

ส่วนที่สุด

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๓๒๓๐



กระทรวงมหาดไทย
ถนนรัชฎาภิเศก เขตพระนคร
กทม. ๑๐๒๐๐

๕ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ทาหรือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

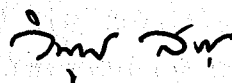
สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมโยธาธิการ ที่ มท ๐๓๑๐/๓๕๑๙ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๒

ด้วยกรมการปกครองได้ทาหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองกรณี ตามมาตรา ๓๒(๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ซึ่งเมื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงเสร็จแล้ว ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารเพื่อก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามแบบ อ.๖ และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าในกรณีที่เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้หรือเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข. ๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข. ๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องให้ออกใบอนุญาตตามแบบ อ.๕ แต่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนี้ หากมีการนำอาคารที่ไม่ใช่อาคารประเภทควบคุมการใช้ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่ประกอบกิจการไม่ถึง ๔๐ ตารางเมตร เป็นต้น มายื่นขออนุญาตใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้โดยมิได้มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและนำหลักฐานใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) มายื่นประกอบการพิจารณาอนุญาตของนายทะเบียนโรงแรมด้วย ถ้านายทะเบียนโรงแรมอนุญาตตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะขัดกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารมาตรา ๓๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่

กรมการปกครองได้รับหนังสือแจ้งจากกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาโดยได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๙ ทวิ แล้วและตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ถ้าประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องก็จะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ ให้ ดังนั้น การจะเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก่อน เมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ สำหรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) นั้นมีเจตนารมณ์เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารสามารถใช้งานได้ เพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ที่แตกต่างจากการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ที่ต้องการตรวจตราการใช้อาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎหมายที่กำหนดกฎเกณฑ์ไว้เพื่อความเหมาะสมสำหรับการใช้อาคารแต่ละประเภท ด้วยเหตุนี้ ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) จึงไม่สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิบูลย์ สงวนพงศ์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ

โทร./โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๕๕๔

ที่ มท ๐๗๑๐/๗๕๑๙



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพ ฯ ๑๐๕๐๐

๓ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง ทาหรือข้อปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๑๐๓๗.๖ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองขอหาหรือกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าตาม
มาตรา ๓๒ (๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
ซึ่งเมื่อก่อสร้างหรือดัดแปลงเสร็จแล้ว ต้องแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทำการตรวจสอบการก่อสร้าง
อาคารหรือดัดแปลงอาคารเพื่อออกใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคารตามแบบ อ. ๖
และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่าในกรณีที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคาร
ประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้
หรือเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒
ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครอง
อาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วย
เอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นเห็นว่าถูกต้องให้ออกใบอนุญาตตาม
แบบ อ.๕ แต่ตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม
พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดว่า อาคารสำหรับใช้เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ในท้องที่ที่มีกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
อาคารใช้บังคับต้องมีหลักฐานแสดงว่าได้รับอนุญาตให้ใช้อาคารเป็นโรงแรม หรือมีใบรับรอง
การตรวจสอบสภาพอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ดังนี้ หากมีการนำอาคารที่ไม่ใช่
อาคารควบคุมการใช้ เช่น อาคารที่อยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีพื้นที่สำหรับประกอบกิจการ

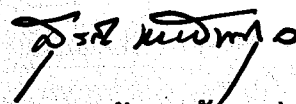
ไม่ถึง ๘๐ ตารางเมตร เป็นต้น มายื่นขออนุญาตใช้อาคารดังกล่าวประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ โดยมีได้มีการขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารและนำหลักฐานไปรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) มายื่นประกอบการพิจารณาของนายทะเบียนโรงแรมด้วย ถ้านายทะเบียนโรงแรมอนุญาตตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ จะขัดกับหลักเกณฑ์ของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร มาตรา ๓๒ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วมีความเห็นว่า ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือได้แจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามมาตรา ๓๔ ทวิ แล้วและตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ถ้าประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข.๓ ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นพร้อมด้วยเอกสารตามที่ระบุไว้ในแบบ ข.๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็จะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ ให้ ดังนั้น การจะเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ จะต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก่อนเมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ สำหรับใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑) นั้น มีเจตนารมณ์เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารเป็นประจำทุกปี เพื่อให้อาคารมีความมั่นคงแข็งแรง และอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารสามารถใช้งานได้ เพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร

ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ที่แตกต่างจากการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ที่ต้องการ
 ตรวจสอบการใช้อาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดกฎเกณฑ์ไว้เพื่อความเหมาะสม
 สำหรับการใช้อาคารแต่ละประเภท ด้วยเหตุนี้ ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.๑)
 จึงไม่สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๕) ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรัชย์ พรภัทรกุล)

ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

รักษาการในตำแหน่งวิศวกรใหญ่

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๐

โทรสาร ๐-๒๒๙๙ ๔๓๖๗

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th



ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๓๐๖

กระทรวงมหาดไทย

ถนนรัชฎางค์ เขตพระนคร

กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มีนาคม ๒๕๕๓

เรื่อง ข้อหารือเกี่ยวกับการใช้ใบรับรองการตรวจสอบอาคารเป็นหลักฐานในการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน นายทะเบียนโรงแรมกรุงเทพมหานคร และนายทะเบียนโรงแรมจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว ๓๒๓๐ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑/๐๐๔๙ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๓

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้จังหวัดทราบและถือปฏิบัติกรณีการปกครองได้รับแจ้งการตอบข้อหารือจากกรมโยธาธิการและผังเมืองว่า คณะกรรมการควบคุมอาคารได้พิจารณามีความเห็นตามข้อหารือกรมการปกครอง ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ถ้าประสงค์จะใช้อาคารดังกล่าวเพื่อกิจการประเภทควบคุมการใช้ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารยื่นคำขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ ข. ๓ เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับคำขอและดำเนินการตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้องก็จะออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามแบบ อ. ๕ ให้ ดังนั้นการเปลี่ยนการใช้อาคารจากอาคารอยู่อาศัยหรืออาคารพาณิชย์ที่มีได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ จะต้องอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารก่อนเมื่อได้รับใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขออนุญาตประกอบกิจการโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมได้ สำหรับใบรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร (แบบ ร. ๑) นั้น มีเจตนารมณ์เพื่อตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารสามารถใช้งานได้ เพื่อความปลอดภัยในการใช้อาคาร ซึ่งเป็นเจตนารมณ์ที่แตกต่างจากการออกใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ที่ต้องการตรวจตราการใช้อาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์ไว้เพื่อความเหมาะสมสำหรับการใช้อาคารแต่ละประเภท ด้วยเหตุนี้ ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร. ๑) จึงไม่สามารถใช้แทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ. ๕) ได้ นั้น

ในการนี้กระทรวงมหาดไทยได้หารือกรณีดังกล่าวใน ๒ ประเด็นที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการกฤษฎีกา ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๕) ได้ตอบข้อหารือว่า

ประเด็นที่ ๑ เห็นว่า มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้โรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ประกอบกับมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้กำหนดห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้อาคารเพื่อกิจการตามมาตรา ๓๒ และห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือได้แจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เจ้าของอาคารหรือครอบครองอาคาร ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารไปใช้เป็นอาคารสำหรับอีกกิจการหนึ่ง ต้องยื่นคำขอเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ปรากฏว่า อาคารดังกล่าวเป็นอาคารที่พักอาศัย-พาณิชยกรรม-จตุรคด ซึ่งมิได้เป็นอาคารควบคุมการใช้ หากประสงค์จะเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ ก็ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ และข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๐) ฯ และเมื่อได้รับอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารแล้ว จึงจะดำเนินการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมได้

สำหรับใบรับรองการตรวจสอบอาคารตามข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น เห็นว่า เป็นการรับรองสภาพอาคารในเรื่องโครงสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยในการใช้อาคารเป็นหลักอันเป็นวัตถุประสงค์ที่แตกต่างจากการเปลี่ยนประเภทการใช้อาคาร นายทะเบียนจึงไม่สามารถใช้ใบรับรองดังกล่าวเป็นหลักฐานในการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแทนใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารได้

ประเด็นที่ ๒ เห็นว่า อาคารควบคุมการใช้ที่เป็นอาคารประเภทอื่นที่ไม่ใช่โรงแรม หากต่อมาประสงค์จะขออนุญาตใช้อาคารนั้นประกอบธุรกิจโรงแรม เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารก็ต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ ประกอบกับข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๐) ฯ เช่นกัน

ดังนั้น จึงขอให้นายทะเบียนโรงแรมได้ถือปฏิบัติให้เป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการ
กฤษฎีกาโดยเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายมานิต วัฒนเสน)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง
สำนักงานสอบสวนและนิติการ
โทร./โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๕๕๙