



ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๒๐

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ขอคำแนะนำสำหรับการตรวจสอบอาคาร

เรียน นายวรวิทย์ พาหุบุตร (Inspector Manager)

อ้างถึง หนังสือบริษัท โปรไฟร์ อินสเปคเตอร์ จำกัด PF 2009/110 ลงวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท โปรไฟร์ อินสเปคเตอร์ จำกัด ขอคำแนะนำเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารในประเด็น ดังนี้

๑. อาคารที่ตรวจสอบใหญ่แล้ว ยังไม่ได้รับใบรับรอง (ร. ๑) เนื่องจากทางเจ้าของอาคารยังแก้ไข ปัญหาภายในอาคารไม่ครบถ้วน หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ ในการออกใบรับรอง (ร.๑) การตรวจสอบประจำปีควรเริ่มตรวจเมื่อไหร่ และจำเป็นต้องรอใบรับรอง (ร. ๑) ออกก่อนหรือไม่

๒. ความถี่ในการตรวจสอบประจำปี เนื่องจากตามกฎหมายกำหนดให้ตรวจสอบประจำปี กระทำในช่วงปีระหว่างตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี ความถี่ขึ้นอยู่กับแผนการตรวจสอบประจำปี ที่ผู้ตรวจสอบได้ทำขึ้น ซึ่งคู่มือตรวจสอบประจำปีอาคารและป้ายที่กรมโยธาธิการและผังเมืองได้จัดทำเป็นแนวทาง ได้กำหนดความถี่ในการตรวจสอบอาคาร ทุก ๔ เดือน (๓ ครั้งต่อปี) ส่วนความถี่ในการตรวจสอบประจำปี ป้ายทุก ๖ เดือน (๒ ครั้งต่อปี) ทั้งนี้ ผู้ตรวจสอบสามารถกำหนดความถี่ในการตรวจสอบน้อยกว่าที่กล่าวมาข้างต้น ได้หรือไม่

๓. ป้ายที่เข้าข่ายการตรวจสอบป้าย ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร การคิดพื้นที่ป้าย กรณีป้ายมี ๒ หรือ ๓ ด้าน ต้องนำพื้นที่ทั้งสอง หรือสามด้านนั้นรวมกัน หรือคิดพื้นที่เพียงด้านเดียว

๔. ในการพิจารณาใบรับรอง (ร. ๑) หากอาคารหรือป้ายไม่มีใบอนุญาตก่อสร้าง สามารถ ออกใบรับรอง (ร. ๑) ได้หรือไม่

๕. อาคารที่เข้าข่ายตรวจสอบอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหน้าที่ต้องทำหนังสือแจ้งเจ้าของอาคารหรือป้ายให้ดำเนินการตรวจสอบหรือไม่ หากไม่ตรวจสอบจะมี มาตรการดำเนินการอย่างไรบ้าง

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. ตามข้อ ๑๓ แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้การตรวจสอบอาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ การตรวจสอบใหญ่ให้กระทำทุกระแยะห้าปี

-/เป็นการตรวจสอบ

เป็นการตรวจสอบอาคารและระบบต่าง ๆ ของอาคาร พร้อมจัดให้มีแผนการบำรุงรักษาและแผนการตรวจสอบประจำปี และการตรวจสอบประจำปีให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี เป็นการตรวจสอบตามแผนที่ได้ทำขึ้นในการตรวจสอบใหญ่ และตามข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงฉบับเดียวกัน กำหนดให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร และอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี ดังนั้น การตรวจสอบอาคารจึงต้องตรวจสอบประจำปี และเสนอรายงานการตรวจสอบก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบ (แบบ ร. ๑) จะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

๒. ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องเข้าตรวจมีความถี่ในแต่ละปีอย่างไรนั้น จะกำหนดไว้ในแผนการตรวจสอบประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ในการตรวจสอบใหญ่ ซึ่งอย่างน้อยจะต้องเป็นไประยะเวลาที่กำหนดไว้ในคู่มือการตรวจสอบของกรมโยธาธิการและผังเมือง

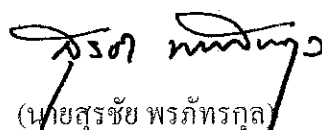
๓. กรณีการคิดพื้นที่ป้ายจะต้องมีข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับลักษณะของป้ายเพื่อประกอบการพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไปจากข้อมูลที่แจ้งมาเพื่อประกอบการพิจารณานั้น ไม่เพียงพอที่จะให้ความเห็นได้

๔. ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้เจ้าของอาคารตามที่กฎหมายกำหนดต้องจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้อย่างเป็นปกติ ไม่ใช่เป็นการตรวจสอบว่าอาคารดังกล่าวมีการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ดังนั้น หากผู้ตรวจสอบได้รายงานผลการตรวจสอบว่าไม่ปรากฏสิ่งบอกรเหตุความบกพร่องของอาคารที่ได้ตรวจสอบ ตลอดจนโครงสร้างและระบบต่าง ๆ ของอาคารอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) ได้ ส่วนการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ต้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดต่อไป

๕. ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมดูแลเจ้าของอาคารให้ปฏิบัติตามกฎหมาย ดังนั้น เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะมีมาตรการควบคุมให้ผู้ที่เกี่ยวข้องปฏิบัติตามกฎหมายอย่างไร เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายสุรชัย พรภักทรกุล)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๒-๓

โทรสาร ๐ ๒๒๕๕ ๔๓๖๒