

## คู่มือแนะนำการปฏิบัติตามกฎหมายเรื่องการตรวจสอบสภาพอาคารสำหรับเจ้าของอาคาร

### 1. วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบสภาพอาคาร

คำถามที่เจ้าของอาคารมักสงสัยว่าจะได้ประโยชน์อะไรจากการตรวจสอบสภาพอาคาร กฎหมายบังคับเกินความจำเป็นหรือไม่ คงต้องพิจารณาถึงที่มาของการออกกฎหมาย แนวความคิดและวัตถุประสงค์ของกฎหมายก่อน

เนื่องจากอาคารจะมีโครงสร้างและระบบต่าง ๆ ภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของประชาชน เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ฯลฯ ซึ่งระบบต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อมีการใช้งานไประยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษา เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา ซึ่งในการใช้อาคารอย่างถูกต้องและปลอดภัยแล้ว แม้กฎหมายจะไม่บังคับให้ต้องทำการตรวจสอบสภาพอาคารและบำรุงรักษา แต่ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของอาคารควรจะดำเนินการอยู่แล้ว

มีหลายกรณีที่เกิดเหตุการณ์อาคารถล่มหรือไฟไหม้ โดยเฉพาะอาคารสาธารณะที่มีคนเข้าไปใช้สอยเป็นจำนวนมาก แม้จะมีเหตุที่บ่งชี้ว่าโครงสร้างของอาคารเกิดการวิบัติขึ้นแล้ว และจะอันตรายอย่างไร้แรงถึงขั้นอาคารถล่มหากไม่ได้รับการแก้ไข แต่เจ้าของอาคารก็ไม่ทราบและไม่คาดคิดว่าสิ่งที่จะเกิดขึ้นร้ายแรงเพียงใด หรือกรณีเพลิงไหม้โรงแรมบางแห่งที่ทำให้มีผู้เสียชีวิตเป็นจำนวนมาก แม้ว่าจะมีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ แต่เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ระบบกลับไม่ทำงาน ทำให้ผู้ใช้อาคารไม่ทันได้ระวังตัวและหนีไม่ทัน ได้ตอกย้ำให้เห็นถึงความสำคัญของการตรวจสอบสภาพระบบต่างๆ ของอาคารได้เป็นอย่างดี

ในปัจจุบันนี้มีหลายอาคารที่คำนึงถึงความปลอดภัยของชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนที่ใช้อาคาร โดยจัดให้มีการบำรุงรักษาโครงสร้างและระบบต่างๆ ของอาคารให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมออยู่แล้ว ถึงกระนั้นการตรวจสอบสภาพอาคารก็ยังคงมีความจำเป็น เนื่องจากเป็นระบบการตรวจทานมิให้เกิดข้อผิดพลาดจากการดูแลบำรุงรักษาอาคาร โดยผู้ตรวจสอบ ซึ่งจะเป็นบุคคลที่สามหรือ Third party

### 2. บทบาทของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

กฎหมายได้กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ต้องทำการตรวจสอบสิ่งต่างๆ ดังต่อไปนี้

(1) ความมั่นคงแข็งแรงอาคาร ได้แก่

- (ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร
- (ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกทุกบนพื้นที่อาคาร
- (ค) การเปลี่ยนสภาพการใช้อาคาร
- (ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

- (จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร
- (ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร
- (ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร
- (2) ระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ได้แก่
  - (ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก
    - (1) ระบบลิฟต์
    - (2) ระบบบันไดเลื่อน
    - (3) ระบบไฟฟ้า
    - (4) ระบบปรับอากาศ
  - (ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม
    - (1) ระบบประปา
    - (2) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย
    - (3) ระบบระบายน้ำฝน
    - (4) ระบบจัดการมูลฝอย
    - (5) ระบบระบายอากาศ
    - (6) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง
  - (ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย
    - (1) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
    - (2) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
    - (3) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน
    - (4) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน
    - (5) ระบบลิฟต์ดับเพลิง
    - (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้
    - (7) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง
    - (8) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง
    - (9) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ
    - (10) ระบบป้องกันฟ้าผ่า
- (3) สมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่างๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร ได้แก่
  - (ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ
  - (ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน
  - (ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้
- (4) ระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร ได้แก่

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

### 3. ประเภทอาคารที่ต้องตรวจสอบและกำหนดวันที่ต้องส่งรายงานการตรวจสอบ

อาคารที่ต้องตรวจสอบมี 9 ประเภท ได้แก่

3.1 อาคารสูง (อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่สี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด)

3.2 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ (อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป)

3.3 อาคารชุมนุมคน (อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป)

3.4 โรงมหรสพ (อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม)

3.5 โรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป

3.6 อาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว) ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป

สำหรับอาคารชุดและอาคารอยู่อาศัยรวมที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษจะได้รับการผ่อนผันเรื่องกำหนดเวลาการตรวจสอบคือ

- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกันในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบและส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2555

- กรณีที่มีพื้นที่อาคารรวมกันในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร ให้ทำการตรวจสอบและส่งผลการตรวจสอบก่อนวันที่ 25 ตุลาคม 2553

3.7 อาคารโรงงานที่สูงกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ตั้งแต่ 5,000 ตารางเมตรขึ้นไป

3.8 ป้ายสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50 ตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือคานฟ้าของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25 ตารางเมตรขึ้นไป

3.9 สถานบริการ ตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป

ทั้งนี้ อาคารทั้ง 9 ประเภท (เว้นแต่อาคารตามข้อ 3.6 ที่ไม่เข้าข่ายเป็นอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ) ต้องถูกตรวจสอบและส่งรายงานการตรวจสอบก่อนวันที่ 29 ธันวาคม 2550

สำหรับกรณีพื้นที่นอกเขตควบคุมอาคาร (พื้นที่ที่ยังไม่มีการประกาศพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือพื้นที่นอกเขตผังเมืองรวมตามกฎหมายว่าด้วยผังเมือง) อาคารที่ต้องทำการตรวจสอบมี 4 ประเภท ได้แก่ อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และ โรงมหรสพ

#### 4. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ

ผู้ตรวจสอบจะเป็นนิติบุคคลหรือนุคคลธรรมดาก็ได้ โดยต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา

(ก) มีสัญชาติไทย

(ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

(ค) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(ง) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

(2) ถ้าเป็นนิติบุคคล

(ก) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของ ผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด

(ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก แล้วแต่กรณี

(ค) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(ง) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตาม (ค) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หัวหน้าส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบอาคาร

ผู้ตรวจสอบดังกล่าวต้องขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยจะได้รับหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตามแบบ รต. 1 จากคณะกรรมการควบคุมอาคาร

### ภาพแสดงหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร (แบบ รต. 1)

เลขที่ .....			แบบ รต.๑
<b>หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ</b>			
หนังสือรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า			
.....	.....		.....
สำนักงานชื่อ .....	ตั้งอยู่เลขที่ .....	ถนน .....	หมู่ที่ .....
ตรอก/ซอย .....	ตำบล/แขวง .....	อำเภอ/เขต .....	จังหวัด .....
ได้ขึ้นทะเบียนเป็น .....	ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว		.....
หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ .....		เดือน .....	พ.ศ. ....
ออกให้ ณ วันที่ .....		เดือน .....	พ.ศ. ....
( นาย วิระวัตร กุลละวณิช )			
ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร			

#### ■ จะหาผู้ตรวจสอบได้จากที่ใด

เจ้าของอาคารสามารถค้นหารายละเอียดข้อมูลของผู้ตรวจสอบอาคารได้ในเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง ([www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th)) ซึ่งจะมีรายชื่อ ที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ ของผู้ตรวจสอบอาคาร แสดงไว้เพื่อให้เจ้าของอาคารได้พิจารณาเลือกผู้ตรวจสอบอาคารด้วยตนเอง

#### ■ ราคาค่าตรวจสอบ

ราคาค่าตรวจสอบขึ้นอยู่กับ

1. ลักษณะและขอบเขตของการทำงานตรวจสอบ ซึ่งเป็นการตรวจสอบแบบ Audit ด้วยสายตา ผู้ตรวจสอบจะตรวจสอบเพื่อสังเกตว่ามีสิ่งผิดปกติกับระบบนั้นๆ หรือไม่ ระบบต่างๆ มีการทำงานอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ โดยใช้เครื่องมือพื้นฐานที่ไม่สลับซับซ้อน หากพบว่ามีสิ่งผิดปกติ ผู้ตรวจสอบจะรายงานให้เจ้าของอาคารทราบเพื่อจัดหาผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นเข้ามาทำการตรวจวิเคราะห์

และซ่อมแซมแก้ไข แล้วผู้ตรวจสอบจะทำหน้าที่ตรวจว่า การแก้ไขนั้นถูกต้องสมบูรณ์และทำให้ระบบที่ได้รับการซ่อมแซมแก้ไขอยู่ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยและมีประสิทธิภาพ

2. ชนิด ประเภทและขนาดของอาคาร รวมทั้งจำนวนของระบบต่างๆ ของอาคารนั้น และความสลับซับซ้อนของระบบ ซึ่งจะเป็นตัวกำหนดปริมาณงานที่ต้องตรวจสอบ

ทั้งนี้ เจ้าของอาคารต้องเป็นผู้เจรจาตกลงราคากับผู้ตรวจสอบ

## 5. รายละเอียดการตรวจสอบ

### ■ การตรวจสอบใหญ่

เป็นการตรวจสอบโครงสร้างอาคารและระบบทุกระบบ ตามที่กล่าวมาแล้วข้อ 2. โดยให้กระทำทุก 5 ปี ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำแผนต่างๆ ดังนี้

(1) แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือ

ปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

(2) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

### ■ การตรวจสอบประจำปี

เป็นการตรวจสอบตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ใน การตรวจสอบใหญ่ การตรวจสอบประจำปีให้กระทำทุกปี

## 6. ขั้นตอนที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ

6.1 เจ้าของอาคารต้องปฏิบัติตามแผนปฏิบัติการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารและคู่มือปฏิบัติตามแผนดังกล่าวที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำไว้ใน การตรวจสอบใหญ่ เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษาและการบันทึกข้อมูล การตรวจบำรุงรักษาอาคาร นอกจากนี้ยังต้องจัดให้มีการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามคู่มือปฏิบัติของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์อาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่กำหนด

หากผู้ตรวจสอบเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไขอย่างไร ควรดำเนินการตามข้อเสนอแนะให้แล้วเสร็จ แล้วให้ผู้ตรวจสอบทำการตรวจสอบอีกครั้งแล้วทำรายงานเสนอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

6.2 เจ้าของอาคารต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบของอาคารและอุปกรณ์ของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอในสามสิบวันวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

เมื่อได้รับใบรับรองการตรวจสอบแล้ว ให้แสดงใบรับรองการตรวจสอบไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น (ใบรับรองการตรวจสอบอาคารสามารถเปิดดูได้จากเว็บไซต์กรมโยธาธิการและผังเมือง [www.dpt.go.th](http://www.dpt.go.th))

#### ภาพแสดงใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (แบบ ร.1)

เลขที่ .....

แบบ ร.๑

**ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร**  
ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

อาคาร .....  
ตั้งอยู่เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....  
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ได้ผ่านการตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แล้ว  
เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ ..... แล้ว  
เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

( ..... )  
ตำแหน่ง .....  
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

6.3 สำหรับอาคารที่ก่อสร้างแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองประเภทอาคารควบคุมการเข้ามาแล้วไม่น้อยกว่า 1 ปี ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรก

## 7. ก่อนการตรวจสอบผู้ตรวจสอบต้องเตรียมตัวอย่างไร

เจ้าของอาคารต้องจัดหาแปลนหรือแผนผังรายการเกี่ยวกับการก่อสร้างหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารไว้ให้ผู้ตรวจสอบเพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร

## 8. การดำเนินการตรวจสอบอาคาร

เมื่อผู้ตรวจสอบอาคารได้ตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแล้วพบว่า อาคารมีความปลอดภัยเพียงพอและถูกต้องตามกฎหมายและมาตรฐานแล้ว ผู้ตรวจสอบจึงลงนามรับรองผลการตรวจสอบสภาพอาคารนั้น แต่ถ้าผู้ตรวจสอบพบว่าอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารบางส่วนหรือบางรายการไม่ผ่านหลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ผู้ตรวจสอบจะต้องทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อให้อาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวให้แก่อำนาจของอาคาร

การจัดทำข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารนั้น หากผู้ตรวจสอบเห็นว่า จำเป็นต้องทำการตรวจสอบแบบเชิงวิเคราะห์และคำนวณทางหลักวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมให้เป็นความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารนั้นแนะนำหรือจัดหาวิศวกรหรือสถาปนิก ให้แก่เจ้าของอาคารที่สามารถดำเนินการตรวจสอบวิเคราะห์ หรือคำนวณพิสูจน์ หรือให้คำปรึกษาในการแก้ไขเพื่อให้เกิดความปลอดภัยเพิ่มขึ้น โดยวิศวกรหรือสถาปนิกนั้นต้องมีคุณสมบัติการประกอบวิชาชีพที่เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 หรือพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543

## 9. เจ้าของอาคารจะยื่นเอกสารอย่างไร

เจ้าของอาคารจะต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารที่ผู้ตรวจสอบลงนามรับรองให้แก่อำนาจพนักงานท้องถิ่นซึ่งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อาคารของตนตั้งอยู่ ซึ่งเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายควบคุมอาคาร ได้แก่

- 10.1 นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- 10.2 นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- 10.3 ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- 10.4 นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

## 10. ระยะเวลาพิจารณาดำเนินการของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบแล้วจะต้องพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายใน 30 วัน และเมื่อเห็นว่า อาคารดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและมีความปลอดภัย เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะต้องออกไปรับรองการตรวจสอบสภาพอาคาร โดยไม่ชักช้าและต้องไม่เกิน 30 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ



## 11. หากเจ้าของอาคารไม่จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารจะมีโทษตามกฎหมายอย่างไร

หากฝ่าฝืนไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคารจะมีโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือปรับไม่เกิน 6 หมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับเป็นรายวันอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

## 12. กฎหมายที่อ้างอิง

1. มาตรา 2 มาตรา 4 และมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
2. กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548
3. กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548