไม่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง อาคารที่ก่อสร้างทับที่ว่างดังกล่าวจึงเป็น การก่อสร้างอาคารที่ฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และฝ่าฝืนกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๓ (๑) และการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ เนื่องจากต้องเป็นที่ว่างไว้เฉพาะสำหรับที่ระบุไว้



/ในแบบแปลน...



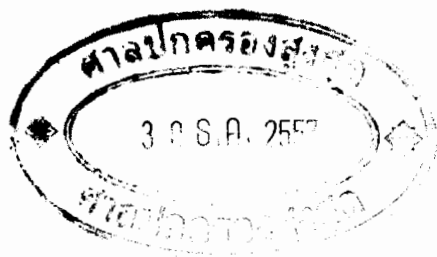
ในแบบแปลน มิฉะนั้น จะไม่สะดวกในการสัญจรเข้าออกอาคารและจอดยานพาหนะของบุคคลที่พักอาศัยในอาคาร ๔ ชั้นที่ขอต่อเติมเป็น ๖ ชั้น เมื่อปรากฏว่า ที่ดินที่เป็นที่ว่างดังกล่าว มีผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และอาคารที่ก่อสร้างโดยฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว ขณะนั้นก่อสร้างเสร็จแล้ว อาคารเป็นส่วนควบของที่ดิน ถือได้ว่าขณะนั้นผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของอาคาร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงต้องออกคำสั่งแก่ผู้ฟ้องคดีในฐานะเจ้าของอาคาร การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร เพราะการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และต้องระงับการก่อสร้างเนื่องจาก หากไม่ออกคำสั่งไว้ อาจมีการก่อสร้างดัดแปลงอาคารเพิ่มเติม อันอาจก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ใช้อาคารหรือบุคคลอื่นๆ ได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร เนื่องจากอาคารได้ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เกรงว่าจะไม่ปลอดภัยสำหรับผู้ใช้อาคารหรือเข้าไปในบริเวณอาคาร และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งให้รื้อถอนอาคาร เนื่องจากเป็นอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับใบอนุญาต และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้เนื่องจากบริเวณดังกล่าวต้องเป็นที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนที่กำหนดให้เป็นทางเข้าออก และที่จอดยานพาหนะสำหรับผู้พักอาศัยในอาคาร ๖ ชั้นที่ปลูกในที่ดินติดกับที่ดินแปลงนี้ จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ทั้งสามฉบับเป็นการออกคำสั่งในวันเวลาเดียวและคราวเดียวกันทั้งหมด โดยไม่ให้โอกาสผู้ฟ้องคดีได้ชี้แจง นั้น อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเป็นอาคารที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ไม่สามารถที่จะขอรับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารได้ ต้องรื้อถอนอาคารออกไป ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงต้องออกคำสั่งทั้งสามฉบับในวันเวลาเดียวและคราวเดียวกัน ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๐ (๓) กำหนดให้พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) นั้น มิได้หมายความว่า การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๒ จะต้องให้พ้นระยะเวลาสามสิบวันก่อนแต่อย่างใด กฎหมายบัญญัติให้ออกคำสั่งได้ภายในสามสิบวันนับแต่ได้มีคำสั่งตามมาตรา ๔๐ (๑) เมื่ออาคารดังกล่าวไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ จึงไม่ต้องกำหนดให้ทำการแก้ไขหรือดำเนินการใด ๆ ภายในสามสิบวัน ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓



/ออกคำสั่ง...

ออกคำสั่งในวันเวลาเดียวและคราวเดียวกันทุกฉบับทั้งหมด จึงเป็นการออกคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ตามที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า เมื่อที่ดินดังกล่าวไม่ได้เป็นที่จอดรถ ทั้งผู้ฟ้องคดีและมารดาก็ไม่เคยยกที่ดินหรือยินยอมให้ใช้ที่ดินดังกล่าวทำเป็นที่จอดรถแต่อย่างใด ผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธิออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีกระทำการใดๆ อันขัดกับกฎหมาย นั้น เนื่องจากขณะนี้ กองควบคุมอาคาร สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ได้ปรับปรุงพื้นที่ในการจัดเก็บเอกสารการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตั้งแต่อาคาร ๓ ชั้นขึ้นไป และอาคารพิเศษทั้งหมดของกรุงเทพมหานครซึ่งมีจำนวนมาก โดยได้จัดจ้างบริษัทเอกชนเป็นผู้ดำเนินการขนย้ายและจัดเก็บเอกสารเกี่ยวกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารซึ่งได้ดำเนินการขนย้ายเอกสารเมื่อประมาณ ๓ เดือน เอกสารทั้งหมดรวมอยู่ในตู้คอนเทนเนอร์ยังไม่ดำเนินการจัดเก็บเป็นหมวดหมู่ การตรวจค้นจึงต้องใช้ระยะเวลาค้นหา เมื่อดำเนินการจัดเก็บเข้าระบบเรียบร้อยแล้ว ขณะนี้ จึงยังไม่สามารถตรวจค้นหาต้นเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารรายนี้ได้ จึงไม่อาจนำส่งหนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดินต่อศาลในเวลานี้ได้ แต่ในการขออนุญาตดัดแปลงอาคารพิพาทจาก ๔ ชั้น เป็น ๖ ชั้น ซึ่งขออนุญาตดัดแปลงอาคารเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๘ ขณะนั้นยังใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยข้อ ๗๖ กำหนดว่า อาคารประเภทต่างๆ จะต้องมิต่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าส่วนที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ (๑) อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังให้มีที่ว่างอยู่ ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ และตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๑ กำหนดว่า เจ้าของอาคารผู้ใดประสงค์จะขอรับใบอนุญาต (๑) ก่อสร้างอาคารดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร ให้ยื่นคำขออนุญาตตามแบบ ข.๑ พร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๑ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งตามแบบ ข.๑ ในข้อ ๕ (๗) ได้ระบุให้ผู้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร แนบเอกสารหนังสือแสดงความยินยอมของเจ้าของที่ดินมาใช้ประกอบคำขออนุญาต และยังได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ ของรายการหลักฐานในการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร เมื่อหลักฐานครบถ้วนแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงจะออกใบอนุญาตให้ ที่ว่างของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) เป็นที่ว่างที่ยื่นประกอบการขออนุญาตดัดแปลงอาคารจาก ๔ ชั้น เป็น ๖ ชั้น จึงต้องเป็นที่ว่างที่ใช้สำหรับเป็นทางเข้าออก เป็นที่จอดรถยนต์ และเป็นที่ว่าง

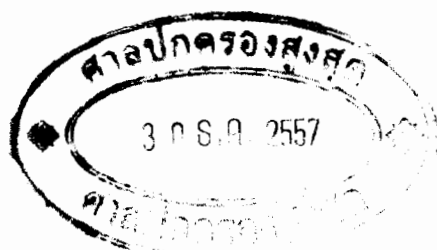


/ไม่มีสิ่งปกคลุม...

ไม่มีสิ่งปกคลุมตลอดไปจนกว่าจะมีการรื้อถอนอาคาร ๖ ชั้นที่ขออนุญาตไว้ ผู้ฟ้องคดี จึงไม่สามารถใช้ที่ว่างนี้ในการปลูกสร้างอาคาร ประกอบกับอาคารดังกล่าวได้ก่อสร้าง โดยไม่ได้รับใบอนุญาต จึงต้องปฏิบัติตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ออกโดยชอบ ด้วยกฎหมาย

สำหรับกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า นายขวัญชาติ ดำรงขวัญ ไม่เคยชี้แจงว่า ได้เช่าที่ดินและอาคารจากผู้ฟ้องคดี หากแต่ทำสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งระบุไว้อย่างชัดเจนว่า เช่าที่ดินเท่านั้น และบรรดาทรัพย์สินที่ผู้เช่าปรับปรุงหรือต่อเติมบนที่ดินผู้เช่าต้องรื้อถอน ออกไป ไม่ว่าสัญญาจะสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดก็ตาม โดยไม่ทำความเสียหายบนที่ดินที่เช่า แสดงว่าสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้กระทำลงบนที่ดินดังกล่าวย่อมไม่ใช่เป็นของผู้ฟ้องคดี และ ผู้ฟ้องคดีไม่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหรืออาคารดังกล่าวแต่อย่างใด นั้น ในชั้นการพิจารณา ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีการพิจารณาพยานบุคคล พยานเอกสาร ปรากฏว่า นางสมทรง หรือนางเยาวเรศ ได้นำที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ ให้นางสาวศิริชัย เช่าทำการก่อสร้างอาคารและที่ดินลงในที่ดินที่เช่า และในระหว่างการเช่า นางเยาวเรศ ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๖๗ และโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๐๖๔๖ ให้กับผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ โดยมีผลผูกพันตามสัญญาเช่า ระหว่างนางเยาวเรศ กับนางสาวศิริชัยด้วย เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงนางสาวศิริชัย ไม่ได้ ทำการรื้อถอนอาคารและที่ดินแต่อย่างใด ผู้ฟ้องคดีได้นำอาคารและที่ดินที่ก่อสร้างในที่ดิน ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ ไปให้นางสาวรัตนา เช่าต่อ เพื่อประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) ตลอดมา ซึ่งแสดงว่า ผู้ฟ้องคดียึดถือครอบครองที่ดินและอาคารซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดิน โดยนางสาวศิริชัย ผู้เช่า ได้สละกรรมสิทธิ์ในอาคารและที่ดินแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในตัวอาคาร และที่ดิน

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามอนุมาตรา (๙) กำหนดพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว แต่ปัจจุบันยังไม่ได้ออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๘ (๙) ใช้บังคับ และแม้จะใช้กฎกระทรวง ฉบับอื่นๆ ก็ไม่ปรากฏว่าอาคาร ๖ ชั้นดังกล่าวจะต้องถูกกำหนดให้มีที่จอดรถแต่อย่างใด



/อาคาร...

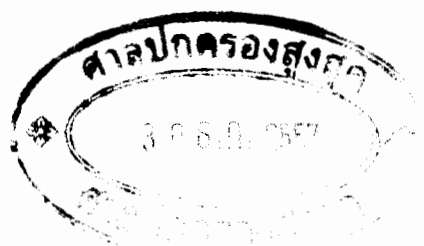
อาคารดังกล่าวจึงมิใช่อาคารที่จะต้องมีที่จอดรถตามความหมายของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ซึ่งเป็นของนางเยาวเรศ มารดาผู้ฟ้องคดี ได้มีการยินยอมให้บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นำมายื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร โดยแบบแปลนของอาคารกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่จอดรถจำนวน ๒๐ คัน ปรากฏตามใบอนุญาตตัดแปลงอาคารที่ ๕๘๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ หากไม่มีการยินยอมของเจ้าของที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะไม่ออกใบอนุญาตให้ เนื่องจากตามแบบ ข.๑ คำขออนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลงอาคาร ข้อ ๕ กำหนดให้แนบเอกสารสำเนาหรือภาพถ่ายโฉนดที่ดิน หรือหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ออกใบอนุญาตให้แล้ว ที่ดินที่กำหนดไว้เป็นที่จอดรถ ที่กัลับริดและทางเข้าออกของรถนั้น ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารตัดแปลง หรือใช้ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นตัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และข้อห้ามดังกล่าว ให้ถือเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรงราบเท่าที่อาคารนั้นยังคงมีอยู่ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อผู้ฟ้องคดีได้รับโอนที่ดินดังกล่าวมา จึงต้องรับผลตามที่กฎหมายกำหนดไว้ สำหรับภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่อยู่ในบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๘๘ ซึ่งเป็นการใช้บังคับกับการได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น ส่วนภาระติดพันตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเป็นการได้มาโดยกฎหมายซึ่งไม่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเมื่อประมาณเดือนสิงหาคม ๒๕๕๐ เจ้าหน้าที่ตรวจพบว่า อาคารดังกล่าวได้รื้อถอนหมดแล้ว

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเพียงเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินที่พิพาทดังกล่าวเท่านั้น มิใช่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร ส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า อาคารเป็นส่วนควบของที่ดิน โดยนางสาวศิริชัย สละกรรมสิทธิในอาคารและเด็นท์แล้วถือว่าผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของตัวอาคารและเด็นท์ นั้น ตามหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบของที่ดิน ตามมาตรา ๑๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดว่า ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ความข้อนี้นให้ใช้บังคับแก่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้น



/ปลูกสร้าง...

ปลูกสร้างไว้ในที่ดินนั้นด้วย เมื่อนางสาวศิริชัยได้เช่าเฉพาะที่ดินและไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการค้าขาย (เป็นตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) และนางสาวรัตนา ผู้เช่าต่อเนื่องกันมา ก็ได้เช่าเฉพาะที่ดินโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ เพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการค้าขาย (เป็นตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) เช่นเดียวกัน ภายหลังจากนางสาวศิริชัย และนางสาวรัตนา ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากผู้ฟ้องคดีแล้ว ก็ได้เข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวต่อเนื่องโดยตลอดมาจนถึงปัจจุบัน แม้อาคารที่พิพาทดังกล่าวจะเป็นของนางสาวศิริชัย ผู้เช่า หรือได้สละสิทธิในอาคารและที่ดินแล้ว ก็ยอมไม่เป็นส่วนควบกับที่ดินที่พิพาทแต่อย่างใดทั้งสิ้น และผู้ฟ้องคดีขอไม่รับรองเอกสารท้ายคำให้การหมายเลข ๑ ถึง ๘ ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เป็นที่ดินที่นางสมทรง มารดาของผู้ฟ้องคดียื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร เนื่องจากเป็นเพียงสำเนาเอกสารที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กล่าวอ้าง และเป็นเพียงเอกสารที่สร้างขึ้นแต่ฝ่ายเดียว นางสมทรง และผู้ฟ้องคดีไม่เคยเกี่ยวข้องหรือร่วมทำหรือพิสูจน์ด้วย อีกทั้งไม่ปรากฏว่ามีการลงรับหนังสือดังกล่าวจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือการลงลายมือชื่อรับรองของนางสมทรง และผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด นอกจากนี้ เอกสารท้ายคำให้การดังกล่าวเป็นเอกสารที่ฝ่ายผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งเป็นเวลาก่อนออกคำสั่งแก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเวลาเพียง ๙ วันเท่านั้น เอกสารดังกล่าวจึงไม่ชอบและไม่สามารถใช้เป็นพยานหลักฐานได้ การอนุญาตตามคำขอดังกล่าวจึงไม่ชอบและไม่มีผลผูกพันที่ดินของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด ส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ นางสมทรง หรือนางเยาวเรศ ยินยอมให้บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นำไปขออนุญาตตัดแปลงอาคารโดยกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่จอดรถ ตามใบอนุญาตตัดแปลงอาคาร หากไม่ยินยอม เจ้าพนักงานจะไม่ออกใบอนุญาตนั้น ผู้ฟ้องคดีและนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดีไม่เคยรู้จักหรือไม่เคยตกลงหรือยินยอมและไม่ได้อนุญาตให้บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด หรือผู้หนึ่งผู้ใดนำที่ดินดังกล่าวทำเป็นที่จอดรถหรือทางเข้าออกของรถของอาคารที่ขออนุญาตตัดแปลงเพื่อยื่นขออนุญาตแต่อย่างใดทั้งสิ้น และคงไม่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยยอมนำที่ดินที่มีมูลค่าสูงและอยู่ในทำเลที่ดีไปเป็นที่จอดรถของผู้อื่นตลอดไปจนกว่าอาคารที่ตัดแปลงนั้นจะมีการรื้อถอนตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กล่าวอ้าง ซึ่งทำให้ผู้ฟ้องคดีในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้รับความเสียหายอย่างมาก



/สำหรับ...

สำหรับกรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า ไม่สามารถค้นหาต้นเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารนี้ได้ จึงไม่อาจนำหนังสือยินยอมให้ใช้ที่ดินส่งศาลในเวลานี้ได้นั้น หากเอกสารดังกล่าวมีอยู่จริง ก็เป็นเอกสารปลอมที่ผู้ยื่นคำขอหรือเจ้าหน้าที่หรือผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ดำเนินการขึ้น และไม่ใช้ลายมือชื่อของนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดี อย่างไรก็ตาม หากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นำต้นฉบับหนังสือยินยอมดังกล่าวมาแสดง ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลนำหนังสือยินยอมดังกล่าวให้ผู้เชี่ยวชาญในการพิสูจน์ลายมือชื่อนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดีในเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวกับโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ที่พิพาทซึ่งอยู่ที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย เพื่อพิสูจน์ว่าลายมือชื่อดังกล่าวเป็นลายมือชื่อของนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ จริงหรือไม่ หรือเป็นการปลอมลายมือชื่อเพื่อใช้ประกอบการยื่นขออนุญาต เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้รับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จำนวน ๓ ฉบับ ในคราวเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามสำเนาภาพถ่ายของเอกสารสำนักงานเขตบางพลัด ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ และที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๘ นายสายันท์ ยิ้มเรือง ช่างสำรวจ ๕ ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตบางพลัด ได้ปิดคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่งห้ามใช้อาคาร และคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในคราวเดียว โดยมีได้ปฏิบัติตามมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในเรื่องการสั่งหรือการแจ้งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับเสียก่อน และในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจดำเนินการดังกล่าวได้ ให้ปิดประกาศสำเนาคำสั่งหรือหนังสือแจ้ง แล้วแต่กรณี ไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย การปิดและการแจ้งคำสั่งดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การเพิ่มเติม โดยในประเด็นข้ออ้างที่โต้แย้งกันว่า ผู้ฟ้องคดีมิใช่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การเพิ่มเติมเช่นเดียวกับในคำให้การ ส่วนข้อที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าอาคารที่พิพาทมิใช่เป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ นั้น ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๖ และฉบับลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๘ ข้อ ๙ และข้อ ๘ ต่างมีข้อความตรงกันโดยกำหนดว่า บรรดาทรัพย์สินใดที่ผู้เช่าได้ทำการปรับปรุงหรือต่อเติมลงบนที่ดินตามสัญญานี้ ผู้เช่าต้องรื้อถอนออกภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ไม่ว่าจะด้วยเหตุอายุสัญญาหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุใดก็ตาม โดยไม่ทำ



ความเสียหายบนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้นจากผู้ให้เช่า หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ผู้ให้เช่าสามารถทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการรื้อถอน แต่ปรากฏว่า เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ก็ไม่ได้มีการรื้อถอนอาคารและเดินที่ตามสัญญา แต่อย่างใด จนกระทั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ออกคำสั่งซึ่งเป็นระยะเวลากว่า ๓ เดือน กรณีดังกล่าวจึงไม่อาจถือได้ว่า อาคารหรือเดินที่ติดกับที่ดินเพียงชั่วคราว และมีไซโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกสร้างไว้ เนื่องจากในกรณีนี้ ผู้มีสิทธิในอาคารและเดินที่ไม่ได้ทำการรื้อถอนอาคารดังกล่าวออกไปตามสิทธิที่มีอยู่ อาคารและเดินที่ดังกล่าวจึงเป็นส่วนควบกับที่ดิน การที่ผู้ฟ้องคดีได้ครอบครองอาคารที่พิพาทต่อเนื่องจากผู้เช่าและมีการใช้ประโยชน์จากอาคารดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงมีเจตนาครอบครองอาคารที่พิพาท ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นเจ้าของอาคาร ดังนั้น อาคารพิพาทจึงตกเป็นส่วนควบของที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๖ กำหนดว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นเดินที่หรือประรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว และไม่ใช้อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรมหรือการศึกษา โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวัน ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ เมื่ออาคารดังกล่าวมีลักษณะเป็นเดินที่เพื่อใช้ประกอบกิจการพาณิชย์ จึงต้องยื่นขอรับใบอนุญาตในการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๙ ในคราวเดียวกัน และนายสายันท์ ช่างสำรวจ ๕ ได้ปิดคำสั่งเมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๙ ในคราวเดียว โดยมีได้ปฏิบัติตามมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น มาตรา ๔๗ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า การแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งให้ระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ หรือให้รื้อถอนอาคาร ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งดังกล่าว ณ ภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ปิดประกาศคำสั่งดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และให้ถือว่าผู้ซึ่งจะต้องรับคำสั่งได้ทราบคำสั่งนั้นแล้วเมื่อพ้นกำหนดสามวันนับแต่วันที่ได้มีการปิดประกาศดังกล่าว



/ดังนั้น...

ดังนั้น การแจ้งคำสั่งจึงไม่ต้องส่งไปรษณีย์ตอบรับให้ผู้ฟ้องคดีเสียก่อน จึงจะดำเนินการปิดประกาศคำสั่งดังกล่าว สำหรับหลักฐานการให้ความยินยอมนั้น จากการตรวจสอบเอกสารหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ซึ่งนางสมทรง เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ ยินยอมให้บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เข้าทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าว แต่ไม่ปรากฏการลงลายมือชื่อของเจ้าของที่ดิน

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๕๑ เรียกบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เข้ามาในคดีโดยกำหนดให้เป็นคู่กรณีฝ่ายที่สาม และได้มีหมายแจ้งคำสั่งไปยังบริษัทดังกล่าว แต่ปรากฏว่า ไม่สามารถส่งหมายแจ้งคำสั่งศาลได้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทไปแล้ว

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเมื่อวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ เรียกให้นางเยาวเรศ (ชื่อเดิม นางสมทรง) เข้ามาเป็นพยานในคดี และมาให้ถ้อยคำต่อศาลในวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ในวันนัด นางเยาวเรศ ให้ถ้อยคำว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงพิพาทก่อนที่จะยกให้แก่ผู้ฟ้องคดีเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๔๔ และพยานไม่เคยให้ความยินยอมใดๆ แก่บุคคลใดในการนำเอาที่ดินแปลงพิพาทไปใช้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์สำหรับการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ๖ ชั้นดังกล่าว และไม่เคยทราบมาก่อนว่ามีการแอบอ้างเอาที่ดินไปยื่นประกอบการขออนุญาต ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่เป็นมรดกตกทอดกันมา พยานซึ่งเป็นมารดาย่อมมีความประสงค์ที่จะยกให้เพื่อให้ตกทอดเป็นทรัพย์สินของบุตร การที่จะไปยินยอมให้บุคคลอื่นใช้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์ ซึ่งจะไม่สามารถที่จะใช้ประโยชน์อื่นใดในที่ดินแปลงดังกล่าวได้อีก ทั้งๆ ที่เป็นที่ดินที่อยู่ติดกับถนนใหญ่ จึงยอมเป็นเรื่องที่ผิดไปจากสามัญสำนึกของบุคคลทั่วไป ที่ดินแปลงดังกล่าวนี้พยานเคยให้นายเสวย ธรรมภักษ์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงและประกอบกิจการร้านอาหารได้เช่า ๒ ครั้ง ครั้งละ ๑ ปี คือในช่วงปี พ.ศ. ๒๕๓๗ และ พ.ศ. ๒๕๓๘ เท่านั้น และพยานไม่เคยยินยอมให้นายเสวย นำไปใช้ประกอบการขออนุญาตเพื่อสร้างอาคาร ๖ ชั้นดังกล่าว โดยใช้เป็นที่จอดรถยนต์ ส่วนการที่ปรากฏชื่อและลายมือชื่อของนายเสวย ในเอกสารหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ นั้น พยานไม่เคยทราบว่ามีการทำเอกสารดังกล่าวไว้ เพราะพยานไม่ได้ลงชื่อในเอกสารดังกล่าวด้วย และไม่ทราบว่านายเสวยได้เข้ามาเกี่ยวข้องกับเรื่องนี้อย่างไร นอกจากนี้ พยานไม่เคยรู้จัก



/กับบุคคล...



กับบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของหรือพนักงานของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แต่อย่างใด

ศาลปกครองชั้นต้นมีคำสั่งเมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรียกนายณรงค์ ภายพันธุ์เลิศ และนายเสวย ธรรมภักษ์ เข้ามาเป็นพยานในคดี และมาให้ถ้อยคำต่อศาล ในวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๒ ในวันนัด ปราบฎว่า นายณรงค์ มาศาล ส่วนนายเสวย ไม่มาศาล นายณรงค์ ให้ถ้อยคำ่า พยานเคยเป็นผู้ถือหุ้นของของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ๖ ชั้น ที่มีข้อโต้แย้งว่าที่ดินแปลงพิพาท ของผู้ฟ้องคดีเป็นที่ดินที่ใช้สำหรับเป็นพื้นที่จอดรถของอาคารดังกล่าวหรือไม่ ลักษณะของ อาคารเป็นอาคารสูง ๖ ชั้น มีลักษณะเป็นตึกแถว ซึ่งเดิมก็ยังไม่ได้คิดว่าจะใช้ทำธุรกิจอะไร แต่ต่อมาตกลงกันว่าจะทำเป็นร้านอาหาร จึงมีการทะเล่ตึกแถวแต่ละห้องเพื่อให้เป็น ร้านอาหารเดียวกัน พยานไม่ได้เป็นผู้ดำเนินการหรือเจรจาเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ๖ ชั้น รวมถึงการขอเช่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีด้วยตนเอง สำหรับที่ดินพิพาทของผู้ฟ้องคดีนั้น เดิมทีเป็นที่รกร้างและเท่าที่จำได้ เจ้าของที่ดินอยู่ที่ต่างประเทศ โดยตามความเข้าใจของ พยาน ก็เข้าใจว่า เมื่อจะทำธุรกิจร้านอาหารแล้ว ก็ควรมีที่จอดรถสำหรับลูกค้า ซึ่งบริเวณ ที่น่าจะสะดวกที่สุดก็คือที่ดินที่อยู่ติดกับอาคารนั่นเอง จึงเข้าใจว่าควรจะได้เช่าที่ดินดังกล่าว มาเพื่อใช้เป็นที่จอดรถสำหรับลูกค้า ซึ่งเดิมที่ดินดังกล่าวเป็นที่รกร้างตามที่ได้การมาแล้ว การเข้ามาจึงต้องมีการปรับถมพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ และเท่าที่ จำได้ลักษณะสัญญาเช่า ก็จะเป็นสัญญาระยะสั้นคือไม่เกิน ๓ ปี โดยนายเสวยน่าจะเป็นผู้ดำเนินการหรือเจรจา เรื่องการขอเช่าที่ดิน ซึ่งพยานก็ไม่ทราบว่าได้มีการระบุวัตถุประสงค์ประสงค์ของการเช่าไว้ว่า เป็นการเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่จอดรถหรือเพื่อการอื่นใดหรือไม่ ตามเอกสารหลักฐาน ในสำนวนที่เป็นหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินฉบับลงวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ซึ่งศาลได้ให้พยานตรวจดู ซึ่งมีการลงลายมือชื่อนายเสวย และลายมือ ชื่อพยานในช่องผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารนั้น ลายมือชื่อดังกล่าวเป็นลายมือชื่อของ พยานจริง พยานขอให้การเพิ่มเติมว่า ในการดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุญาตครั้งนี้ ผู้ดำเนินการหรือผู้ประสานงานคงคิดว่าจะสามารถขอเช่าหรือใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงพิพาท ของผู้ฟ้องคดีได้ การทำหนังสือรับรองดังกล่าวจึงได้มีการกล่าวอ้างไปก่อน ก่อนที่จะ มีการขอใช้ประโยชน์หรือขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน เพราะพยานพอจำได้ว่า อาคาร ๖ ชั้นดังกล่าวได้ดำเนินการก่อสร้างไปแล้วเสร็จจนใกล้จะเปิดกิจการทำร้านอาหารแล้ว

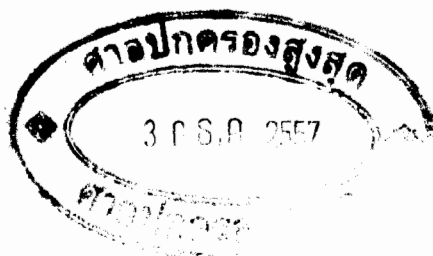


/จึงเพິงมี...

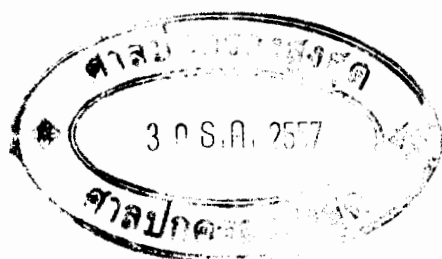
จึงเพิ่งมีการทำสัญญาเช่าในภายหลัง พยานยังคงดำเนินว่าใกล้จะเปิดกิจการแล้ว แต่เรื่อง  
ที่จอดรถก็ยังไม่เรียบร้อย ซึ่งต่อมา จึงได้มีการเร่งปรับถมพื้นที่ พยานเห็นว่า หากกรณี  
เป็นการอ้างให้ที่ดินแปลงพิพาทของผู้ฟ้องคดีตกเป็นพื้นที่สำหรับจอดรถยนต์ของอาคาร  
ในการได้รับอนุญาตก่อสร้างจริง ก็เป็นเรื่องที่น่าเห็นใจเจ้าของที่ดินเพราะไม่สามารถที่จะ  
ใช้ประโยชน์อื่นใดได้ พยานไม่ได้พบกับนายเสวยมาเป็นเวลานานนับ ๑๐ ปีแล้ว แต่เข้าใจว่า  
นายเสวยยังคงมีชีวิตอยู่ เพียงแต่มีปัญหาทางสุขภาพเพราะมีอายุมากแล้ว คือประมาณ  
๘๓ ปี

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า  
คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จำนวน ๓ ฉบับ ได้แก่ คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕  
สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่  
๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคาร  
ที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต (ทับที่จอดรถยนต์) และคำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่  
๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต (ทับที่  
จอดรถยนต์) ภายใน ๖๐ วัน และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๗๑/๒๕๕๐  
ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี นั้น เป็นการกระทำที่ไม่ชอบ  
ด้วยกฎหมายหรือไม่

สำหรับปัญหาที่ได้แย้งกันว่า ลักษณะของอาคารตามคำสั่ง ไม่ถือเป็นอาคาร  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และผู้ฟ้องคดีไม่อาจเป็นผู้รับคำสั่งได้ เนื่องจาก  
มิใช่เจ้าของอาคารนั้น พิเคราะห์แล้ว เห็นว่า มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า “อาคาร” หมายความว่า ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า  
สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ข้อ ๖ ของ  
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร  
พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า อาคารที่มีลักษณะเป็นเต็นท์หรือประรำชั้นเดียว เพื่อใช้ประโยชน์  
เป็นการชั่วคราวและไม่ใช่อาคารสำหรับใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม หรือการศึกษา  
โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวัน ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตตามมาตรา ๒๑  
มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ซึ่งข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีได้ให้นางสาวศิริชัย  
เช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ เพื่อใช้  
เป็นที่ประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาเช่า



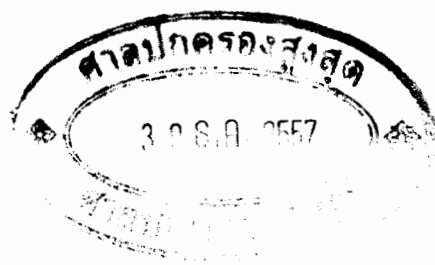
๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ และปรากฏว่า ได้มีการก่อสร้างเดินที่ซึ่งมีลักษณะเป็นโครงเหล็กหลังคาผ้าใบลงในที่ดินที่เช่า เมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง นางสาวศิริชัย ไม่ได้รื้อถอนเดินที่นี้ออก ผู้ฟ้องคดีได้ให้นางสาวรัตนาเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวต่อเพื่อใช้เป็นที่พักประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๙ แต่กรณีปรากฏว่า เดินที่และอาคารที่ปลูกสร้างไว้แต่เดิมยังไม่มี การรื้อถอนออก และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงแล้ว ก็ได้ทำสัญญาเช่าต่อกันไปอีก มีกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมา เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ นายสายันท์ ช่างสำรวจ ๕ นายตรวจอาคาร สำนักงาน เขตบางพลัด ได้ตรวจพบว่า บริเวณที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้มีการก่อสร้างเดินที่โครงเหล็ก หลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๙.๗๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๕ หลัง เดินที่โครงเหล็ก หลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๑๔.๕๕ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๙.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๒.๐๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง ซึ่งเดินที่โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ ที่ก่อสร้างลงในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ที่ผู้ฟ้องคดีให้เช่าเพื่อใช้เป็นที่พักประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) นั้น มีลักษณะการใช้ประโยชน์อย่างถาวร และใช้เพื่อกิจการพาณิชย์กรรม ไม่ใช่เดินที่ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว โดยมีกำหนดเวลารื้อถอนไม่เกินสิบวันอันจะได้รับการยกเว้นให้ไม่ต้องมีการขออนุญาตก่อสร้างตามข้อ ๖ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงมีลักษณะเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การกระทำใดแก่อาคารจึงต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารดังกล่าวนี้ แม้ไม่ปรากฏพยานหลักฐานว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ก่อสร้างเอง แต่การที่อาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และในขณะที่ผู้ฟ้องคดีได้ทำสัญญาเช่ากับนางสาวรัตนา ก็มีอาคารดังกล่าวปรากฏอยู่แล้ว พฤติการณ์เช่นนี้ พอถือได้ว่า ผู้ฟ้องคดียอมรับการมีอยู่ของอาคารดังกล่าว และแม้ต่อมาเมื่อสัญญาเช่าฉบับต่างๆ ได้สิ้นสุดลงไป ก็ไม่ปรากฏว่าได้มีการดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการรื้อถอนอาคารทั้ง ๙ หลังดังกล่าว



/แต่อย่างไร...

แต่อย่างใด อันเป็นพฤติการณ์ที่ผู้ฟ้องคดีได้ยอมรับถึงการมีอยู่ของอาคารเหล่านั้นเช่นกัน กรณีจึงถือว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของอาคารดังกล่าวในฐานะที่เป็นส่วนควบของที่ดิน ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดีในส่วนนี้จึงไม่อาจรับฟังได้

สำหรับปัญหาที่ว่า อาคารของผู้ฟ้องคดีได้ก่อสร้างในพื้นที่หรือบริเวณที่ต้องห้ามมิให้มีการก่อสร้างอาคารได้หรือไม่นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้อ้างเหตุผลว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ของผู้ฟ้องคดีได้ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินที่จอดรถ ที่กัลดรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน ๒๐ คัน ตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตดัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น ของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และไม่อาจอนุญาตให้มีการก่อสร้างอาคารใดๆ บนที่ดินนั้นได้ จึงเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ ซึ่งข้อเท็จจริงในส่วนนี้ ปรากฏว่า บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยนายเสวย ธรรมภักดิ์ และนายณรงค์ กายพันธุ์เลิศ ได้ยื่นคำขอต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ขออนุญาตดัดแปลงอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย พร้อมทั้งจอดรถยนต์ ที่กัลดรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน ๒๐ คัน ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๗๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๐๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๑๖๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นางพวง และนางสมทรง (หรือนางเยาวเรศ) มารดาของผู้ฟ้องคดี ตามลำดับ และได้รับอนุญาตให้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๘๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ ตามแบบแปลนแผนผังที่ขออนุญาตดัดแปลงอาคารนั้น บริเวณที่จอดรถยนต์ ที่กัลดรถ และทางเข้าออกของรถจำนวน ๒๐ คัน ได้ถูกกำหนดให้อยู่บนที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) ซึ่งเดิมเป็นกรรมสิทธิ์ของนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดี และต่อมาได้โอนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ การยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น ของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังกล่าว ได้มีการแนบเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งเอกสารในส่วนที่เกี่ยวกับกรณีที่เป็นปัญหานี้ คือ เอกสารหลักฐานหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ที่ระบุว่าได้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีได้นำส่งต่อศาล หนังสือรับรองดังกล่าว แม้มีข้อความระบุว่า นางสมทรง ได้ยินยอมให้บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ได้ แต่มีเพียงการลงลายมือชื่อของนายเสวย และนายณรงค์ กายพันธุ์เลิศ เท่านั้น



/โดยไม่มี...

โดยไม่มี การลงลายมือชื่อของนางสมทรง ในหนังสือฉบับดังกล่าวแต่อย่างใด ซึ่งการลงลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินผู้ให้ความยินยอมถือเป็นสาระสำคัญของหนังสือดังกล่าว ประกอบกับศาลได้พิเคราะห์จากการให้ถ้อยคำต่อศาลของนางเยาวเรศ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ซึ่งให้ถ้อยคำอันสอดคล้องกับพยานเอกสารดังกล่าวว่าไม่เคยลงลายมือชื่อในเอกสารดังกล่าวแต่อย่างใด ดังนั้น ข้อเท็จจริงจึงฟังไม่ได้ว่า นางสมทรง หรือนางเยาวเรศ ได้ให้ความยินยอมในการใช้ที่ดินของตนเป็นส่วนหนึ่งของการตัดแปลงอาคารของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ออกใบอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารเลขที่ ๕๙๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ โดยครอบคลุมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ของผู้ฟ้องคดีว่าเป็นที่สำหรับจอดรถยนต์ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ นั้น จึงไม่มีผลผูกพันต่อที่ดินดังกล่าว

ส่วนข้อที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างว่า ในการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๓๘ ขณะนั้น ยังใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งข้อ ๗๖ (๑) กำหนดว่า อาคารที่พักอาศัยแต่ละหลังจะต้องมีที่ว่างปราศจากหลังคาหรือสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ ที่ว่างของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เป็นที่ว่างที่ยื่นประกอบการขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น จึงต้องเป็นที่ว่างที่ใช้สำหรับเป็นทางเข้าออก เป็นที่จอดรถยนต์ และเป็นที่ว่างไม่มีสิ่งปกคลุมตลอดไปจนกว่าจะมีการรื้อถอนอาคาร ๖ ชั้น ที่ขออนุญาตไว้ ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถใช้ที่ว่างนี้ในการปลูกสร้างอาคาร นั้น แม้อาคารดังกล่าวจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยเฉพาะในเรื่องพื้นที่ว่างของอาคาร ซึ่งจะต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดก็ตาม แต่ในการคำนวณพื้นที่ว่างของอาคารผู้ขออนุญาตและผู้มีอำนาจพิจารณาอนุญาตย่อมไม่อาจนำเอาที่ดินของบุคคลอื่นและปราศจากความยินยอมของเจ้าของกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณด้วย ซึ่งในกรณีนี้ เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่า นางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าว ในขณะที่ได้มีการยื่นคำขออนุญาต มิได้ให้ความยินยอมเช่นนั้น ซึ่งทำให้การอนุญาตในครั้งนั้นไม่ผูกพันที่ดินดังกล่าว ดังนั้น ข้ออ้างของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่อาจรับฟังได้เช่นกัน

สำหรับข้อที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ได้นำไปใช้ขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก ๖ ชั้น ของบริษัท เอส เอส พี เอส



/ดีเวลลอปเม้นท์...

ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงอาคารได้ กำหนดให้เป็นที่ยึดตรถยนต์ของอาคาร ๖ ชั้น เมื่อผู้ฟ้องคดีรับโอนที่ดินมา จึงต้องรับโอน ทั้งสิทธิ หน้าที่ และภาระติดพันที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถ นำที่ดินที่รับโอนมาซึ่งได้กำหนดไว้เป็นที่ยึดตรถไปใช้หรือตัดแปลงให้เป็นอย่างอื่นได้ การที่ ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวได้ยินยอมให้มีการก่อสร้างอาคารในที่ดินนั้น จึงเป็น การฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตราดังกล่าว นั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดเป็นข้อห้ามเฉพาะผู้ที่ เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง อาคารที่ต้องมีพื้นที่หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารดังกล่าว มิให้กระทำการใดหรือยินยอมให้มีการกระทำใดเพื่อนำเอาพื้นที่หรือ สิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถไปใช้เพื่อการอื่น กรณี ของผู้ฟ้องคดีซึ่งมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ๖ ชั้น ของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จึงไม่อยู่ในบังคับตามบทบัญญัติมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และเมื่อที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ไม่มีผลผูกพันว่า เป็นที่ยึดตรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคาร ๖ ชั้น ของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จึงไม่มีกรณีที่ต้องพิจารณาข้อห้ามกระทำการเกี่ยวกับที่ยึดตรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออก ของรถสำหรับอาคารดังกล่าว รวมทั้งข้อห้ามที่ถือว่าเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย ข้ออ้างของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่อาจรับฟังได้

ในปัญหาสุดท้ายที่ว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และคำวินิจฉัยของ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่นั้น คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร นั้น เมื่อข้อเท็จจริง ปรากฏว่า อาคารจำนวน ๙ หลัง ตามที่เป็นเหตุในการออกคำสั่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และ มีการใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นต่อเนื่องมาตลอดจนกระทั่งมีการตรวจพบว่าการก่อสร้าง อาคารดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออก คำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้าง จึงไม่มีข้อเท็จจริงที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคาร และเป็นเหตุให้ต้องออกคำสั่งระงับการกระทำอีก เนื้อหาของคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง อาคารจึงไม่มีกรณีที่ต้องบังคับการในความเป็นจริง ซึ่งมีผลเท่ากับถือเสมือนไม่มีคำสั่ง ให้ระงับการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด



/สำหรับ...

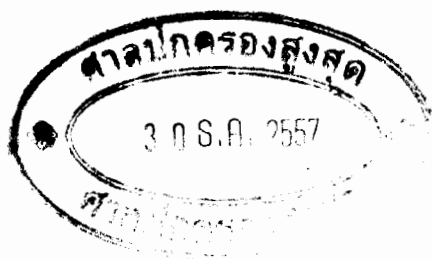
สำหรับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตนั้น แม้มูลเหตุทางข้อเท็จจริงที่อ้างจะอ้างว่า เป็นการก่อสร้างทับที่จอดรถยนต์ ซึ่งได้พิเคราะห์มาแล้วว่าเป็นมูลเหตุที่ไม่ถูกต้อง แต่เมื่อปรากฏว่ากรณีเป็นการก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต คำสั่งดังกล่าวจึงยังคงถือว่าชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนคำสั่งที่ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคาร โดยอ้างเหตุผลว่า เป็นการก่อสร้างทับที่จอดรถยนต์ และเป็นกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้นั้น เมื่อมูลเหตุดังกล่าวเป็นมูลเหตุที่ไม่ถูกต้อง ฉะนั้น การก่อสร้างอาคารในที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้ตามนัยมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ชอบที่จะพิจารณาใช้อำนาจออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ หรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวัน การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๒ ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคาร โดยอ้างมูลเหตุว่า เป็นการก่อสร้างอาคารทับที่จอดรถยนต์ของอาคาร ๖ ชั้น จึงเป็นกรณีที่ออกคำสั่งไปโดยไม่มีข้อเท็จจริงสนับสนุน อันเป็นเหตุให้คำสั่งดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

สำหรับคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ให้ออกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี โดยวินิจฉัยว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว นั้น เมื่อศาลได้วินิจฉัยแล้วข้างต้นว่า คำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคาร เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น คำวินิจฉัยอุทธรณ์ ที่ ๗๑/๒๕๕๐ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในส่วนดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายเช่นกัน

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษา ดังนี้

๑. คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและไม่มีผลใช้บังคับ เสมือนไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าว ซึ่งไม่มีเหตุที่ศาลต้องเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวอีก



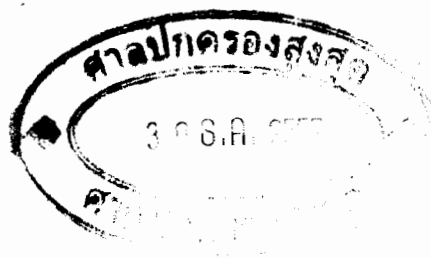
/๒. คำสั่ง...

๒. คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ก่อสร้าง โดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการกระทำที่ขัดด้วยกฎหมาย จึงให้ยกฟ้อง

๓. คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้เพิกถอนคำสั่งดังกล่าว

๔. คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ในส่วนที่ยกอุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนอาคารส่วนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้เพิกถอนคำวินิจฉัยในส่วนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ดังกล่าวเสีย ทั้งนี้ นับแต่วันที่คดีถึงที่สุด

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อุทธรณ์ว่า ไม่เห็นพ้องด้วยกับคำพิพากษาของ ศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษาว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและ ไม่มีผลใช้บังคับ เสมือนไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าว ซึ่งไม่มีเหตุที่ศาลต้องเพิกถอนคำสั่ง ดังกล่าวอีกนั้น ยังคลาดเคลื่อนต่อข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง กล่าวคือ ที่ศาลปกครองชั้นต้น ได้มีคำพิพากษาว่า อาคารจำนวน ๙ หลัง ตามที่เป็นเหตุให้การออกคำสั่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีการใช้ประโยชน์ในอาคารต่อเนื่องมาตลอดจนกระทั่งมีการตรวจพบว่าการก่อสร้างอาคาร ดังกล่าวไม่ได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งให้ ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้าง จึงไม่มีข้อเท็จจริงที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคารและ เป็นเหตุให้ออกคำสั่งระงับการกระทำอีก นั้น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงเป็นกรณีที่กฎหมาย มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่จะคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัย เป็นสำคัญ โดยก่อนที่จะทำการก่อสร้างต้องยื่นคำขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือยื่นแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่มีการก่อสร้างโดยไม่ได้รับ



/ใบอนุญาต...



ใบอนุญาตหรือไม่ได้ยื่นแจ้ง กฎหมายให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้าง ห้ามใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารที่ได้ทำการก่อสร้าง พร้อมทั้งให้อำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงและยื่นคำขออนุญาตกรณีอาคารไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องได้หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งที่ให้ดำเนินการแก้ไขตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (๓) ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบก่อนมีการใช้อาคารว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรง และมีความปลอดภัยตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหรือไม่ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบ พบว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาต เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างได้ทันที โดยไม่คำนึงว่าขณะที่ออกคำสั่ง อาคารได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้วหรือไม่ ทั้งนี้ เพื่อที่จะได้ทำการตรวจสอบอาคารว่าอาคารมีความมั่นคงแข็งแรงหรือไม่ และเพื่อป้องกันอันตรายที่อาจเกิดจากอาคารที่ไม่มีความมั่นคงแข็งแรงและการที่ออกคำสั่งนี้ก็เพื่อป้องกันและมีให้มีการก่อสร้างอาคารในอนาคตอีก การออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างจึงเป็นมาตรการป้องกันและมีประโยชน์ กล่าวคือ หากไม่มีคำสั่งฉบับนี้ และผู้ฟ้องคดีได้ก่อสร้างอาคารอีก ผู้ฟ้องคดีก็จะมีคามผิดเพียงฐานก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต เท่านั้น แต่ถ้ามีคำสั่งฉบับนี้ หากผู้ฟ้องคดีก่อสร้างอาคารอีก ก็จะมีคามผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๖๗ ด้วย ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๑๕๑/๒๕๔๗ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารหลังจากที่ได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว จึงเป็นการกระทำที่ถูกต้องชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้นที่พิพากษาว่าคำสั่งของผู้ฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้อง เป็นพิพากษาว่าคำสั่งของผู้ฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารเป็นการกระทำที่ถูกต้อง ชอบด้วยกฎหมาย และให้ยกฟ้องของผู้ฟ้องคดี

ผู้ฟ้องคดีแก้อุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีขอถือเอาคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเป็นส่วนหนึ่งของการแก้อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นี้ด้วย ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ กล่าวอ้างว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้มีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารหลังจากที่ได้ทำการ



/ก่อสร้างเสร็จ...

ก่อสร้างเสร็จแล้วเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายนั้น ศาลปกครองชั้นต้นได้วินิจฉัยไว้ โดยแจ้งชัดแล้วว่า คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดี ระวังการก่อสร้างอาคารนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารจำนวน ๙ หลัง ตามที่เป็นเหตุ ในการฟ้องคดีก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีการใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นต่อเนื่องมาตลอด จนกระทั่งมีการตรวจพบว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระวังการก่อสร้าง จึงไม่มีข้อเท็จจริง ที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคารและเป็นเหตุให้ต้องออกคำสั่งระวังการกระทำอีก เนื้อหาของคำสั่งให้ระวังการก่อสร้างอาคารจึงไม่มีกรณีที่ต้องบังคับการในความเป็นจริง ซึ่งมีผลเท่ากับถือเสมือนไม่มีคำสั่งให้ระวังการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด ประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่ง อาคารจำนวน ๙ หลัง ตามที่เป็นเหตุในการก่อสร้างดังกล่าวนั้น ปรากฏตามคำให้การของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฉบับลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ หน้า ๑๑ ที่ให้การยืนยันว่า เมื่อประมาณเดือนสิงหาคม ๒๕๕๐ เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตรวจพบว่า อาคารที่ก่อสร้างได้รื้อถอนไปหมดแล้ว ปรากฏตามภาพถ่าย เอกสารหมายเลข ๓๒ นั้น ซึ่งถือได้ว่าสอดคล้องกับคำวินิจฉัยของศาลปกครองชั้นต้นดังกล่าวว่า ไม่มีข้อเท็จจริง ที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคารและเป็นเหตุให้ต้องออกคำสั่งระวังการกระทำนั้นอีก

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งยกอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และมีคำพิพากษาหรือคำสั่งยืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของ ตุลาการเจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี

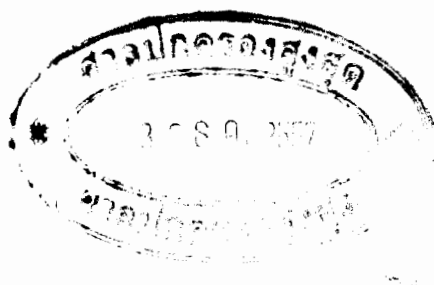
ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินจำนวนสองแปลง คือ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๐๖๔๖ เลขที่ดิน ๓๒๙ รวมทั้งสองแปลงมีเนื้อที่ประมาณ ๒ งาน ๙๘ ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนสิรินธร แขวงบางบำหรุ เขตบางพลัด กรุงเทพมหานคร โดยที่ดินดังกล่าวนี้ นางสมทรง ซึ่งต่อมาเปลี่ยนชื่อเป็นนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์



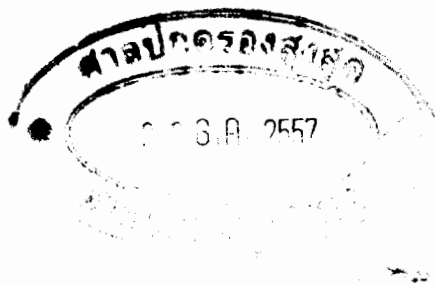
/ให้แก่...

ให้แก่ผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ นี้ ได้เคยมีการนำไปอ้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อประกอบการยื่นขออนุญาตตัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น กล่าวคือ ในปี พ.ศ. ๒๕๓๘ บริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โดยนายเสวย และนายณรงค์ ได้ยื่นคำขออนุญาตตัดแปลงอาคารตึก ๔ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เป็นอาคารตึก ๖ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็นที่พักอาศัย พร้อมทั้งจอดรถที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๒๐ คัน ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๓๗๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๗๐๔ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๑๖๙ ซึ่งเป็นที่ดินของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และนางพวง รวมทั้งที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ของนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ มารดาของผู้ฟ้องคดีต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และได้รับอนุญาตให้ตัดแปลงอาคาร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๙๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ ซึ่งตามแบบแปลนแผนผังที่ขออนุญาตตัดแปลงอาคารนั้น บริเวณที่จอดรถยนต์ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๒๐ คัน ได้ถูกกำหนดให้อยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ เลขที่ดิน ๒๓ (๑๐๕) ของผู้ฟ้องคดี ที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสองแปลงดังกล่าวนี้ ได้มีการตกลงทำสัญญาให้นางสาวศิริชัย เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๕ เพื่อใช้เป็นที่ประกอบกิจการค้าขาย (ตลาดนัดรถยนต์และรถยนต์ที่ใช้แล้ว) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๓ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๖ เมื่อครบกำหนดสัญญาเช่าดังกล่าวแล้ว ผู้ฟ้องคดีได้ตกลงทำสัญญาให้เช่าที่ดินทั้งสองแปลง ดังกล่าวกับนางสาวรัตนา มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๙ และเมื่อครบกำหนดสัญญาเช่า นางสาวรัตนา ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินต่ออีก ๑ ปี นับแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙ ถึงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๐ ต่อมาเมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ นายสายันท์ ช่างสำรวจ ๕ นายตรวจอาคาร สำนักงานเขตบางพลัด ได้ตรวจพบว่า บริเวณที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้มีการก่อสร้างเต็นท์โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๙.๗๐ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๕ หลัง เต็นท์โครงเหล็กหลังคาผ้าใบ ขนาด ๕.๐๐ x ๑๔.๕๕ เมตร สูง ๕.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๙.๐๐ เมตร สูง ๓.๐๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๓.๕๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว ขนาด ๒.๐๐ x ๓.๕๐ เมตร สูง ๒.๕๐ เมตร จำนวน ๑ หลัง



/โดยไม่ได้รับ...

โดยไม่ได้รับใบอนุญาต และทับที่จอดรถยนต์ ที่กัลัรบถ ทางเข้าออกของรถ และทับที่ว่าง ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วน อันปราศจากสิ่งปกคลุมสำหรับการขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ๖ ชั้น ตามใบอนุญาตเลขที่ ๕๙๘/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๓๘ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงมีคำสั่งถึงผู้ฟ้องคดีรวม ๓ ฉบับ ดังนี้ ๑. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ๒. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ห้ามมิให้ผู้ฟ้องคดีหรือบุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารส่วนที่ก่อสร้างอาคารโดยมิได้รับอนุญาต (ทับที่จอดรถยนต์) และ ๓. คำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๖ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีรื้อถอนส่วนที่ก่อสร้างอาคาร (ทับที่จอดรถยนต์) โดยมิได้รับอนุญาตภายใน ๖๐ วัน ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งดังกล่าว จึงได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๔๙ อุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้วินิจฉัยว่า เดิมที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ นางสมทรง ได้ยินยอมให้นำไปประกอบการณ์ขออนุญาตดัดแปลงอาคารของบริษัท เอส เอส พี เอส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และตามแบบแปลนแผนผังที่ขออนุญาตนั้น ได้กำหนดให้เป็นที่จอดรถยนต์ของอาคาร ๖ ชั้น จึงไม่สามารถนำไปใช้หรือนำไปดัดแปลงเป็นอาคารอื่นได้ และให้ถือเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยตรงราบเท่าที่อาคารนั้นยังมีอยู่ เมื่อผู้ฟ้องคดีรับโอนที่ดินมาจึงต้องรับโอนทั้งสิทธิ หน้าที่ และภาระติดพันที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถนำที่ดินที่รับโอนมาซึ่งได้กำหนดไว้เป็นที่จอดรถไปใช้หรือดัดแปลงเป็นอย่างอื่นได้ การที่ผู้ฟ้องคดียินยอมให้มีการสร้างอาคารในที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีคำวินิจฉัยที่ ๗๑/๒๕๕๐ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ให้ยกอุทธรณ์ สำหรับหนังสือรับรองให้ทำการปลูกสร้างอาคารในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๘ ที่ได้ทำขึ้นเมื่อวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำส่งต่อศาลปกครองชั้นต้น ไม่ปรากฏการลงลายมือชื่อให้ความยินยอมของนางสมทรง หรือนางเยาวเรศ มารดาผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงฟ้องคดีต่อศาลปกครองชั้นต้น ซึ่งศาลปกครองชั้นต้นได้พิจารณาและมีคำพิพากษาแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่เห็นพ้องด้วย จึงอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด



ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่าคดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เพียงประเด็นเดียวว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๕๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคารโดยที่ปรากฏว่าในขณะที่ออกคำสั่งได้ทำการก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย และไม่มีผลบังคับใช้ เสมือนไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าวหรือไม่

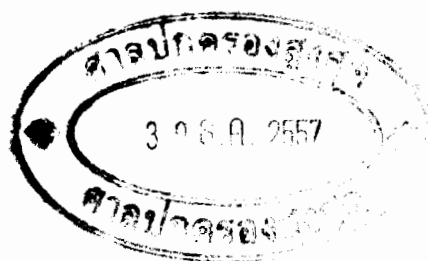
ในประเด็นนี้ ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า อาคารจำนวน ๙ หลัง ตามที่เป็นเหตุในการออกคำสั่งได้ก่อสร้างเสร็จแล้ว และมีการใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นต่อเนื่องมาตลอดจนกระทั่งมีการตรวจพบว่าการก่อสร้างอาคารดังกล่าวไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้าง จึงไม่มีข้อเท็จจริงที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคารและเป็นเหตุให้ต้องออกคำสั่งระงับการกระทำอีก เนื้อหาของคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารจึงไม่มีกรณีที่ต้องบังคับการในความเป็นจริง ซึ่งมีผลเท่ากับ ถือเสมือนไม่มีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารแต่อย่างใด จึงพิพากษาว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๕๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและไม่มีผลบังคับใช้ เสมือนไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าว ซึ่งไม่มีเหตุที่ศาลต้องเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวอีก

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า มาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยฝ่าฝืนบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดำเนินการดังนี้ (๑) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ลูกจ้างหรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการกระทำดังกล่าว (๒) มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว และจัดให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามนั้นไว้ในที่เปิดเผยและเห็นได้ง่าย ณ อาคารหรือบริเวณดังกล่าว และ (๓) พิจารณามีคำสั่งตามมาตรา ๔๑ หรือมาตรา ๔๒ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้มีคำสั่งตาม (๑) มาตรา ๒๑ บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการตามมาตรา ๓๙ ทวิ ซึ่งมาตรา ๓๙ ทวิ



/บัญญัติว่า...

บัญญัติว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการดังต่อไปนี้ (๑) แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมทั้งแจ้งข้อมูลและยื่นเอกสาร ดังต่อไปนี้ด้วย... โดยที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกฎหมายพิเศษที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร อันเป็นวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองประโยชน์และความปลอดภัยแก่ประชาชนเป็นสำคัญ ดังนี้ เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว จะเห็นว่ากฎหมายบัญญัติให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการควบคุมตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้มีความปลอดภัยแก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในชุมชน โดยก่อนที่จะทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องยื่นคำขอรับใบอนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือกรณีที่ไม่ได้ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ก็ต้องแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และดำเนินการแจ้งตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยไม่ได้รับใบอนุญาตหรือไม่ได้ดำเนินการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งให้ระงับการกระทำดังกล่าว ห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนใดๆ ของอาคารหรือบริเวณที่มีการกระทำดังกล่าว รวมทั้งมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๔๑ ให้ดำเนินการแก้ไข และยื่นคำขออนุญาตกรณีอาคารไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือออกคำสั่งตามมาตรา ๔๒ ให้รื้อถอนกรณีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้หรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ดำเนินการแก้ไขตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๐ (๑) (๒) (๓) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งนี้ ก็เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบเสียก่อนว่า อาคารมีความมั่นคงแข็งแรงและมีความปลอดภัยตามที่กฎหมายมุ่งประสงค์หรือไม่ คดีนี้เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบพบว่า มีการก่อสร้างอาคารโดยไม่ได้รับใบอนุญาตอันเป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๒๑ และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เจ้าพนักงานท้องถิ่นสามารถออกคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างได้ทันที และโดยที่บทบัญญัติมาตรา ๔๐ (๑) (๒)



/และ (๓)...

และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งบังคับแก่กรณีที่มีการฝ่าฝืนดังกล่าวตามข้อเท็จจริงหรือเหตุการณ์อันเป็นการฝ่าฝืนต่อกฎหมายซึ่งเกิดขึ้นในขณะนั้น แม้จะเป็นกรณีที่กำลังสร้างอาคารเสร็จแล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็อาจมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างได้ เพราะการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายยังคงมีอยู่ อีกทั้งคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างดังกล่าวยังเป็นการป้องกันมิให้มีการก่อสร้างเพิ่มเติม ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมายขึ้นอีก ดังนี้ แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่า ในขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่ง ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๔๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร โดยที่อาคารดังกล่าวได้ก่อสร้างเสร็จแล้วก็ตาม แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารดังกล่าวเป็นการก่อสร้างโดยไม่ได้ยื่นแบบแปลนขออนุญาตก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นซึ่งเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมาย และการฝ่าฝืนยังคงมีอยู่ในขณะที่มีคำสั่ง จึงถือไม่ได้ว่าไม่มีข้อเท็จจริงที่บุคคลใดจะกระทำการก่อสร้างอาคารอันเป็นเหตุให้ต้องออกคำสั่งระงับกระทำอีกดังที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงอาจมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารไว้จนกว่าจะได้รับอนุญาตได้ ทั้งนี้ เพราะหากไม่มีคำสั่งดังกล่าวก็อาจมีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารในอนาคต ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้ครอบครองอาคาร ผู้ใช้อาคารหรือบุคคลอื่นใดได้ คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์และตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย นอกจากนี้ ยังทำให้การบังคับใช้กฎหมายบรรลุดุประสงค์ กล่าวคือ หากผู้ฟ้องคดีฝ่าฝืนคำสั่งดังกล่าว ก็จะมีความผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นและมีโทษตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันด้วย เมื่อพิจารณาบทบัญญัติและเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังกล่าวแล้ว เห็นได้ว่า การที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งให้ระงับการก่อสร้างอาคารนั้น มิได้มุ่งประสงค์จะใช้เฉพาะกรณีอาคารที่ยังก่อสร้างไม่เสร็จแต่อย่างใด ดังนั้น เมื่อปรากฏว่า อาคารซึ่งก่อสร้างโดยฝ่าฝืนต่อกฎหมายในคดีนี้ยังคงมีอยู่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นย่อมมีอำนาจสั่งให้ระงับการก่อสร้างเพื่อป้องกันมิให้มีการกระทำที่ผิดกฎหมายขึ้นอีก และเพื่อคุ้มครองความปลอดภัยของประชาชน คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ให้ระงับการก่อสร้างอาคารจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงเป็นการกระทำที่ถูกต้องตามกฎหมายและมีผลบังคับได้ อุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ฟังขึ้น



/การที่...

การที่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาในข้อ ๑ ว่า คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องและไม่มีผลใช้บังคับเสมือนไม่มีการออกคำสั่งดังกล่าว ซึ่งไม่มีเหตุที่ศาลต้องเพิกถอนคำสั่งดังกล่าวอีกนั้น ศาลปกครองสูงสุดไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้องในกรณีที่ ขอให้เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ที่ กท ๗๔๐๓/๑๐๕๘๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๙ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีระงับการก่อสร้างอาคาร นอกจากที่แก้ ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

นายพรชัย มนต์ศิริเพ็ญ  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

*Handwritten signature*

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายไพบุลย์ เสียงก้อง  
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด



นายสุเมธ รอยกุลเจริญ  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายสุชาติ มงคลเลิศพล  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นางมณีวรรณ พรหมน้อย  
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

*Handwritten signature*

ตุลาการผู้แถลงคดี : นายอนุสรณ์ ธีระภักทรานันท์

