



## Questions & Answers

เนื่องจากปัจจุบันมี กฎกระทรวงที่ออกมา มีผลการบังคับใช้เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งมีผลกระทบโดยตรงต่อเจ้าของอาคารที่ต้องได้รับการตรวจสอบ ดังนั้นจึงได้จัดเตรียมข้อมูลที่เจ้าของอาคารสมควรทราบ โดยรวบรวมไว้ในลักษณะของ คำถาม-คำตอบดังนี้

### ➤ กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องคืออะไร และมีรายละเอียดอะไรบ้าง

กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548  
ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 99 ก วันที่ 25 ตุลาคม 2548

กฎกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548  
ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 126 ก วันที่ 29 ธันวาคม 2548

### ➤ เหตุผลที่ต้องมีการออกกฎหมายทั้ง 2 ฉบับ นี้

เนื่องจากในอดีตหลังจากอาคารก่อสร้างแล้วเสร็จและได้รับใบรับรองอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว จะไม่มีกฎหมายหรือข้อกำหนดที่ชัดเจนในการตรวจสอบการใช้งาน หรือ ระบบต่างๆ ของอาคาร โดยเป็นหน้าที่ของผู้ดูแลอาคารแต่ละแห่ง จนกว่าจะมีการยื่นขออนุญาตแก้ไข หรือเปลี่ยนแปลงอาคาร โดยในความเป็นจริง ภายหลังจากเริ่มใช้อาคาร มักจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ วัสดุตกแต่ง ระบบบริการของอาคาร ซึ่งมีผลกระทบต่อความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร ทั้งนี้อาจจะโดยความไม่ตั้งใจ หรือความไม่รู้ของเจ้าของ หรือผู้ดูแลอาคาร ดังนั้นกฎหมายทั้ง 2 ฉบับนี้ จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างระบบตรวจสอบและดูแลในแง่ของการใช้อาคารให้มีความปลอดภัยต่อผู้ใช้อาคารเป็นหลัก โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์ของ ผู้ตรวจสอบ และ วิธีการตรวจสอบเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

### ➤ อาคารประเภทไหนบ้างที่ต้องยื่นรายงานการตรวจสอบอาคาร

1. อาคารสูง (อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป)
2. อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป)
3. อาคารชุมนุมคน (อาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนมีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป)



4. โรงมหรสพ (อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับ ฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชม การแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม )
5. โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป
6. สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป
7. อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตร ขึ้นไป โดยมีบทเฉพาะกาลดังนี้

อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นเป็นเวลา 7 ปี นับจากวันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้ ( กฎกระทรวงบังคับใช้วันที่ 25 ตุลาคม 2548 ) ดังนั้นต้องยื่นรายงานการตรวจสอบครั้งแรกภายใน วันที่ 24 ตุลาคม 2555

อาคารที่มีพื้นที่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นเป็นเวลา 5 ปี นับจากวันที่กฎกระทรวงนี้บังคับใช้ ( กฎกระทรวงบังคับใช้วันที่ 25 ตุลาคม 2548 ) ดังนั้นต้องยื่นรายงานการตรวจสอบครั้งแรกภายใน วันที่ 24 ตุลาคม 2553

8. อาคารโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า หนึ่งชั้น และมี พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตร ขึ้นไป  
ข้อสังเกต ในกรณีที่อาคาร โรงงานมีความสูง 23 เมตรขึ้นไป หรือ มีพื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ต้องถูกตรวจสอบเพราะเข้าข่ายอาคารสูงหรือ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
9. ป้าย หรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือ มีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตร ขึ้นไป หรือ ป้ายที่ติดตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตร ขึ้นไป

## ➤ กฎหมายมีผลบังคับใช้เมื่อใด

กฎกระทรวง มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2548 โดยมีระยะเวลาให้เจ้าของอาคารดำเนินการตรวจสอบและส่งรายงานฉบับแรกภายใน 2 ปี ดังนั้นอาคารที่ไม่ได้รับการยกเว้นจึงต้องส่งรายงานฉบับแรกภายใน **วันที่ 29 ธันวาคม 2550**



## ➤ ประโยชน์ที่เจ้าของอาคารจะได้รับ

ประโยชน์ที่เจ้าของอาคารจะได้รับจากการดำเนินการตรวจสอบอาคารสามารถแบ่ง ออกเป็นข้อๆ ได้ดังนี้

1. มีการอัปเดตข้อมูลอาคารให้เป็นปัจจุบันตลอดเวลา ซึ่งจะสะดวกต่อการดูแล รักษา หรือซ่อมแซมอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคาร
2. ผู้ใช้อาคารมีความปลอดภัยมากขึ้น ซึ่งสามารถลด ความสูญเสียชีวิต และทรัพย์สิน ใน กรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์
3. การดูแลรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องสามารถ ยืดอายุการใช้งานของอาคาร และอุปกรณ์ประกอบอาคารให้ยาวนานขึ้น
4. อาคารที่ได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานสามารถแสดงหลักฐานต่อ บริษัท ประกันภัย เพื่อขอลดหย่อนเบี้ยประกันภัยลงได้
5. ในกรณีที่มีการใช้อาคารเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสินเชื่อต่อสถาบันการเงิน อาคารที่มี ระบบการตรวจสอบและดูแลรักษาได้มาตรฐาน ย่อมมีความน่าเชื่อถือสูงกว่าอาคารที่ ไม่มีการตรวจสอบ

## ➤ หน้าที่ของเจ้าของอาคาร หรือผู้ดูแลอาคาร

หน้าที่หลักๆของ เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคล มีดังนี้

1. จัดหา หรือว่าจ้างผู้ตรวจสอบอาคารที่ขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร
2. จัดเตรียมแบบอาคารและระบบอุปกรณ์ประกอบอาคาร ในกรณีที่ไม่มี ให้เจ้าของ จัดทำแบบเพื่อใช้ในการตรวจสอบ
3. จัดเตรียมเอกสารและร่วมวางแผนการตรวจสอบอาคารร่วมกับผู้ตรวจสอบอาคาร และ ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบอาคาร
4. ดำเนินการปรับปรุง แก้ไข ตามรายงานของผู้ตรวจสอบอาคาร
5. จัดหา หรือว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญในแต่ละสาขาในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคารมีความเห็นว่า ต้องมีผู้เชี่ยวชาญในแต่ละสาขา เข้ามาดำเนินการตรวจสอบและทำรายงานทางเทคนิค เฉพาะสาขา
6. นำส่งรายงานการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบลงนามรับรองแล้วต่อเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น
7. จัดให้มีการตรวจสอบ และดูแลรักษาอาคารตามแผนงานที่ผู้ตรวจสอบอาคารจัดทำไว้ ให้



## ➤ ผู้ตรวจสอบอาคารคือใคร

ผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย หมายถึง วิศวกร หรือสถาปนิก ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกร หรือสถาปนิกควบคุม และได้ผ่านการอบรมและผ่านการสอบจากสถาบันที่ได้รับอนุญาต และได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารจาก คณะกรรมการควบคุมอาคาร

## ➤ การตรวจสอบอาคารมีกี่ประเภท

การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงแบ่งเป็น 2 ประเภทคือ

1. การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจตามกฎกระทรวงข้อ 17 มีกำหนดทุก 5 ปี
2. การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบที่ผู้ตรวจสอบอาคารทำขึ้น ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่ เป็นประจำทุกปี

## ➤ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารต้องทำการตรวจสอบเรื่องใดบ้าง

รายการตรวจสอบต้องมีอย่างน้อยดังต่อไปนี้

### 1) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

- a) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- b) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร
- c) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- d) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร
- e) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- f) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- g) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

### 2) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร

- a) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
  - i. ระบบลิฟท์
  - ii. ระบบบันไดเลื่อน
  - iii. ระบบไฟฟ้า
  - iv. ระบบปรับอากาศ
- b) ระบบสุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม
  - i. ระบบประปา
  - ii. ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย



- iii. ระบบระบายน้ำฝน
- iv. ระบบจัดการมูลฝอย
- v. ระบบระบายอากาศ
- vi. ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
- c) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
  - i. บันไดหนีไฟและ ทางหนีไฟ
  - ii. เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - iii. ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
  - iv. ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
  - v. ระบบลิฟต์ดับเพลิง
  - vi. ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
  - vii. ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
  - viii. ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
  - ix. ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
  - x. ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- 3) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร
  - a) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
  - b) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - c) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้
- 4) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร
  - a) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร
  - b) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร
    - i. แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร
    - ii. แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

## ➤ หลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่ใช้ในการตรวจสอบคืออะไร

การตรวจสอบให้พิจารณาถึงหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

- 1) หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ใน **กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร** หรือตาม **กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างนั้น (ดูจากวันที่ได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร )**
- 2) มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ **สภาวิศวกร** หรือ **สภาสถาปนิก**



## ➤ บทลงโทษตามกฎหมายกระทรวงเป็นอย่างไร

บทลงโทษตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ 2522 มาตรา 65 ทวิ

ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ( การส่งรายงานตรวจสอบอาคาร ) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 60,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน 10,000 บาท

จนกว่าจะปฏิบัติให้ถูกต้อง ( ผลกระทบอื่นๆ ในกรณีที่ต้องใช้ใบรับรองอาคาร ประกอบในเอกสารขออนุญาตอื่น เช่น ใบประกอบการโรงงาน ใบประกอบการโรงแรม เป็นต้น )

## ➤ หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการคิดราคาของผู้ตรวจสอบอาคาร คิดอย่างไร

จากการหารือระหว่าง สมาคมผู้ตรวจสอบอาคาร และสมาชิกได้กำหนดหลักเกณฑ์การคิดราคาไว้เบื้องต้นดังนี้

1. ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคาร
2. อายุการใช้งานอาคาร
3. ความสลับซับซ้อนของโครงสร้างอาคาร
4. ระดับความเสี่ยงภัยของอาคาร
5. ระยะเวลาที่ใช้ในการตรวจสอบ

โดยอัตราโดยประมาณ อยู่ที่ 5-20 บาท ต่อ ตารางเมตร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างเจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร แต่ละรายไป