



ผู้ตรวจการแผ่นดิน

สภทศวรรษแห่งการพัฒนาและท้าทาย



Anniversary of
Ombudsman Thailand
Good Governance Enhanced, Practices Advanced Globally

ผู้ตรวจการแผ่นดิน สองทศวรรษแห่งการพัฒนาและท้าทาย

ISBN : 978-616-93433-1-8
พิมพ์ครั้งที่ 1 : มกราคม 2563
จำนวนพิมพ์ : 1,000 เล่ม
จัดทำโดย : สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
เลขที่ 120 อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น 5
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
โทร. 0-2141-9100
โทรสาร 0 -2143-8341

พิมพ์ที่ : บริษัท พี.เอส.กรุ๊ป (1954)
เลขที่ 12 ซอยสุกัญญกิจ แขวงบางซื่อ
เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
โทร. 0-2587-0699, 0-2910-2950
086-475-1354
โทรสาร 0-2587-0699

เรื่องที่ 2

บ้านเอื้ออาทร...สะท้อนใจ



ผู้ร้องเรียนและคณะยื่นหนังสือร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินขอให้พิจารณา กรณีการเคหะแห่งชาติไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดบ้านเอื้ออาทรโครงการบางขุนเทียน 3 ให้กับผู้ร้องเรียนและคณะได้ตามสัญญา กล่าวคือ สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดบ้านเอื้ออาทรระหว่างการเคหะแห่งชาติและผู้ร้องเรียน ข้อ 8 ระบุว่าหากสัญญาอายุครบ 5 ปี การเคหะแห่งชาติจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้เช่าซื้อ แต่ปัจจุบันสัญญาอายุครบ 5 ปี และผู้ร้องเรียนและคณะอยู่อาศัยมานานกว่า 5 ปี แล้ว แต่การเคหะแห่งชาติยังไม่สามารถดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดบ้านเอื้ออาทรให้แก่ผู้ร้องเรียนและคณะได้



ผู้ตรวจการแผ่นดินมอบหมายให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแสวงหาข้อเท็จจริงจนได้ข้อสรุปว่า เมื่อปี 2546 คณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติดำเนินโครงการบ้านเอื้ออาทร และในปี 2548 รัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดให้ดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว แต่เนื่องจากบ้านเอื้ออาทรเป็นโครงการก่อสร้างที่ต้องทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

หรือ EIA ซึ่งรัฐบาลเห็นว่าหากโครงการบ้านเอื้ออาทรต้องทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แล้วจะทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินโครงการ ไม่เป็นไปตามนโยบาย รัฐบาลในขณะนั้นจึงให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดมาตรการเฉพาะให้โครงการบ้านเอื้ออาทรไม่ต้องทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเต็มรูปแบบ โดยกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมออกประกาศยกเว้นให้บ้านเอื้ออาทรไม่ต้องทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่มีเงื่อนไขว่าต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการหรือกิจการ รวมทั้งมาตรการที่กำหนดภายหลังการยินยอมปฏิบัติตามมาตรา 46 วรรคสาม (สผ.4) ซึ่งมาตรการดังกล่าวจะสนับสนุนให้การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรเกิดความรวดเร็วและสามารถจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดได้รวดเร็วขึ้น การก่อสร้างโครงการบ้านเอื้ออาทรดำเนินการเรื่อยมาจนกระทั่งปี 2550 คณะรัฐมนตรีมีมติให้ปรับลดขนาดโครงการลง เนื่องจากเกรงว่าการก่อสร้างจะเกินความต้องการของประชาชน (Over Supply) สำหรับบ้านเอื้ออาทรโครงการบางขุนเทียน 3 นั้น เดิมตามแบบแปลนการขออนุญาตก่อสร้างที่ยื่นพร้อมกับการขอรับสิทธิยกเว้นไม่ต้องทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น จะต้องก่อสร้างอาคารชุดสูง 4 ชั้น จำนวน 165 อาคาร จำนวน 7,888 หน่วย แต่เนื่องจากคณะรัฐมนตรีมีมติให้การเคหะแห่งชาติปรับลดขนาดโครงการลงเหลือจำนวน 46 อาคาร จำนวน 2,200 ห้องชุด และมีการปรับย้ายที่ตั้งบางอาคารเพื่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชนเพิ่มขึ้น จึงทำให้การก่อสร้างโครงการไม่ตรงตามแบบแปลน และผิดเงื่อนไขที่กำหนดว่าจะต้องไม่มีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดโครงการหรือกิจการ รวมทั้งมาตรการ





ที่กำหนดภายหลังการยินยอมปฏิบัติตามมาตรา 46 วรรคสาม (สผ.4) หรืออีกนัยหนึ่งคือ บ้านเอื้ออาทรโครงการบางขุนเทียน 3 ต้องย้อนกลับมาทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแบบเต็มรูปแบบเพื่อให้นายทะเบียนอาคารชุด (เจ้าพนักงานที่ดิน) สามารถจดทะเบียนอาคารชุดให้ได้ มิฉะนั้นแล้ว หากมีการจดทะเบียนอาคารชุดให้กับอาคารชุดที่ต้องทำการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่ไม่มีการทำ การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก็จะเป็นการจดทะเบียนอาคารชุดที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แต่เมื่อระยะเวลาล่วงเลยไป การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องก็ยังไม่สามารถปรึกษาหารือเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนข้างต้นให้ผู้ร้องเรียนและคณะได้ ผู้ตรวจการแผ่นดินจึงประชุมหารือตามมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. 2560 เพื่อเสนอแนะให้การเคหะแห่งชาติ สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรมโยธาธิการและผังเมือง และกรุงเทพมหานคร ร่วมกันจัดหรือระงับความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียนและคณะ เนื่องจากเป็นเรื่องที่มีประชาชนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อนจากปัญหาการโอนกรรมสิทธิ์บ้านเอื้ออาทรโครงการต่าง ๆ มาเป็นเวลานาน และการเคหะแห่งชาติตลอดจนหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องขาดการบูรณาการร่วมกันเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของ





ประชาชนอย่างแท้จริง โดยในเบื้องต้น ผู้ตรวจการแผ่นดินได้ขอให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องพยายามร่วมกันดำเนินการในแต่ละขั้นตอน เพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ในการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนแก่ประชาชน ด้วยการที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีมติเห็นชอบให้มีการปรับปรุงหนังสือแสดงความยินยอมปฏิบัติตามมาตราที่กำหนดตามมาตรา 46

วรรคสาม (แบบ สผ.4) และให้การเคหะแห่งชาติเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขรายละเอียดให้สอดคล้องกับมาตรการเดิม ตลอดจนข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดนั้น ทั้งนี้ เพราะอุปสรรคอันทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้นั้น เป็นปัญหาเรื่องแบบแปลนก่อสร้างที่ไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตยกเว้นไม่ต้องทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แต่หากพิจารณาด้วยเหตุผลแล้วการปรับลดจำนวนอาคารลง น่าจะทำให้ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมน้อยลงตามไปด้วย ดังนั้น เมื่อทำให้บ้านเอื้ออาทรโครงการบางขุนเทียน 3 สามารถแก้ไขแบบแปลนก่อสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ นายทะเบียนอาคารชุดย่อมสามารถจดทะเบียนอาคารชุดและออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ และท้ายที่สุด ก็สามารถจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ประชาชนผู้ซื้อได้ต่อไป อาจกล่าวได้ว่ากระบวนการแก้ไขปัญหาที่มีความยุ่งยากและซับซ้อนเหล่านี้เป็นผลจากการหารือร่วมกันระหว่างผู้ตรวจการแผ่นดินกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และหากการแก้ไขปัญหาลำบากขึ้นเป็นไปในทิศทางที่ดี เป็นประโยชน์ต่อประชาชน การเคหะแห่งชาติและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องย่อมร่วมกันบูรณาการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนต่อเนื่องต่อไปยังโครงการอื่น ๆ ที่มีใช้โครงการตามเรื่องร้องเรียนด้วย นอกจากนี้ เพื่อเป็นการสร้างขวัญกำลังใจแก่ประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อน ตลอดจนประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับแนวทางและความคืบหน้าการดำเนินการต่าง ๆ ของการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานของรัฐ



ที่เกี่ยวข้องว่าไม่ได้ทอดทิ้งปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนแต่อย่างใด ผู้ตรวจการแผ่นดินจึงได้ลงพื้นที่เพื่อชี้แจงทำความเข้าใจกับประชาชน ณ บ้านเอื้ออาทรโครงการบางขุนเทียน 3 ร่วมกับการเคหะแห่งชาติ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย

อย่างไรก็ตาม มิใช่แต่ประชาชนเท่านั้นที่จะได้รับประโยชน์จากการแก้ไขปัญหาตามคำร้องเรียนนี้ ในแง่ของภาครัฐ คือ การเคหะแห่งชาติก็ได้รับประโยชน์ด้วยเช่นกัน เนื่องจากที่ผ่านมา เมื่อไม่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ลูกบ้านจึงยังไม่สามารถชำระค่าส่วนกลางได้ ทำให้การเคหะแห่งชาติต้องเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ โดยประมาณการที่ 250 บาท ต่อห้อง (ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเก็บขยะ ค่าทำความสะอาดทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ทั้งหมด เงินเดือนพนักงานรักษาความปลอดภัย) ของอาคารชุดแต่ละหลังแต่ละโครงการที่ยังไม่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งหากพิจารณาอาคารชุดทั้ง 7 โครงการ จำนวน 173 หลังแล้ว ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่การเคหะแห่งชาติต้องรับภาระมาตลอดไม่ต่ำกว่า 5 ปีนั้นมีมูลค่ามหาศาล ดังนั้น การแก้ไขปัญหาการไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดบ้านเอื้ออาทรจึงไม่เพียงแต่จะขจัดปัญหาความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมให้แก่ประชาชนเท่านั้น ยังเป็นประโยชน์ต่อฝ่ายที่เกี่ยวข้องอีกด้วย

