

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผู้ตรวจสอบอาคาร

จากการศึกษากฎหมายและกฎกระทรวงตลอดจนหลักสูตรการฝึกอบรมผู้ที่จะขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารของไทยเปรียบเทียบกับของต่างประเทศใน 2 บทก่อนจึงได้พบปัญหาหลายประการ บทนี้จะได้วิเคราะห์ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดมาตรฐาน ความรู้ ทักษะพื้นฐานและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคารที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ซึ่งยังมีปัญหาในการพัฒนาความรู้ของผู้ตรวจสอบอาคาร ปัญหาความรู้ความสามารถของผู้ตรวจสอบอาคารในการตรวจสอบอาคารแต่ละส่วนของอาคารและปัญหาความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 จากปัญหาต่าง ๆ ที่ได้ศึกษาจากแนวคิดทฤษฎีจากบทที่ 2 และคุณสมบัติ ที่มารวมถึงบทบาทของผู้ตรวจสอบอาคารจากบทที่ 3

อาคารมีความสำคัญอย่างมากในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นสถานที่ที่บุคคลใ้ใช้อาศัยหรือประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยแต่ละอาคารจะมีโครงสร้างและระบบภายในอาคารที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร เช่น ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า ระบบลิฟต์ ฯลฯ ระบบต่าง ๆ เหล่านี้ เมื่อมีการใช้งานในระยะหนึ่งจำเป็นต้องมีการตรวจสอบดูแลและบำรุงรักษาเพื่อให้อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้ตลอดเวลา ให้ใช้อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารได้อย่างถูกต้องและปลอดภัย แม้กฎหมายจะไม่บังคับให้ต้องทำการตรวจสอบอาคารและบำรุงรักษา แต่ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของอาคารต้องดำเนินการ มีหลายกรณีที่เกิดเหตุการณ์อาคารถล่มหรือเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยเฉพาะอาคารสาธารณะ ที่มีประชาชนเข้าไปใช้สอยจำนวนมาก แม้จะมีเหตุบ่งชี้ว่าโครงสร้างอาคารเกิดความเสียหายขึ้นแล้ว ซึ่งสามารถทำให้เกิดอันตรายอย่างร้ายแรงถึงขั้นอาคารถล่มได้หากไม่ได้รับการแก้ไข หรือเจ้าของอาคารไม่ทราบว่าสิ่งที่เกิดขึ้นจะส่งผล

ร้ายแรงเพียงใด หรือกรณีเพลิงไหม้โรงแรมบางแห่ง ที่ทำให้มีผู้เสียชีวิตจำนวนมาก แม้จะมีการติดตั้งระบบสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ แต่เมื่อเกิดเพลิงไหม้ ระบบกลับไม่ทำงาน ทำให้ผู้ใช้อาคารไม่ได้รับระวังตัวและหนีไม่ทันทำให้มีผู้ที่ติดอยู่ภายในอาคารเสียชีวิตเป็นจำนวนมาก

แม้กฎหมายจะกำหนดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเข้าทำการตรวจสอบแล้วก็ตาม แต่ผู้ตรวจสอบอาคารส่วนใหญ่ของประเทศไทย ยังขาดคุณสมบัติที่สำคัญในการตรวจสอบอาคารให้ได้มาตรฐาน กล่าวคือ ผู้ตรวจสอบอาคารยังขาดความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ในการตรวจสอบอาคาร ทำให้การตรวจสอบอาคารยังไม่มีมาตรฐานความปลอดภัยที่เพียงพอ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยสาธารณสุข อันเป็นปัญหาที่จะต้องดำเนินการแก้ไขเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติงานและพัฒนาความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญในทักษะและประสบการณ์ ประกอบกับทัศนคติเชิงวิชาชีพของผู้ตรวจสอบอาคารให้มีมาตรฐานในระดับสากล อันเป็นสิ่งที่รับประกันถึงความปลอดภัยของสาธารณสุขและสังคมที่จะเกิดขึ้นได้ในอนาคต ดังนี้

1. ปัญหาการกำหนดมาตรฐานความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบอาคาร

กฎกระทรวงว่าด้วยการกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การ ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 มีเจตนารมณ์เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการสถาปัตยกรรม ในอันที่จะป้องกันปัญหาที่จะเกิดกับตัวอาคารหลังมีการเปิดใช้อาคารแล้ว ไม่ว่าจะอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ จะได้ถูกออกแบบและก่อสร้างตามแบบ ที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้างเหล่านั้น มีการใช้งานไปสักระยะเวลาหนึ่ง ย่อมต้องเกิดมีการเปลี่ยนแปลงหรือเกิดการชำรุดบกพร่องของระบบอุปกรณ์และ โครงสร้างของอาคาร กฎหมายจึงได้กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อ

ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของตัวอาคารแต่คุณสมบัติ เฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคารที่กำหนดตามกฎหมาย ยังบกพร่องและไม่มีประสิทธิภาพเพียงพอต่อลักษณะอาคารที่ต้องทำการตรวจสอบ เท่าที่ควร ทั้งนี้ เพราะกฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารไว้ว่าต้องเป็น วิศวกรหรือสถาปนิกที่ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีตรวจสอบสภาพอาคารและ อุปกรณ์ประกอบอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรองและเป็นผู้ที่ได้รับการ รับรองการขึ้นทะเบียนจากคณะกรรมการควบคุมอาคารเท่านั้น กฎหมายไม่ได้กำหนดว่า ผู้ตรวจสอบอาคารต้องมีความรู้ ความเชี่ยวชาญ หรือประสบการณ์ในงานวิชาชีพของตน มากน้อยเพียงไร จึงไม่เหมาะสมกับขนาดของอาคารที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับการ ตรวจสอบอาคาร ซึ่งอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นอาคารสาธารณะที่มี ประชาชนเข้าใช้สอยประโยชน์เป็นจำนวนมาก หากอาคารเหล่านั้นไม่ได้รับการ ตรวจสอบอาคารจากผู้ที่มีความรู้ ความสามารถ ความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมหรือ สถาปัตยกรรมและมีประสบการณ์อย่างแท้จริง จะไม่สามารถพบข้อบกพร่องของอาคาร และโครงสร้างของอาคาร ที่จะให้เจ้าของอาคารหรือผู้ประกอบการนั้นปรับปรุง โครงสร้างของอาคารให้มีความปลอดภัยเพื่อ ป้องกันปัญหาในการเสี่ยงต่อชีวิตและ ทรัพย์สินของผู้ใช้อาคารได้เลย

ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารจึงนับว่าเป็นบุคลากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการ ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบความปลอดภัยในอาคารทุกระบบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนดไว้ ผู้ตรวจสอบอาคารต้องเข้าถึงวิธีการตรวจสอบอาคาร โดยอาศัยความรู้ ความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ ทั้งทางด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม เพื่อวิเคราะห์ ปัญหาสาเหตุที่นำไปสู่ความไม่ปลอดภัยของโครงสร้างและอาคาร อันเนื่องจากสภาพ อาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร โดยใช้หลักวิชาชีพและ ประสบการณ์จากการทำงานในวิชาชีพ ทักษะพิเศษเฉพาะตัวของของผู้ตรวจสอบ โดย อาศัยเวลาและการฝึกฝนจากการทำงาน แนวทางในการตรวจสอบอาคารที่กฎหมาย กำหนดเป็นการตรวจสอบด้วยสายตา ตรวจสอบด้วยการพินิจสังเกตหาสิ่งผิดปกติ โดยใช้ เครื่องมือพื้นฐานเท่านั้น อีกทั้งเป็นการตรวจสอบจากแบบและเอกสารประกอบร่วมกับการสำรวจบริเวณพื้นที่ต่าง ๆ ของอาคารเท่านั้น การตรวจสอบอาคารด้วยสายตาเป็นการ

สังเกตหาสิ่งผิดปกตินั้นเป็นเรื่องยากต่อผู้ที่ขาดความชำนาญและมีประสบการณ์ในวิชาชีพ ที่จะสามารถมองเห็นหรือสังเกตเห็นสิ่งบอกเหตุต่อความถี่ของอาการหรือข้อบกพร่องของอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ต้องได้รับการแก้ไข

เมื่อพิจารณาถึงหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพของวิศวกรและสถาปนิก เห็นได้ว่า มีการแบ่งประเภทหรือระดับของผู้ประกอบวิชาชีพแต่ละสาขาอย่างชัดเจน ตามความรู้ ความสามารถ ความชำนาญ ประสบการณ์และผลงานที่ผ่านมาจากการทำงานในวิชาชีพ กล่าวคือ พระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 มาตรา 46 บัญญัติว่า ผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแต่ละสาขามี 4 ระดับ คือ วุฒิศาสตร วิศวกร สามัญวิศวกร ภาควิศวกรและภาควิศวกรพิเศษ และพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 มาตรา 46 บัญญัติว่า ผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมแต่ละสาขาจะมี 4 ระดับ คือ วุฒิสถาปนิก สามัญสถาปนิก ภาควิศาปนิกและภาควิศาปนิกพิเศษ เพื่อให้แต่ละระดับมีขอบเขตการทำงานเฉพาะงานตามประเภทและขนาดของงานในวิชาชีพของแต่ละสาขาที่แตกต่างกันไป

ดังนั้น เพื่อให้ผู้ทำการตรวจสอบอาคารมีคุณสมบัติและมีประสิทธิภาพเพียงพอในการตรวจสอบมากยิ่งขึ้น และเพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นไปอย่างเหมาะสมสอดคล้องกับขีดความสามารถ ประสบการณ์การทำงานและความพร้อมของผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้เขียนเห็นว่า ควรให้แบ่งระดับขั้นของผู้ตรวจสอบอาคารออกเป็นระดับขั้น ตามขีดความสามารถและประสบการณ์ ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับกฎหมายของสหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น แล้วจะเห็นได้ชัดว่า ผู้ทำการตรวจสอบอาคารต้องมีประสบการณ์ในการทำงานเป็นคุณสมบัติพื้นฐานอันเป็นประสบการณ์การทำงาน โดยเฉพาะกฎหมายของสหรัฐอเมริกา ผู้ที่จะเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้ต้องมีประสบการณ์ในงานก่อสร้างหรือออกแบบหรือควบคุมงานก่อสร้างอย่างน้อย 5 ปี ผ่านการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร อย่างน้อย 90 ชั่วโมง ในระยะเวลา 3 ปี ติดต่อกัน ส่วนของญี่ปุ่น กำหนดให้ผู้ที่สามารถตรวจสอบอาคารได้ต้องเป็นสถาปนิกหรือวิศวกรชั้น 1 เท่านั้น และกำหนดประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารอย่างน้อย 2 ถึง 4 ขึ้นอยู่กับหลักสูตรที่สำเร็จการศึกษาเป็นสถาปนิกหรือวิศวกรแต่ละสาขา

ส่วนคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารของไทย ตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ได้กำหนดไว้เพียงต้องเป็นวิศวกรหรือสถาปนิก ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร จากสถาบันที่คณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยหลักสูตรกำหนดให้ศึกษาภาควิชาการ 33 ชั่วโมงและภาคปฏิบัติ 12 ชั่วโมง ใช้เวลาศึกษาเพียง 45 ชั่วโมงซึ่งน้อยเกินไป ก็สามารถขึ้นทะเบียนขอรับใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้แล้ว ไม่มีการกำหนดประสบการณ์ในงานก่อสร้างอาคาร ทั้งงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างแต่อย่างใด

โดยหลักเกณฑ์และข้อเท็จจริง ที่ปรากฏตามกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ไม่มีการกำหนดประสบการณ์ในการทำงานก่อสร้างอาคารทั้งงานออกแบบและควบคุมการก่อสร้างแต่อย่างใดเพราะประสบการณ์เกิดจากการสะสมความรู้ ความสามารถ ทักษะ ความเชี่ยวชาญในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารมาเป็นระยะเวลาพอสมควร ดังนั้นความผิดพลาดในการตรวจสอบอาคารของผู้ที่มีประสบการณ์จึงมีน้อยกว่าผู้ที่ไม่มีความรู้ ทักษะและประสบการณ์ในการทำงานที่เกี่ยวข้องกับอาคาร จึงทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีคุณสมบัติไม่เหมาะสมสอดคล้อง ขาดประสิทธิภาพในการตรวจสอบอาคารประเภทที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบ พ.ศ. 2548 สมควรให้มีการกำหนดประเภทหรือระดับชั้นของผู้ตรวจสอบอาคาร ตามขีดความสามารถ ประสบการณ์ทำงานและความพร้อมของผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของอาคารและสิทธิของเจ้าของอาคาร โดยอาศัยผู้มีความรู้ ความชำนาญ ความเชี่ยวชาญ

จึงเห็นควรการกำหนดลำดับชั้นของผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นสามระดับ คือ ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นหนึ่ง ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นสอง ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นสาม เพื่อให้การตรวจสอบสภาพอาคารเป็นไปอย่างเหมาะสม สอดคล้องกับขีดความสามารถ ประสบการณ์ทำงานและความพร้อมของผู้ตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารในแต่ละระดับ ดังนี้

ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นหนึ่ง ต้องเป็นบุคคลผู้ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับวุฒิวิศวกรหรือระดับวุฒิสถาปนิก ผ่านการอบรมหลักสูตรวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร หรือเป็นผู้ถือใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคารชั้นสองมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี หรือผู้ที่มีประสบการณ์ด้านตรวจสอบอาคารมาแล้วไม่น้อยกว่า 7 ปี มีขอบเขตความสามารถดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารได้ทุกประเภทที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นสอง ต้องเป็นบุคคลผู้ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับสามัญวิศวกรหรือระดับสามัญสถาปนิก ผ่านการอบรมหลักสูตรวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร หรือเป็นผู้ถือใบอนุญาตตรวจสอบอาคารชั้นสามมาแล้ว ไม่น้อยกว่า 2 ปี หรือผู้ที่มีประสบการณ์ด้านการตรวจสอบอาคารมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี มีขอบเขตความสามารถดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารได้ทุกประเภทที่กฎหมายกำหนดต้องมีการตรวจสอบตามกฎหมายกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

ผู้ตรวจสอบอาคารชั้นสาม ต้องเป็นบุคคลผู้ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ระดับภาคีวิศวกรหรือภาคีสถาปนิก ผ่านการอบรมหลักสูตรวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคาร มีประสบการณ์ในวิชาชีพมาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี มีขอบเขตความสามารถเป็นส่วนหนึ่งของทีมงานชุดตรวจสอบอาคาร เข้าร่วมดำเนินการตรวจสอบสภาพอาคารได้ทุกประเภทที่กฎหมายกำหนด

2. ปัญหาความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ของผู้ตรวจสอบอาคาร

วัตถุประสงค์ของกฎหมายที่กำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 32 ทวิ เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของอาคาร อุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือนการป้องกันและระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉิน รั่วไหล ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่น ๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่าง ๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน

จากข้อกำหนดตามกฎหมายดังกล่าวมาข้างต้น จะเห็นได้ว่าการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารจำเป็นต้องใช้เทคนิค และความรู้ ความสามารถในหลาย ๆ ด้าน ระบบทุกระบบที่เกี่ยวข้องกับงานด้านวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรม เพื่อตรวจสอบสภาพการใช้งานของทุกระบบในอาคารให้ได้ดังที่กฎหมายกำหนดและมีประสิทธิภาพ ก่อให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อนต่อผู้ตรวจสอบอาคารที่เชี่ยวชาญเฉพาะด้านที่ตนสำเร็จการศึกษาและประกอบวิชาชีพวิศวกรหรือประกอบวิชาชีพสถาปนิก ยกตัวอย่างเช่น ผู้ตรวจสอบอาคารที่สำเร็จการศึกษาสาขาวิศวกรรมเหมืองแร่และถ่อปิโตรเลียมประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม สาขาวิศวกรรมเหมืองแร่ ย่อมไม่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญทางด้าน วิศวกรรมโยธา วิศวกรรมไฟฟ้า วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม วิศวกรรมเคมี วิศวกรรมอุตสาหการ วิศวกรรมเครื่องกล ทั้งนี้เพราะกฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ที่กำหนดไว้ว่า ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา ต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทย ที่ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรหรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและ

อุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง และไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร ซึ่งยังไม่เหมาะสมเพียงพอต่อการเข้าทำการตรวจสอบอาคารสาธารณะตามที่กฎหมายกำหนด เพราะเพียงแต่มีวุฒิการศึกษาตามที่สภาวิชาชีพวิศวกรหรือสถาปนิกกำหนด สำเร็จการศึกษาและได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพในสาขาที่ตนได้สำเร็จการศึกษามา ย่อมมีความถนัดและเชี่ยวชาญในงานของวิชาชีพที่ตนได้ร่ำเรียนมา แต่งานด้านตรวจสอบอาคารนั้นต้องอาศัยความรู้ ความเชี่ยวชาญ และทักษะประสบการณ์ในการทำงานที่สะสมมา รวมถึงงานทุกระบบของโครงสร้างอาคาร และอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารต้องมีความเชี่ยวชาญอีกด้วย

เมื่อพิจารณาการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 17 แล้วพบว่า การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องใหญ่ที่สำคัญ 4 เรื่อง คือ การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ระบบและอุปกรณ์ประกอบอาคาร สมรรถนะระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพผู้ใช้อาคาร และระบบบริหารจัดการความปลอดภัยของอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคารแม้เพียงคนเดียวที่มีคุณสมบัติครบตามกฎหมายดังกล่าว ข้อ 1 (1) ก็สามารถตรวจสอบอาคารในระบบต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนดได้ทุกระบบของอาคาร ซึ่งเห็นได้ว่าการตรวจสอบในแต่ละเรื่องแต่ละระบบของอาคารนั้นจะต้องทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบอาคารที่มีความรู้เชี่ยวชาญเฉพาะเรื่องเฉพาะระบบของอาคาร จึงจะทำให้การตรวจสอบอาคารในแต่ละระบบของอาคารได้มาตรฐานความปลอดภัยอย่างเพียงพอ ดังนั้นการกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารที่ได้รับใบอนุญาตเพียงคนเดียว สามารถตรวจสอบอาคารในระบบต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนดทุกระบบในอาคาร ย่อมเกิดความผิดพลาดได้ เนื่องจากผู้ตรวจสอบอาคารอาจไม่มีความรู้หรือความเชี่ยวชาญในระบบต่าง ๆ ของอาคารทุกระบบอย่างแท้จริง กฎหมายว่าด้วยเรื่องการตรวจสอบอาคารของไทยไม่ได้กำหนดให้การตรวจสอบอาคารต้องทำการตรวจสอบโดยทีมงานที่ประกอบไปด้วยผู้ที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในแต่ละระบบของอาคาร เพื่อที่จะ

วางแผนการควบคุมการตรวจสอบอาคารทั้งระบบ อันส่งผลให้การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารไม่มีมาตรฐานความปลอดภัยตามที่กฎหมายกำหนดที่เพียงพออาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าวได้

ในประเทศสหรัฐอเมริกาได้มีการกำหนดมาตรฐานการตรวจสอบอาคารอย่างเข้มงวดโดยกำหนดให้มีการตรวจอาคารจะต้องมีทีมงานที่มีความรู้ในทุกระบบของอาคาร เพื่อที่จะวางแผนการควบคุมการตรวจสอบอาคารทั้งระบบ โดยทีมงานของผู้ตรวจสอบอาคารประกอบด้วย ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารเฉพาะด้าน ได้แก่ ผู้ตรวจสอบก่อสร้าง ผู้ตรวจสอบแบบ ผู้ตรวจสอบเครื่องกล ผู้ตรวจสอบไฟฟ้า ผู้ตรวจสอบประปา ผู้ตรวจสอบเครื่องทำความเย็นและความร้อน เพื่อให้การตรวจสอบเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ในการตรวจสอบอาคารควรที่จะกำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารของผู้ทำการตรวจสอบอาคารในลักษณะทีมงาน ซึ่งทีมงานของผู้ตรวจสอบอาคารนั้นประกอบด้วย ผู้เชี่ยวชาญหลายสาขาอาชีพ เช่น วิศวกรสาขาวิศวกรรมโยธา สาขาวิศวกรรมเครื่องกล สาขาวิศวกรรมไฟฟ้า สาขาวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม ร่วมกันตรวจสอบอาคาร การตรวจสอบนั้นจึงจะเกิดประสิทธิภาพสามารถชี้แนะ เจ้าของอาคารให้ปรับปรุงอาคารให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานและปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ใช้สอยประโยชน์จากอาคารที่ได้รับการตรวจสอบ เนื่องจากอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นอาคารสาธารณะที่มีประชาชนเข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของอาคารเป็นจำนวนมาก และเพื่อให้เกิดมาตรฐานเช่นนานาอารยประเทศ

ผู้เขียนเห็นว่า ความรู้ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ในระบบต่าง ๆ ทุกระบบของอาคาร และความเข้าใจในขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของตนอย่างถูกต้องและชัดเจนของผู้ตรวจสอบอาคารเป็นสิ่งที่สำคัญเป็นอย่างยิ่งในการตรวจสอบอาคาร ซึ่งการที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารเพียงคนเดียวสามารถตรวจสอบอาคาร โครงสร้าง และระบบอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ ของอาคาร จึงไม่เหมาะสม ขาดความรู้ความเชี่ยวชาญอย่างแท้จริง อาจส่งผลให้การตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารไม่มีประสิทธิภาพ ไม่มีความปลอดภัยตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายที่กำหนดให้ต้องมีการตรวจสอบ

อาคาร เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 กำหนดหลักเกณฑ์การตรวจสอบ ต้องทำการตรวจสอบเป็นทีมงาน โดยทีมงานต้องประกอบด้วยผู้ตรวจสอบอาคารที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านแต่ละสาขา เพื่อที่จะวางแผนการควบคุมการตรวจสอบอาคารได้ทั้งระบบ กล่าวคือ

ข้อ 17/1 “การตรวจสอบอาคารจะต้องทำการตรวจสอบเป็นทีมงาน โดยแต่ละทีมงานต้องประกอบด้วยผู้ตรวจสอบอาคารที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน ดังนี้

- (1) ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบ
- (2) ผู้ตรวจสอบเฉพาะด้าน ได้แก่
 - (ก) ผู้ตรวจสอบโครงสร้าง
 - (ข) ผู้ตรวจสอบแบบ
 - (ค) ผู้ตรวจสอบเครื่องกล
 - (ง) ผู้ตรวจสอบไฟฟ้า
 - (จ) ผู้ตรวจสอบประปา
 - (ฉ) ผู้ตรวจสอบเครื่องทำความเย็นและความร้อน

โดยผู้ตรวจสอบทุกคนต้องเป็นผู้ผ่านการทดสอบจากองค์กรหรือหน่วยงานที่ทางกรมโยธาธิการและผังเมืองรับรองให้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร

เพื่อให้การตรวจสอบอาคารในแต่ละระบบได้รับการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านในแต่ละระบบของอาคารอย่างแท้จริง อันส่งผลให้การตรวจสอบอาคารทุกระบบเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดและได้มาตรฐานความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของสาธารณชนที่เข้าไปใช้สอยอาคารอย่างแท้จริง

3. ปัญหาการพัฒนาความรู้ ความสามารถ ของผู้ตรวจสอบอาคาร

ปัจจุบัน ประเทศไทยมีการพัฒนาและก่อสร้างอาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ห้างสรรพสินค้า โรงแรมขึ้นเป็นจำนวนมากด้วยความเจริญก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีและการขยายตัวของเศรษฐกิจที่มีมากขึ้น การก่อสร้างอาคารต่าง ๆ เหล่านี้มีการออกแบบและใช้เทคนิคและวัสดุอุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มีการพัฒนาเทคโนโลยีที่ก้าวหน้าและทันสมัยมากยิ่งขึ้น การที่กฎหมายกำหนดให้อาคารประเภทดังกล่าวต้องได้รับการตรวจสอบอาคาร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในด้านการควบคุมเกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของตัวอาคารและอุปกรณ์ประกอบต่าง ๆ และเพื่อคุ้มครองความปลอดภัยแก่ประชาชนที่เข้าใช้สอยประโยชน์ในพื้นที่อาคารที่มีเป็นจำนวนมาก ปัจจุบันคณะกรรมการควบคุมอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง จัดทำหลักสูตรอบรม สำหรับผู้ที่ประสงค์จะขอขึ้นทะเบียนรับใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นหลักสูตรเกี่ยวกับการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ทำการฝึกอบรมโดยสถาบันวิชาการและสถาบันการศึกษา ที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง เป็นเพียงหลักสูตรเดียวที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องผ่านการฝึกอบรมตามที่กำหนด ก่อนขออนุญาตขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร กฎหมายของไทยไม่มีการกำหนดให้ต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่าง ๆ จากสถาบันทางวิชาการ การเข้าร่วมงานประชุมสัมมนาทางวิชาการหรือเก็บผลงานจากการทำงานที่เข้าร่วมทำการตรวจสอบในระหว่างถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อใช้ประกอบในการขอต่อใบอนุญาตเมื่อใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคารหมดอายุ การที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องเข้าร่วมสัมมนาวิชาการหรือเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ก็เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถของตัวเองผู้ตรวจสอบอาคารเอง เพื่อเรียนรู้เพิ่มเติมงานวิชาการในด้านที่ตนเองไม่ถนัดและเพื่อปรับปรุงความรู้ให้ก้าวทันการพัฒนาเทคโนโลยีของวงการวัสดุก่อสร้างที่มีการพัฒนาไปตามสภาวะแวดล้อมของเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ ภัยธรรมชาติหรืออุบัติภัยต่าง ๆ ที่คาดไม่ถึงจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศในปัจจุบัน เช่น ภัยจากแผ่นดินไหว ภัยคุกคามจากการก่อการร้าย ซึ่ง

ภัยต่าง ๆ เหล่านี้กฎหมายไม่ได้กำหนดให้ต้องเฝ้าระวังหรือป้องกันภัยที่จะเกิดขึ้นในอนาคตเอาไว้

การตรวจสอบอาคาร โดยผู้ตรวจสอบอาคาร เป็นหนึ่งในมาตรการทางกฎหมายที่รัฐใช้เป็นเครื่องมือในการป้องกันหรือบรรเทาภัยพิบัติหรือเหตุอันไม่พึงประสงค์ที่จะเกิดกับตัวอาคารและผู้ใช้ประโยชน์จากตัวอาคาร เพื่อป้องกันความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อให้เหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและสถานการณ์สภาวะแวดล้อมโลกที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แม้ผู้ตรวจสอบอาคารจะเป็นเพียงกลไกหนึ่งในการป้องกันภัยพิบัติหรือบรรเทาภัยพิบัติเท่านั้น แต่ก็นับว่ามีความสำคัญยิ่ง ถ้าผู้ตรวจสอบอาคารเป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญ ก้าวทันเทคโนโลยี ตลอดจนถึงความสามารถในการคาดคะเนเหตุการณ์ที่จะส่งผลกระทบต่อความไม่ปลอดภัยของตัวองค์อาคารที่เกิดจากภัยพิบัติต่าง ๆ ได้ ก็จะสามารถป้องกันหรือบรรเทาความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในอนาคตได้

ประเภทของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนดให้ต้องได้รับการตรวจสอบเป็นอาคารขนาดใหญ่ หรือจัดเป็นอาคารสาธารณะที่มีผู้คนสัญจรและใช้ประโยชน์ของอาคารเป็นจำนวนมาก ทั้งยังมีการพัฒนาปรับปรุง ตกแต่งอาคารให้มีความทันสมัยอยู่เสมอ จึงจำเป็นต่อผู้ตรวจสอบอาคารที่ต้องมีการพัฒนาเพิ่มพูนความรู้ความเชี่ยวชาญตลอดจนทักษะประสิทธิภาพในการทำงาน เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีมาตรฐานสากล เชิงนานาชาติของประเทศ หลักสูตรตามที่กฎหมายกำหนดยังไม่เพียงพอเห็นได้จาก ประเทศสหรัฐอเมริกา มีการกำหนดมาตรฐานกลางให้ผู้ที่ขอต่อใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคารจะต้องมีการอบรมต่อเนื่องในหลักสูตรต่าง ๆ หรือเก็บใบประกาศนียบัตรจากการเข้าร่วมสัมมนาวิชาการที่องค์กรหรือหน่วยงานที่กรมควบคุมอาคารรับรองจัดขึ้น ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ถือใบอนุญาตผู้ตรวจสอบ เพื่อให้หน่วยงานรัฐที่มีอำนาจออกใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้ตรวจสอบและต่อใบอนุญาตประกอบวิชาชีพผู้ตรวจสอบ ใช้เพื่อประกอบในการพิจารณาคำขอต่อใบอนุญาตของผู้ตรวจสอบ เช่น ผู้ตรวจสอบอาคารพาณิชย์ จัดให้มีหลักสูตรเพื่อผู้ตรวจสอบประเภทนี้ คือ หลักสูตรผู้ตรวจสอบโครงสร้างอาคารพาณิชย์ หลักสูตรผู้ตรวจสอบระบบไฟฟ้าของอาคารพาณิชย์ หลักสูตรผู้ตรวจสอบระบบประปาของอาคารพาณิชย์ หลักสูตรผู้ตรวจสอบ

ระบบอุปกรณ์ประกอบของอาคารพาณิชย์ หลักสูตรผู้ตรวจสอบระบบพลังงานที่ใช้ในอาคารพาณิชย์

ฉะนั้น ผู้เขียนเห็นว่า หลักสูตรที่คณะกรรมการควบคุมอาคารกำหนด ยังไม่เพียงพอต่อการเข้าทำการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคาร คณะกรรมการควบคุมอาคาร ควรมีการรับรองหลักสูตรการฝึกอบรมจากสถาบันวิชาการ หรืองานสัมมนาวิชาการ ที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ให้แก่ผู้ตรวจสอบอาคาร เช่น สมาคมผู้ตรวจสอบและบริหารความปลอดภัยอาคาร ที่มีการฝึกอบรมหลักสูตรมาตรฐานสากลของสถาบันป้องกันอัคคีภัยของประเทศสหรัฐอเมริกา การอบรมการวางแผนบริหารจัดการและการเตรียมความพร้อมอาคารเพื่อป้องกันอัคคีภัย หลักสูตรพื้นฐานกฎหมายและมาตรฐานเพื่อการตรวจสอบระบบส่งน้ำระบบดับเพลิง เป็นต้น ให้ผู้ตรวจสอบอาคารสามารถนำประกาศนียบัตรจากการฝึกอบรมจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่คณะกรรมการให้การรับรอง หรือที่คณะกรรมการเป็นผู้กำหนดขอบเขตของหลักสูตรการฝึกอบรม ใช้ประกอบในการขอขึ้นทะเบียนต่อใบอนุญาตผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อให้ผู้ตรวจสอบอาคาร มีการพัฒนาความรู้และมีประสิทธิภาพในการตรวจสอบ ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย กำหนดคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคาร อีกทั้งถือเป็นกรณีที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง ภาครัฐควรให้การสนับสนุน เงินงบประมาณในการพัฒนาหลักสูตรการฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร ให้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ ตลอดจนประสบการณ์ เพื่อทำการตรวจสอบอาคารให้มีประสิทธิภาพและป้องกันอันตรายที่จะเกิดกับองค์อาคาร ที่เกิดจากภัยธรรมชาติ หรือความชำรุดบกพร่องของตัวอาคารเอง สิ่งทีกล่าวมานี้ถือเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งที่ภาครัฐต้องให้ความสำคัญ เล็งเห็นถึงความปลอดภัยของประชาชนที่เข้าไปใช้สอยอาคารและประชาชนที่อาศัยอยู่บริเวณใกล้เคียง เพราะปัจจุบันนี้อุบัติภัยที่เกิดจากโครงสร้างของอาคารส่วนหนึ่งเกิดจากภัยธรรมชาติ ซึ่งวิญญูชนทั่วไปย่อมรู้ ได้จากข่าวสารที่ไร้พรมแดน

ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในการดูแล โครงสร้างอาคารและรักษาอุปกรณ์ประกอบอาคารให้พร้อมใช้งานตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายตรวจสอบอาคาร เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การ



ตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 หมวด 2 หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน ข้อ 7 จากเดิมเป็น ผู้ตรวจสอบที่ประสงค์จะขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ให้ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต. 2 ท้ายกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานที่กำหนดไว้ในคำขอนั้น พร้อมแนบสำเนาประกาศนียบัตรจากสถาบันที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรองหรือสำเนาประกาศนียบัตรจากการเข้าร่วมงานสัมมนาวิชาการที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบอาคาร หรือสำเนาหลักฐานผลงานที่ได้เข้าทำการตรวจสอบในระหว่างที่ถือใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร ต่อคณะกรรมการควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

4. ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร

กฎหมายกำหนดความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดให้คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อปรากฏว่าผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้าม คือไม่มีสัญชาติไทย ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ ไม่ได้ผ่านการอบรมการตรวจสอบอาคาร เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนผู้ตรวจสอบในระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านี้ ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานเท็จในการขึ้นทะเบียน ผู้ตรวจสอบไม่ได้ดำเนินการตรวจสอบอาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารที่ออกแบบก่อสร้างโดยพนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบ อาคารที่ตรวจสอบ เป็นอาคารของผู้ตรวจสอบหรือคู่สมรสหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคาร อุปกรณ์ประกอบอาคารเป็นเท็จ หรือตรวจสอบโดยไม่ได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติที่เสื่อมเสีย หรือสุจริต หรือหย่อนความสามารถในการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบทำการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง และคณะกรรมการเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียนเท่านั้น โดยมีกำหนดระยะเวลาเพียงสองปีเท่านั้นก็สามารถกลับเข้ามาอบรมและขออนุญาตขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้อีก

ผู้เขียนเห็นว่า การกำหนดความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารเพียงเท่านั้นยังขาดประสิทธิภาพ ในทางปฏิบัติหากจะให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีความสำคัญตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ ควรมอบทงโทษผู้ตรวจสอบอาคารด้วย ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบอาคาร ไม่ได้ใช้ ความรู้ ความเชี่ยวชาญของตนเอง เพราะผู้ตรวจสอบอาคารต้องมีความรับผิดชอบสูง เนื่องจากอาคารที่ต้องตรวจได้รับการตรวจสอบอาคารมีประชาชนใช้สอยประโยชน์เป็นจำนวนมาก ถ้าเกิดความผิดพลาด ไม่เพียงส่งผลกระทบต่อองค์อาคารเท่านั้น แต่ยังส่งผลกระทบต่อชีวิตและทรัพย์สินที่ตามมาอีกมากมาย ดังนั้นจึงสมควรมอบทงโทษ แก่ผู้ตรวจสอบอาคารเพื่อปลูกฝังจิตสำนึก หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารให้ทำการตรวจสอบอาคาร เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เจ้าของอาคารได้ทำการปรับปรุงแก้ไข โครงสร้าง เพื่อให้ ประชาชนที่เข้าใช้สอยเกิดความปลอดภัย จึงสมควรแก้ไข ไม่เพียงแต่เพิกถอนใบอนุญาตเท่านั้น ต้องเพิ่มความรับผิดชอบให้ผู้ตรวจสอบอาคาร รับผิดชอบทั้งทางแพ่งและทางอาญา เป็นการเฉพาะตัว จึงจะตรงตามวัตถุประสงค์ของการตรวจสอบอาคารให้มีความปลอดภัย ทั้งตัวอาคารและประชาชนผู้เข้าใช้สอย

กรณีเกิดเหตุไม่พึงประสงค์ เช่น เกิดเหตุเพลิงไหม้ หรืออาคารถล่มจากการต่อเติม การก่อสร้างผิดแบบ การเปิดใช้อาคารผิดวัตถุประสงค์ไปจากการขออนุญาตก่อนสร้างอาคาร ซึ่งเมื่อเกิดอุบัติเหตุจากสาเหตุดังกล่าวมาข้างต้นแล้วยังผลให้เกิดความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนเป็นจำนวนมาก แต่เมื่อพิจารณาถึงความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวง กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบหลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการจดทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 ข้อ 11 กำหนดให้ต้องเพิกถอนใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคารเท่านั้น ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารที่ฝ่าฝืนกฎหมายกระทรวงดังกล่าว มิได้มีบทบัญญัติกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารต้องรับโทษทางแพ่งและทางอาญาแต่อย่างใด ยังน้อยเกินไป เมื่อเปรียบเทียบกับความเสียหายในชีวิต และทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับอาคาร ซึ่งเป็นความเสียหายที่มีอาจประมาณค่าได้ อันเนื่องมาจากความบกพร่องในการตรวจสอบอาคารของผู้ตรวจสอบอาคารหรือความประมาทเลินเล่อ การขาดจรรยาบรรณของผู้ตรวจสอบอาคาร โดยเห็นแก่

ประโยชน์ส่วนตัวไม่คำนึงถึงความเสียหายที่เกิดแก่สาธารณชนอย่างประมาณค่ามิได้ ถึงแม้ว่ากฎหมายได้กำหนดให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารต้องทำประกันภัย ความรับผิดที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ขอขึ้นทะเบียนในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมายในฐานะผู้ตรวจสอบ โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปีและมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี ตามข้อ 5 แห่งกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. 2548 เห็นว่า ยังไม่เพียงพอต่อขนาดและพื้นที่ของอาคารประเภทที่ต้องได้รับการตรวจสอบ ซึ่งเป็นอาคารชุมนุมชนที่มีผู้เข้าใช้พื้นที่เป็นจำนวนมาก ดังนั้นเมื่อเกิดความเสียหายขึ้นบริษัทประกันภัยก็จะเป็นผู้ชดใช้ความเสียหายให้แก่ผู้เสียหาย ทำให้ผู้ตรวจสอบอาคารขาดความละเอียดรอบคอบระมัดระวังในการตรวจสอบอาคาร ไม่เกรงกลัวต่อโทษที่ได้รับ และอาจนำเป็นข้ออ้างให้ผู้ตรวจสอบอาคารปิดความรับผิดให้บริษัทผู้รับประกันภัย ที่ต้องจ่ายค่าสินไหมทดแทนให้กับเจ้าของอาคารหรือผู้ได้รับผลกระทบจากการใช้สอยอาคารอันเป็นเหตุให้ผู้ตรวจสอบอาคารนั้น หลุดพ้นความรับผิดในทางแพ่ง ฉะนั้นผู้เขียนเห็นว่า ผู้ตรวจสอบอาคารยังต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นในความเป็นจริงและยังต้องรับผิดในทางอาญา ฐานละเว้นในการปฏิบัติหน้าที่หรืออาจเป็นข้อหาประมาทอันเกิดความเสียหายแก่บุคคลอื่น ก็อาจเป็นไปได้ แล้วแต่กรณี ฉะนั้น เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมให้มีการกำหนดความรับผิดของผู้ตรวจสอบอาคาร โดยเทียบเคียงกับ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มาตรา 65 ทวิ ที่กำหนดโทษ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคารต้องรับผิดในกรณีที่ไม่ จัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเข้าทำการตรวจสอบอาคารของตนหรือที่ตนครอบครอง โดยกำหนด ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากโทษดังกล่าวแล้ว เจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองอาคาร ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้และประมวลกฎหมายอาญา ว่าด้วยความผิดเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อประชาชน มาตรา 227 บัญญัติว่า ผู้ใดเป็นผู้มีวิชาชีพ ในการออกแบบ ควบคุมหรือทำการก่อสร้าง ซ่อมแซม หรือรื้อถอน อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ หรือวิธีการอันพึง

กระทำการนั้น ๆ โดยประการที่น่าจะเป็นเหตุให้เกิดอันตรายแก่บุคคลอื่น ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ส่วนความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคารซึ่งนอกจากจะต้องเพิกถอนใบอนุญาตการเป็นผู้ตรวจสอบอาคารแล้ว ควรกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารต้องรับโทษทั้งทางอาญาและทางแพ่งด้วย กล่าวคือ

ข้อ 11/1 บัญญัติว่า “ผู้ตรวจสอบอาคารคนใดมีลักษณะต้องห้ามหรือกระทำการฝ่าฝืนตามมาตรา 11 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกิน หนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ตรวจสอบอาคารคนใดมีลักษณะต้องห้ามหรือกระทำการฝ่าฝืนตามมาตรา 11 ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ถ้าการกระทำที่ถูกร้องเรื่องเกิดจากการที่ผู้ตรวจสอบอาคารกระทำโดยเจตนาหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงไม่นำพาต่อความเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้อื่นหรือกระทำการอันเป็นการฝ่าฝืนต่อความรับผิดชอบในฐานะผู้มีอาชีพเป็นผู้ตรวจสอบอาคารอันเกี่ยวกับความปลอดภัยของสาธารณชน เมื่อศาลมีคำพิพากษาให้ผู้ตรวจสอบอาคารชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้เสียหาย ให้ศาลมีอำนาจสั่งให้ผู้ตรวจสอบอาคารจ่ายค่าเสียหายเพื่อการลงโทษเพิ่มขึ้นจากจำนวนค่าเสียหายที่แท้จริงที่ศาลกำหนดได้ตามที่เห็นสมควร ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงพฤติการณ์ต่าง ๆ เช่น ความเสียหายที่ผู้เสียหายได้รับ สถานะทางการเงินของผู้ตรวจสอบอาคาร ผู้ตรวจสอบอาคารได้บรรเทาความเสียหายที่เกิดขึ้น ตลอดจนการที่ผู้เสียหายมีส่วนในการก่อให้เกิดความเสียหายด้วย”

อนึ่ง เพื่อให้อำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และเป็นผู้มีอำนาจออกกฎกระทรวงตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ได้มีอำนาจในการกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา 8 (13) แห่งพระราชบัญญัตินี้ จากเดิมที่มาตรา 8 กำหนดให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ ผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของ

อาคาร เป็น (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการ
ผู้ครอบครองอาคาร เจ้าของอาคารและผู้ตรวจสอบอาคาร