



เป็นอิสระ กลาง ธรรม



รายงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ประจำปี ๒๕๖๓



การอนุญาตให้บริษัทเอกชนก่อสร้างอาคารชุดโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

ผู้ร้องเรียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการหนึ่งในเขตบางกะปิ จังหวัด กรุงเทพมหานคร กล่าวอ้างว่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายไม่สามารถใช้ประโยชน์ห้องชุดดังกล่าวประกอบกิจการด้านอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสื่อโฆษณาทางเว็บไซต์โครงการ ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิบัติหรือละเลยไม่ปฏิบัติตามกฎหมายของสำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ในการพิจารณาอนุญาตให้บริษัทเจ้าของโครงการก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว

ผู้ร้องเรียนมีความประสงค์ที่จะหาสถานที่เพื่อใช้เป็นสำนักงานสำหรับประกอบธุรกิจบริหารงานโครงการบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียมด้านการตลาดและงานขายให้กับผู้ประกอบการต่าง ๆ ผู้ร้องเรียนจึงได้ค้นหาข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตพบว่า มีการประชาสัมพันธ์สื่อโฆษณาขายห้องชุดของโครงการแห่งหนึ่งใน เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นร้านค้าที่สามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ เมื่อผู้ร้องเรียนได้พิจารณาข้อมูลในเว็บไซต์แล้วมีความสนใจจึงซื้อห้องชุดดังกล่าว ซึ่งผู้ร้องเรียนได้มีการประกอบกิจการเกี่ยวกับด้านอสังหาริมทรัพย์มาโดยตลอด ต่อมาผู้จัดการโครงการนิติบุคคลได้มีหนังสือถึงผู้ร้องเรียนว่าได้ทำการละเมิดข้อบังคับของนิติอาคารชุดและพระราชบัญญัติว่าด้วยอาคารชุดเนื่องจากห้องชุดดังกล่าวเป็นไปเพื่อการพักอาศัยเท่านั้น ห้ามผู้ใดประกอบการค้าในอาคารชุด และให้ผู้ร้องเรียนรื้อถอนให้ห้องชุดกลับสู่สภาพเดิมภายใน ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือ ผู้ร้องเรียนจึงได้นำเอกสารทั้งหมด ได้แก่ ใบราคาขายเอกสาร เอกสารบัญชีรายการอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๕) สำเนาทะเบียนบ้าน สื่อโฆษณาในเว็บไซต์ต่าง ๆ แผนโครงการ ซึ่งระบุว่าห้องชุดสามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ และนำไปชี้แจงต่อคณะกรรมการและนิติบุคคลทราบ ตลอดจนนิติบุคคลและคณะกรรมการอาคารชุด ได้มีการประชุมและมีมติที่ประชุมให้ผู้ร้องเรียนสามารถเปิดกิจการได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้การดูแลของนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งนิติบุคคลได้ออกข้อกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ให้นำป้ายชื่อของบริษัทที่ติดไว้ออก และไม่อนุญาตให้ติดป้ายบริษัทเผยแพร่ให้บุคคลภายนอกทราบ

จนทำให้ผู้ร้องเรียนไม่สามารถประกอบกิจการได้ต่อไป และทำให้ต้องปิดกิจการลง ผู้ร้องเรียนได้ทำหนังสือร้องเรียนไปยังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ และกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทเจ้าของโครงการเพื่อขอชี้แจงรายละเอียดการซื้ออาคารชุดว่าเป็นร้านค้าที่สามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น แต่บริษัทเจ้าของโครงการไม่มีหนังสือชี้แจงหรือเรียกผู้ร้องเรียนเข้าชี้แจงแต่อย่างใด ต่อมา เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้นัดหมายผู้ร้องเรียนให้เข้าพบพร้อมกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อมาให้ถ้อยคำและชี้แจงข้อเท็จจริง ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ซึ่งยืนยันว่าห้องชุดของผู้ร้องเรียนเป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยเท่านั้น และอ้างว่าบริษัทเจ้าของโครงการได้ทำบัญชีแสดงรายการอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อ.ช.๕) ห้องชุดเป็นร้านค้าที่สามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ ทางสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ จึงหลงเชื่อและจดทะเบียนให้ อีกทั้ง กล่าวอ้างว่าสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ที่อนุมัติแบบห้องชุดดังกล่าวเพื่ออยู่อาศัย แต่ความจริงแล้วมีสภาพเป็นร้านค้าที่สามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ ซึ่งบริษัทเจ้าของโครงการทำการจดทะเบียนที่กรมที่ดินเป็นห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย แต่การโฆษณาและทะเบียนบ้านระบุเป็นร้านค้าที่สามารถประกอบการค้าหรือการพาณิชย์ได้ ดังนั้น จากการทำงานของเจ้าหน้าที่รัฐเกี่ยวกับกรณีอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชุดดังกล่าว จึงเป็นไปเพื่อการร่วมกันกระทำความผิด โดยมีเจ้าหน้าที่รัฐเข้ามาเกี่ยวข้อง ประกอบด้วยสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ และสำนักงานเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ผู้ร้องเรียนจึงได้มายื่นเรื่องร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดินขอให้พิจารณาตรวจสอบข้อเท็จจริงกรณีดังกล่าว

ผู้ตรวจการแผ่นดินได้มอบหมายให้เจ้าหน้าที่สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินประชุมและลงพื้นที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ร้องเรียน จึงพบประเด็นเรื่องร้องเรียนเพิ่มเติมว่าการยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการคอนโดดังกล่าวนั้น กรณีการยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไม่ตรงกับที่ปรากฏในพื้นที่จริง และจากการลงพื้นที่แสวงหาข้อเท็จจริงพบว่าห้องชุดที่ผู้ร้องเรียนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ มีลักษณะภายนอกเป็นห้องชุดที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้

ในการพาณิชย์หรือเพื่อการค้า หรือใช้เป็นสำนักงาน มีใช้ห้องชุดเพื่อการพักอาศัยแต่อย่างใด อันสอดคล้องกับบัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง (อช.๕) ที่บริษัทเจ้าของโครงการได้ยื่นคำขอจดทะเบียน อาคารชุดดังกล่าว ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ อันระบุไว้ชัดเจนว่า เป็นห้องที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์เป็น “ร้านค้า”

เนื่องจากเรื่องร้องเรียนในเรื่องนี้เป็นการรักษาและคุ้มครองประโยชน์สาธารณะ ผู้ตรวจการแผ่นดินจึงมีคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ มีข้อเสนอแนะให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการควบคุมและ กำกับดูแลส่วนราชการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ให้ปฏิบัติราชการให้ถูกต้องตามบทบัญญัติ ของกฎหมายตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๘ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๖๒ รวมทั้งให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้บัญชาการ ตำรวจนครบาล พิจารณาดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. ขอให้สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการตรวจสอบโครงการอาคารชุด ประกอบด้วยโครงการ A ตึก ๑ และตึก ๒ และโครงการ B ตึก ๓ และตึก ๔ ของบริษัท เอกชนดังกล่าวในประเด็นตามเรื่องร้องเรียนดังนี้

๑) กรณีอาคารชุดโครงการ B ตึก ๓ ห้องชุดเลขที่ ๔๖๔/๑ ความสูง ระยะดิ่งของห้องชุดสามารถใช้เป็นสำนักงานตามที่บัญญัติในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ อย่างไร และสภาพทางกายภาพของห้องชุดดังกล่าวมีระบบระบายอากาศและสามารถใช้เป็นที่พักอาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ อย่างไร

๒) กรณีความสูงระยะดิ่งของสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ A ซึ่งสำนักงาน นิติบุคคลดังกล่าวตั้งอยู่ในตึก ๒ และสำนักงานนิติบุคคลของโครงการ B ตั้งอยู่ที่ตึก ๔ สามารถใช้ประกอบกิจการเป็นสำนักงานนิติบุคคลได้หรือไม่ โดยพิจารณาตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

หรือไม่ อย่างไร หากพบว่าการดำเนินการไม่เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒๒ ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ ขอให้สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๓) กรณีสระว่ายน้ำที่มีความจุ ๑๕๔ ลูกบาศก์เมตร ภายในโครงการ B ซึ่งอยู่ในบริเวณตึก ๓ และตึก ๔ ตั้งอยู่ที่ซอยลาดพร้าว ๑๓๐ แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร สามารถแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้หรือไม่ อย่างไร



โดยผู้ร้องเรียนกล่าวอ้างว่าการแก้ไขปรับปรุงการก่อสร้าง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถกระทำได้เนื่องจากขัดต่อกฎหมายผังเมืองและสิ่งแวดล้อม และการก่อสร้างสระว่ายน้ำดังกล่าวทับกับพื้นที่จุดรวมพลและพื้นที่สีเขียวอีกด้วย กรณีดังกล่าวมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องประการใด

๔) กรณีการก่อสร้างรั้วคอนกรีตกั้นระหว่างโครงการ A และโครงการ B ส่งผลให้ไม่สามารถอพยพผู้คนไปมาระหว่างโครงการกรณีเกิดอัคคีภัย (จุดรวมพล) ซึ่งการดำเนินการไม่ตรงกับมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) สามารถปรับปรุงแก้ไขได้หรือไม่ โดยผู้ร้องเรียนกล่าวอ้างว่าการแก้ไขปรับปรุงการก่อสร้าง ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ไม่สามารถกระทำได้เนื่องจากขัดต่อกฎหมายผังเมืองและสิ่งแวดล้อม กรณีดังกล่าวมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องประการใด

๒. ขอให้กรมที่ดินดำเนินการเร่งรัดและติดตามผลการดำเนินคดีกับบริษัทเอกชนดังกล่าว ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ ได้มอบหมายให้พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว ให้ดำเนินคดีกับบริษัทเอกชนดังกล่าว ในประเด็นดังนี้

๑) กรณีแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๑๓๗

๒) กรณีแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารมหาชนหรือเอกสารราชการ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๗

๓. ขอให้กองบัญชาการตำรวจนครบาลสั่งการให้สถานีตำรวจนครบาลลาดพร้าว กำกับติดตามและเร่งรัดให้พนักงานสอบสวน ดำเนินการสอบสวนคดีอาญาตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ เข้าแจ้งความร้องทุกข์ตามข้อ ๒

เรื่องที่

ปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ บริเวณพื้นที่โครงการแก้มลิงทุ่งปากขอ จังหวัดสุราษฎร์ธานี

จากคำร้องเรียนของกลุ่มเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ สรุปได้ว่า กลุ่มผู้ร้องเรียนเป็นเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ ในบริเวณพื้นที่ตำบลทรัพย์ทวีและตำบลท่าเรือ อำเภอบ้านนาเดิม จังหวัดสุราษฎร์ธานี มาตั้งแต่อดีต โดยเป็นการเลี้ยงแบบปล่อยในทุ่งหญ้าตามธรรมชาติ ซึ่งใช้พื้นที่ในการเลี้ยงสัตว์ค่อนข้างมาก ต่อมา เมื่อประมาณปลาย พ.ศ. ๒๕๖๐ จังหวัดสุราษฎร์ธานีได้มีโครงการแก้มลิงทุ่งปากขอ ทำให้กลุ่มเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ ขาดแคลนพื้นที่ในการเลี้ยงสัตว์ ถูกขับไล่ออกจากพื้นที่ โดยหน่วยงานของรัฐและชาวบ้านผู้ปลูกสวนปาล์มในพื้นที่ดังกล่าว ทำให้ได้รับความเดือดร้อน ทั้งนี้ กลุ่มเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ ได้มีการร้องเรียนไปยังศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดสุราษฎร์ธานีแล้ว แต่ไม่มีความคืบหน้าแต่อย่างใด

ผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เรื่องร้องเรียนดังกล่าว สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีหนังสือขอให้จังหวัดสุราษฎร์ธานีตรวจสอบและชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรผู้เลี้ยงโค กระบือ บริเวณพื้นที่โครงการแก้มลิงทุ่งปากขอ ถึง ๒ ครั้ง แต่ยังไม่ได้รับการชี้แจงข้อเท็จจริงจากจังหวัดสุราษฎร์ธานีแต่อย่างใด ประกอบกับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวมีประชาชนผู้ได้รับผลกระทบเป็นจำนวนมาก มีหน่วยงานของรัฐ