๔๑๑

ด่วนที่สุด

ที่ นศ ๐๐๒๓.๔/ว ๒๙๙



ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
ถนนราชดำเนิน นศ ๘๐๐๐๐

๒๙ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง ขอให้กำชับดูแลกรณีการนำห้องชุดของอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ และนายกองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๔.๖/ว ๑๕๘๖ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้รับแจ้งจากกรมโยธาธิการและผังเมืองว่าในคราวประชุมเพื่อพิจารณาแนวทางการป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม และหารือแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างหลักประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักภายในอาคารชุดและรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคมเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งเวียนให้หน่วยงานของรัฐบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าวโดยเคร่งครัด กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่าตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้อาคารชุดและโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้และห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๓ กำหนดห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การนำห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนั้น การนำห้องชุดในอาคารชุดมาใช้เป็นโรงแรมจึงต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการฝ่าฝืนโดยการใช้อาคารผิดประเภทและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษดังกล่าวแล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง นอกจากนี้มาตรา ๔๔ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่กระทำฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ ได้ และหากยังไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวแล้ว เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยังมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือ ทั้งจำทั้งปรับ และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกด้วย

/จังหวัด...

จังหวัดนครศรีธรรมราชพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม โดยไม่แจ้งเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพื้นที่ กรณีหากพบว่ามีการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายมีการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทยา เขียวรอด)
รองผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครศรีธรรมราช

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมายระเบียบและเรื่องร้องทุกข์
โทร.๐ ๗๕๓๕ ๖๑๔๔ ต่อ ๔๑

นครา ศรัทธา อารยธรรม
นครศรีธรรมราช

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขรับ 8376
วันที่ 21 เม.ย. 2568 เวลา ... น.

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๘๐๔.๖/ว ๑๕๘๖

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
ถนนนครราชสีมา กทม. ๑๐๓๐๐

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขที่รับ 4355
วันที่ 21 เม.ย. 2568
เวลา 23/

๙ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง ขอให้กำชับดูแลกรณีการนำห้องชุดของอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๒๗ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งว่า ในคราวประชุมเพื่อพิจารณาแนวทางการป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม และหารือแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างหลักประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักภายในอาคารชุดและรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคม เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งเวียนให้หน่วยงานของรัฐบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าวโดยเคร่งครัด กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้อาคารชุดและโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ และห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๓ กำหนดห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การนำห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนั้น การนำห้องชุดในอาคารชุดมาใช้เป็นโรงแรมจึงต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการฝ่าฝืนโดยมีการใช้อาคารผิดประเภทและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษดังกล่าวแล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง นอกจากนี้มาตรา ๔๔ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่กระทำฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ ได้ และหากยังไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวแล้ว เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยังมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกด้วย

/กรมส่งเสริม...

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม โดยไม่แจ้งเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดแจ้งกำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพื้นที่ กรณีหากพบว่ามีการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายมีการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดปรากฏตาม QR – Code ท้ายหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายสุรพล เจริญภูมิ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
กลุ่มงานกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น ๒
โทร./โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

สิ่งที่ส่งมาด้วย