

# กฎหมายการตรวจสอบอาคาร สิ่งที่เจ้าของอาคารควรรู้

เมื่อมีการประกาศกฎกระทรวงที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 มาตรา 32 ทวิ(3) แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่3) พ.ศ.2543 เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ.2548 ผู้ประกอบการหลายรายยังไม่ทราบถึงรายละเอียดในการดำเนินการตามกฎหมายดังกล่าว จึงมีคำถามมากมายที่ผู้ประกอบการหลายท่านอยากรู้ เช่น อาคารประเภทไหนบ้างที่ต้องทำการตรวจสอบอาคาร ,ทำไมต้องตรวจสอบอาคาร ,ใครคือผู้ตรวจสอบอาคาร,ตรวจสอบอะไรบ้าง ,ให้เวลาในการดำเนินการ การถึงเมื่อไร ,ตรวจสอบแล้วต้องตรวจสอบอีกหรือไม่ ฯลฯ

ในเบื้องต้นผู้ประกอบการควรทราบถึงข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของกฎหมาย ซึ่งประกอบด้วย ประเภทของอาคารที่ต้องดำเนินการตรวจสอบ คือเป็นอาคารที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองตามมาตรา 32 มาแล้วไม่น้อยกว่าหนึ่งปี จำนวน 9 ประเภท ดังนี้

- (1) อาคารสูง ตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
- (2) อาคารขนาดใหญ่พิเศษ พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตรม.
- (3) อาคารชุมนุมคน ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตรม. หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป
- (4) โรงมหรสพ



(5) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป

(6) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป



(7) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป

(8) อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป



(9) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป



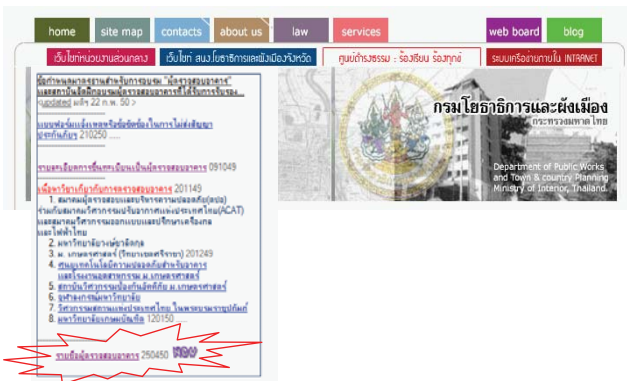
### ทำไมต้องตรวจสอบ?

หลายคนถามว่า อาคารก็ออกแบบมาดีแล้ว และได้ขออนุญาตก่อสร้างที่ถูกต้องทำไมจะต้องมีการตรวจสอบอาคารอีก วัตถุประสงค์หลักของการตรวจสอบอาคารเนื่องมาจากอาคารหลายแห่งมีภาวะไม่ปลอดภัยต่อการใช้งานอาคาร โดยเฉพาะอาคารสาธารณะที่มีผู้ใช้งานอาคารจำนวนมาก ในอดีตที่ผ่านมาเกิดเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้งานอาคารหลายต่อหลายครั้ง โดยสาเหตุหลักมาจากการขาดการตรวจสอบดูแลและขาดความเข้าใจในการแก้ไขปัญหา เช่น กรณีไฟไหม้โรงแรม รอยัลจอมเทียนมีผู้เสียชีวิตเกือบร้อยคน หรือกรณีโรงงานผลิตตุ๊กตา เคเดอร์ เกิดเหตุเพลิงไหม้มีผู้เสียชีวิตนับร้อยเช่นกัน ดังนั้นขอบเขตการตรวจสอบตามกฎหมายจึงมุ่งเน้นที่ความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้งานอาคารเป็นหลัก



### ใครคือผู้ตรวจสอบอาคาร?

ผู้ตรวจสอบอาคาร กฎหมายกำหนดให้เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลไทย ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก โดยจะต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง และเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองการขึ้นทะเบียนจากคณะกรรมการควบคุมอาคาร ซึ่งขณะนี้มียูกว่า 200 คน และ 6 บริษัท ในประเภทนิติบุคคล รายละเอียดสามารถหาได้จาก เว็บไซต์ ของกรมโยธาธิการและผังเมือง ที่ [www.dtcp.go.th](http://www.dtcp.go.th)



### ขอบเขตของการตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับหลายคนยังเข้าใจว่าการตรวจสอบอาคารคือการจับผิดการก่อสร้างอาคาร ซึ่งแท้จริงแล้วกฎหมายมุ่งเน้นที่การจัดให้มีการสำรวจตรวจตราเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร โดยเฉพาะมุ่งเน้นไปที่อาคารสาธารณะเป็นหลัก การก่อสร้างอาคารที่ผิดแบบหรือมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานอาคาร แต่มีความปลอดภัยผู้ตรวจสอบอาคารก็ไม่มีหน้าที่จะต้องรายงานในการตรวจสอบอาคารเว้นเสียแต่ว่าการดัดแปลงต่อเติมอาคารนั้นก่อให้เกิดความไม่ปลอดภัยแก่ผู้ใช้งานอาคาร ทั้งนี้ในการตรวจสอบอาคารกฎหมายได้กำหนดให้ครอบคลุมถึงส่วนสำคัญต่างๆ ดังนี้

(1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ประกอบด้วย

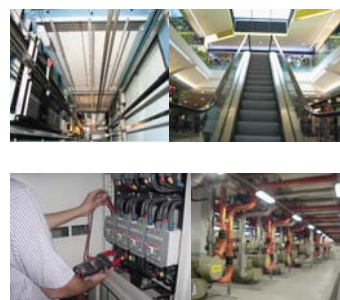


- (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- (ค) การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

การตรวจสอบจะมุ่งเน้นที่ความปลอดภัยของโครงสร้างอาคารเป็นสำคัญ

(2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประกอบด้วย

(ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก



- ระบบลิฟต์
- ระบบบันไดเลื่อน
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบปรับอากาศ

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม



- ระบบประปา
- ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบระบายน้ำฝน
- ระบบจัดการมูลฝอย
- ระบบระบายอากาศ
- ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย



- บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
- ระบบลิฟต์ดับเพลิง
- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
- ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
- ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
- ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
- ระบบป้องกันฟ้าผ่า

เป็นการตรวจสอบที่มุ่งเน้นการตรวจสอบประเมินความสามารถในการทำงานของระบบและการมีระบบการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่เหมาะสมภายในอาคาร

(3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ประกอบด้วย

- (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
- (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
- (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

เป็นการตรวจสอบที่มุ่งเน้นการตรวจสอบเส้นทางทางหนีไฟ และ ระบบสนับสนุนการหนีไฟเพื่อให้ผู้ใช้งานอาคารมีความปลอดภัยเมื่อมีเหตุเพลิงไหม้ในอาคาร



(4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ประกอบด้วย

- (ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
- (ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
- (ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
- (ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร



เป็นการตรวจสอบที่มุ่งเน้นตรวจสอบประเมินระบบการจัดการความปลอดภัยของอาคาร ให้เป็นไปตามมาตรฐานและข้อกำหนดที่กำหนดโดยเฉพาะต้องจัดให้มีการซ้อมหนีไฟทุกปี

ทั้งนี้การตรวจสอบดังกล่าวข้างต้น เป็นการตรวจสอบด้วยการตรวจพินิจสังเกตสิ่งผิดปกติ โดยใช้เครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น ซึ่งเป็นการตรวจสอบจากแบบและเอกสารประกอบ ร่วมกับการสำรวจบริเวณพื้นที่ต่างๆของอาคาร หากจำเป็น ต้องวิเคราะห์คำนวณทางวิศวกรรมซึ่งเกินขอบเขตการประกอบวิชาชีพ ผู้ตรวจสอบจะแจ้งเจ้าของอาคารให้จัดหาผู้ออกแบบ/ควบคุมงานอาคารหรือที่ปรึกษาทางวิศวกรรม มาตรวจวิเคราะห์ให้ต่อไป

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น 2 ประเภท คือ

(1) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดที่กำหนดให้กระทำทุกระยะห้าปี

ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มีแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

นอกจากนั้นต้องจัดทำแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

(2) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น โดยให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

### จะต้องดำเนินการเมื่อไรและ มีระยะเวลาการดำเนินการเป็นอย่างไร

กฎหมายกำหนดให้อาคารต่างๆจะต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่ เป็นครั้งแรกให้แล้วเสร็จและเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายใน วันที่ 28 ธันวาคม 2550 (ระยะเวลา 2 ปี นับแต่กฎกระทรวงประกาศใช้เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2548)

หากการดำเนินการไม่ทันตามกำหนดผู้ประกอบการจะต้องทำหนังสือถึงคณะกรรมการควบคุมอาคารโดยแจ้งถึงเหตุผล และ แสดงถึงเจตนารมณ์ในการปฏิบัติตามกฎหมาย เช่นอยู่ระหว่างการดำเนินการ (โดยมีเอกสารประกอบ เช่น สัญญาว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นต้น)

สำหรับอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2555) และ อาคารชุดที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ (ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2553)

### ไม่ทำแล้วจะมีผลกระทบอย่างไร

กฎหมายได้กำหนดบทลงโทษไว้ในมาตรา 65 ทวิ ดังรายละเอียด

**\* มาตรา ๖๕ ทวิ** ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ  
นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

หากอาคารไม่ดำเนินการจัดส่งรายงานการตรวจสอบอาคารแล้ว ก็จะไม่ได้รับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งใบรับรองนี้จะเป็นการยืนยันความปลอดภัยในการใช้งานอาคาร ถ้าไม่มีหากเจ้าพนักงานตรวจพบ

เกิดปัญหาความไม่ปลอดภัยในอาคารสามารถสั่งหยุดการใช้งานอุปกรณ์หรืออาคารได้ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอย่างใหญ่หลวง



### สรุป

การตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย คือการตรวจสอบสภาพของอาคารภายหลังที่ได้ใช้งานมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง โดยมีผู้ตรวจสอบอาคารทำหน้าที่เป็นเหมือนอายุรแพทย์ที่ทำหน้าที่ตรวจวินิจฉัยอาการเบื้องต้น และจัดยาให้เหมาะสมกับแต่ละอาคาร มิใช่ทำหน้าที่เป็นนักสืบคอยจับผิดค้นหาสิ่งที่มีผิดภายในอาคาร โดยการดำเนินการของผู้ตรวจสอบอาคารนี้กฎหมายยังได้กำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องจัดทำสัญญาประกันภัยและกรมธรรม์ประกันภัยรับประกันความรับผิดตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ตรวจสอบอาคารในการปฏิบัติงานที่ไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมายในฐานะผู้ตรวจสอบ โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปีและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี

ภายหลังผ่านการตรวจสอบผู้ประกอบการ เจ้าของกิจการ และผู้ใช้งานอาคารจะมีความมั่นใจในความปลอดภัยของการใช้งานอาคารมากขึ้น ซึ่งอาจจะส่งผลให้มีผู้มาใช้บริการอาคารมากขึ้น รวมทั้งเบียดเบียนของอาคารในอนาคตน่าจะลดลงได้อีกด้วย

ผลงานบางส่วนการการตรวจสอบอาคาร (ฝ่ายวิศวกรรมงานระบบ)

- โครงการ ศูนย์การค้าสยามพารากอน
- โครงการ โรงพยาบาลกรุงเทพขนาดใหญ่
- โครงการ ศูนย์วิจัย ชินโครคอน
- โครงการ สำนักงาน บริษัท ซีเอ็มที จำกัด (เครือซีเมนต์ไทย)

๗๑๗