

ห้องสมุดงานวิจัย สำนักงานคณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ



247926



ปัญหาการตรวจสอบอาคารที่กษากรณ์นี้ ปัญหาของ
ผู้ตรวจสอบอาคาร

ชานสมร บัณฑิตสา

วิทยานิพนธ์เสนอต่อมหาวิทาลัยรามคำแหง
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาความหนักสูตรปริญญญา

วิทิตศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา 2553



ปัญหาการตรวจสอบอาคารศึกษากรณี ปัญหาของ
ผู้ตรวจสอบอาคาร

สายสมร ปัทมะริคสา



วิทยานิพนธ์เสนอต่อมหาวิทยาลัยรามคำแหง
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญา
นิติศาสตรมหาบัณฑิต
ปีการศึกษา 2553
ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยรามคำแหง

THE PROBLEM OF BUILDING INSPECTION: A CASE
STUDY OF BUILDING INSPECTORS

SAISAMORN PATTAMARIDSA

A THESIS PRESENTED TO RAMKHAMHAENG UNIVERSITY
IN PARTIAL FULFILLMENT OF THE REQUIREMENTS
FOR THE DEGREE OF MASTER OF LAWS

2010

COPYRIGHTED BY RAMKHAMHAENG UNIVERSITY

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ ปัญหาการตรวจสอบอาคารศึกษากรณี ปัญหาของ
ผู้ตรวจสอบอาคาร

ชื่อผู้เขียน นางสาวสมร ปัทมระริคสา

สาขาวิชา นิติศาสตร์

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

รองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา

ประธานกรรมการ

อาจารย์พงษ์เดช วานิชกิตติกูล

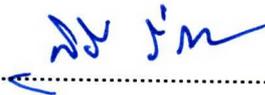
มหาวิทยาลัยรามคำแหงอนุมัติให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต



.....คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์พิมล พุพิพิช)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



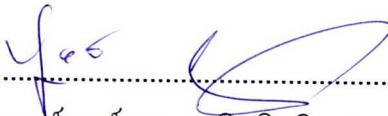
.....ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์สุธินี รัตนวราห)



.....กรรมการ

(รองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา)



.....กรรมการ

(อาจารย์พงษ์เดช วานิชกิตติกูล)



.....กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสรีย์ ตูประกาย)



.....กรรมการ

(นายเสถียร เจริญเหรียญ)

บทคัดย่อ

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ ปัญหาการตรวจสอบอาคาร ศึกษากรณีปัญหาของ
ผู้ตรวจสอบอาคาร

ชื่อผู้เขียน นางสาวสมร ปัทมะริคสา

ชื่อปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา 2553

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์

1. รองศาสตราจารย์จรัส เล็งวิทยา ประธานกรรมการ
2. อาจารย์พงษ์เดช วานิชกิตติกุล

247926

ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนเป็นนโยบายหลักของ
ทุกรัฐบาลที่ต่างให้ความสำคัญเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะความปลอดภัยในอาคาร ซึ่ง
ที่ผ่านมาได้เกิดอุบัติเหตุเกี่ยวกับอาคารหลายต่อหลายครั้ง เป็นผลให้เกิดความสูญเสีย
ต่อชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนอย่างมีอาจประมาณค่าได้ สาเหตุมาจากการไม่มี
มาตรฐานความปลอดภัยในอาคารที่เพียงพอ รัฐบาลได้ตระหนักถึงปัญหาที่เกิดขึ้น และ
ดำเนินการแก้ไขโดยออกกฎกระทรวงกำหนดคประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ. 2548 กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้น
ทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบ
พ.ศ. 2548 เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยในการใช้อาคาร

“ผู้ตรวจสอบอาคาร” จึงเป็นบุคลากรที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการทำหน้าที่
ตรวจสอบระบบความปลอดภัยในอาคารทุกระบบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้
ผู้ตรวจสอบอาคารต้องเข้าถึงวิธีการตรวจสอบอาคาร ทั้งทางด้านวิศวกรรมและ
ด้านกฎหมาย เพื่อสามารถวิเคราะห์หาปัญหาและสาเหตุที่นำไปสู่ความไม่ปลอดภัย
อันเนื่องจากสภาพอาคาร ระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคาร อีกทั้งต้องเป็นผู้มีความรู้
ทักษะในหลายวิชาไม่ว่าจะเป็นในด้านกฎหมาย วิศวกรรม สุขอนามัย และสิ่งแวดล้อม

การป้องกันและระงับอัคคีภัย ตลอดจนการบริหารจัดการภายในอาคาร แต่เนื่องจาก กฎหมายตรวจสอบอาคารเป็นกฎหมายใหม่ มีการกำหนดคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคารไว้ค่อนข้างกว้าง และตัวผู้ตรวจสอบอาคารยังมีประสบการณ์ในการตรวจสอบอาคารค่อนข้างน้อย อันเนื่องมาจากกฎหมายตรวจสอบอาคารนั้นกำหนดคุณสมบัติหรือหลักเกณฑ์ของการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารไม่สอดคล้องกับมาตรฐานความปลอดภัยในการตรวจสอบอาคาร ตลอดจนความรู้ ความสามารถที่ผู้ตรวจสอบอาคารจำเป็นต้องมี และบทลงโทษที่ผู้ตรวจอาคารสมควรจะได้รับจากการกระทำโดยมิชอบด้วยกฎหมายของผู้ตรวจสอบอาคาร อีกทั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่ควบคุมดูแลผู้ตรวจสอบอาคารก็ยังขาดมาตรฐานที่เพียงพอ ทำให้การตรวจสอบอาคารยังไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดอันเป็นสาเหตุหนึ่งของการเกิดอุบัติเหตุอาคารและส่งผลต่อความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของสาธารณชน ถือเป็นปัญหาที่จะต้องดำเนินการแก้ไขโดยด่วน ดังนั้น ผู้ตรวจสอบอาคารควรได้รับการพัฒนา เพื่อให้การตรวจสอบอาคารถูกต้องและเป็นไปตามมาตรฐานความปลอดภัยที่กฎหมายกำหนด โดยการแก้ไข กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบ พ.ศ. 2548 กล่าวคือ ควรกำหนดคุณสมบัติของผู้ขอรับใบอนุญาตเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร โดยกำหนดให้ผู้ตรวจสอบอาคารมีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ ความชำนาญ ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารอย่างเพียงพอ กำหนดให้การตรวจสอบอาคารจะต้องทำการตรวจสอบเป็นทีมงานที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในแต่ละระบบของอาคาร เพื่อที่จะวางแผนควบคุมการตรวจสอบอาคารทั้งระบบ และจัดหลักสูตรการฝึกอบรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่ออบรมและพัฒนาผู้ตรวจสอบอาคาร ตลอดจนกำหนดบทลงโทษแก่ผู้ตรวจสอบอาคารกรณีเกิดเหตุจากกระทำของผู้ตรวจสอบอาคารอย่างเหมาะสม เพื่อให้ผู้ตรวจอาคารมีความละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบอาคารอย่างถูกต้องและถูกวิธี มีความซื่อสัตย์ สุจริต รักษาจรรยาบรรณในการประกอบวิชาชีพผู้ตรวจสอบอาคาร เพื่อให้การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารได้มาตรฐาน

247926

ในระดับสากล อันเป็นสิ่งที่ประกันถึงความปลอดภัยของสาธารณชนและสังคมที่จะ
เกิดขึ้นในอนาคต

must be satisfied before they can be licensed and the grounds under which their licenses can be revoked. These ministerial regulations were designed to ensure basic safety standards are met in the construction and maintenance of buildings.

Building inspectors are important because they are involved in determining whether legally validated safety standards are met when buildings are inspected. Building inspectors must be fully cognizant of both the legal and engineering aspects of official and legally validated safety regulations as applied to buildings. Otherwise, building inspectors would be unable to analyze problems and properly grasp the reasons why certain building conditions and systems of maintenance, as well as concomitantly used equipment, may be unsafe. As is obvious, building inspectors must be knowledgeable and skillful in various fields, including aspects of the law, engineering, the health sciences, environmental studies, and techniques of fire prevention and suppression, as well as in the internal management of buildings.

However, as a new law, the building inspection law specified the required qualifications of inspectors in much too general a fashion. Moreover, building inspectors have thus far had little experience in building inspections. This is due to the fact that the criteria for the qualifications deemed necessary for licensing building inspectors do not completely reflect safety standards actually required in proper building inspection. The knowledge and skills building inspectors actually have, penalties for unlawful acts perpetrated by

building inspectors, and the fact that building inspectors are sometimes controlled by outside organizations or agencies often enough violate the law regulating the licensing of building inspectors. This lamentable state of affairs has had highly deleterious consequences for public safety and the security of life, limb and property for members of the general public. This is patently a matter which needs to be addressed with great alacrity.

Therefore, building inspectors should be licensed in such a manner that they will be qualified and duty-bound to carry out the dictates of the law correctly and in strict adherence to lawfully promulgated safety standards. To this end, the apposite ministerial regulations of B.E. 2548 (2005) should be amended such that they reflect the specific qualifications that must be met by building inspectors, state specific criteria for licensing, and give unequivocal grounds for the revocation of licenses in addition to stating precisely how licensees should be registered and the criteria building inspectors must use in carrying out building inspections. Explicitly required would be direct statements of the necessary qualifications of those who receive licenses as building inspectors. It should be precisely and unequivocally stated just what knowledge, skills and expertise building inspectors must have in order to be licensed by the authorities in addition to stating how building inspections should be conducted and what equipment would be required to carry out proper inspections. It would also be required that building inspectors must work in a team of inspectors each member of which has the requisite specialized knowledge and expertise for each aspect of building construction

and maintenance such that an overall judgment can be made for a given building as a whole on the basis of expert judgment made collectively by a team of well-qualified and highly skilled building inspectors.

Training programs regarding building safety and required inspection equipment should be organized in order to train and further develop the capabilities of building inspectors. Appropriate penalties should be determined such that building inspectors could be punished in cases in which accidents occur because of the incompetence, negligence, absence of diligence, or wrongdoings of building inspectors. This will ensure that building inspectors are meticulous in building inspection and conduct accurate inspections. They should be honest and evince professional ethics so that it shall be ensured that their inspections and the equipment they use meet international standards. If so, this would go far in the overall task of guaranteeing public safety and social well-being in the future.

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ท่านรองศาสตราจารย์รัล เล็งวิทยาและ ท่านอาจารย์พงษ์เดช วานิชกิตติกูลที่กรุณาได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาและให้คำปรึกษา แนะนำวิธีการค้นคว้าหาข้อมูล ในการทำวิทยานิพนธ์มาตั้งแต่ต้น ทั้งยังเป็นผู้ตรวจสอบ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ด้วยความเมตตา ขอกราบพระคุณท่าน รองศาสตราจารย์สุธินี รัตนวราห ท่านผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เสรีย์ ผู้ประกาย และ ท่านอาจารย์ ดร. เสถียร เจริญเหรียญ ที่กรุณาได้รับเป็นกรรมการสอบและตรวจสอบแนะนำในการแก้ไข วิทยานิพนธ์ให้มีความสมบูรณ์ขึ้น

ขอขอบพระคุณ คุณนารีนุช กลั่นแก้ว นิตกร กรมโยธาธิการและผังเมืองที่กรุณา ให้ข้อมูลและเอกสารต่าง ๆ ประกอบการเขียนวิทยานิพนธ์

นอกจากนี้ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ยากที่จะสำเร็จได้ หากปราศจากเสียซึ่งกำลังใจ และความห่วงใยจากครอบครัวและเพื่อน ๆ นักศึกษารุ่นที่ 14 หลักสูตรนิติศาสตร-มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง รวมทั้งหัวหน้าสำนักงานกฎหมายนิติโกศล คุณจิระเดช ศีรินคร ที่มอบให้แก่ผู้เขียนตลอดเวลาในการศึกษาและทำวิทยานิพนธ์ นับเป็นแรงบันดาลใจอันสำคัญยิ่ง ผู้เขียนจึงขอขอบพระคุณท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วย

หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้พอจะมีคุณค่าและประโยชน์ในการศึกษาอยู่บ้าง ผู้เขียน ขอแสดงกตเวทิตาต่อคุณพ่อ คุณแม่ ครูและอาจารย์ของผู้เขียน ตลอดจนนักวิชาการ เจ้าของผลงานทุกเรื่อง ทุกเล่มที่ผู้เขียนได้อาศัยใช้เป็นข้อมูลและอ้างอิงในการทำ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้

สายสมร ปัทมะรัตสา

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	(4)
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	(7)
กิตติกรรมประกาศ.....	(10)
สารบัญตาราง.....	(15)
บทที่	
1 บทนำ.....	1
1. ความเป็นมาและสภาพปัญหา.....	1
2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
3. สมมติฐานของการศึกษา.....	7
4. ขอบเขตของการศึกษา.....	7
5. วิธีดำเนินการศึกษา.....	8
6. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
2 ประวัติความเป็นมา แนวคิดและทฤษฎีที่เกี่ยวกับผู้ตรวจสอบอาคาร.....	9
1. ประวัติความเป็นมาของกฎหมายควบคุมอาคาร.....	9
1.1 สมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์.....	9
1.2 ภายหลังเปลี่ยนแปลงการปกครอง ปี พ.ศ. 2475.....	16
1.2.1 ช่วงก่อนที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	16
1.2.2 ช่วงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522.....	20
2. แนวความคิดการควบคุมอาคารตามหลักกฎหมายมหาชน.....	25
3. แนวคิดการควบคุมอาคาร โดยใช้หลักวิชาชีพ.....	28
3.1 การควบคุมอาคาร โดยใช้หลักวิชาชีพวิศวกร.....	29
3.2 การควบคุมอาคาร โดยใช้หลักวิชาชีพสถาปนิก.....	36

บทที่	หน้า
4. แนวคิดเกี่ยวกับผู้ตรวจสอบอาคาร.....	40
4.1 แนวคิดเกี่ยวกับสมรรถนะของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	40
4.2 แนวคิดเกี่ยวกับมาตรฐานการตรวจสอบอาคารของผู้ ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	47
5. ความหมายของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	49
3 กฎหมายเกี่ยวกับมาตรฐานและคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	51
1. ประเภทอาคารที่ผู้ตรวจอาคารต้องตรวจสอบ.....	52
2. การกำหนดระยะเวลาให้มีการตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย.....	53
3. รายละเอียดที่ผู้ตรวจสอบอาคารต้องตรวจสอบ.....	55
3.1 การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร.....	55
3.2 การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร.....	55
3.3 ลักษณะบริเวณที่จะต้องตรวจสอบ.....	57
3.4 ระบบโครงสร้าง.....	57
3.5 ระบบบริการและอำนวยความสะดวก.....	58
3.6 การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร.....	64
3.7 วิธีการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	64
4. ผู้ตรวจสอบอาคาร.....	66
4.1 หลักเกณฑ์การเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร.....	66
4.2 คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	67
5. การอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร.....	69
5.1 สถาบันฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร.....	69
5.2 หลักสูตรและการฝึกอบรมผู้ตรวจสอบอาคาร.....	70
5.3 การวัดผลและขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคาร.....	77
6. ความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	81

บทที่	หน้า
7. คุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารในต่างประเทศ.....	82
7.1 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	82
7.2 ประเทศอังกฤษ.....	85
7.3 ประเทศออสเตรเลีย.....	86
7.4 ประเทศญี่ปุ่น.....	87
8. เปรียบเทียบคุณสมบัติผู้ตรวจสอบอาคารของไทยกับต่างประเทศ.....	88
4 วิเคราะห์ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับผู้ตรวจสอบอาคาร.....	91
1. ปัญหาการกำหนดมาตรฐานความรู้ ทักษะและประสบการณ์ ของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	92
2. ปัญหาความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	97
3. ปัญหาการพัฒนาความรู้ ความสามารถของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	101
4. ปัญหาความรับผิดชอบของผู้ตรวจสอบอาคาร.....	104
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	109
1. บทสรุป.....	109
2. ข้อเสนอแนะ.....	114
ภาคผนวก.....	118
บรรณานุกรม.....	138
ประวัติผู้เขียน.....	141

สารบัญตาราง

ตารางที่	หน้า
1	
เปรียบเทียบคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคารของประเทศไทยกับ ประเทศสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ออสเตรเลีย และญี่ปุ่น	89