

ที่ นร ๐๙๐๑/ ๐๗๐๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบ
อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๒๐๔/๑๐๘๖๕
ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๕๕

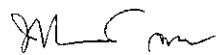
- สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนด
คุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการ
เพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบ
อาคาร พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มี
ผู้ตรวจสอบ พ.ศ.
- (๒) ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวที่ตรวจพิจารณาแล้ว พร้อมแผ่นบันทึกข้อมูล ๑ แผ่น
- (๓) สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๖/๓๖๖๖
ลงวันที่ ๘ เมษายน ๒๕๕๘
- (๔) สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๓๒๑๕
ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘
- (๕) สำเนาหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๙๐๗/๒๗๒๓
ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘
- (๖) สำเนาหนังสือสภาวิศวกร ด่วนมาก ที่ ๓๖๘/๒๕๕๘
ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๘
- (๗) สำเนาหนังสือสภาสถาปนิก ด่วนมาก ที่ สกส ๙๑/๒๕๕๘
ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึงควาว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติหลักการร่าง
กฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการ
เพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วย
การควบคุมอาคาร พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกาตรวจพิจารณา นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ตรวจพิจารณาร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเสร็จแล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย โดยกระทรวงมหาดไทย กรมโยธาธิการและผังเมือง กรุงเทพมหานคร สภาวิศวกร และสภาสถาปนิก ได้มีหนังสือยืนยันให้ความเห็นชอบกับการแก้ไขเพิ่มเติมร่างกฎกระทรวงนี้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙

ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๓๒๐, ๓๒๑

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.krisdika.go.th

www.lawreform.go.th

บันทึกหลักการและเหตุผล

ประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
พ.ศ.

หลักการ

กำหนดคุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลัก
เกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของ
อาคาร และหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคารที่เกี่ยวข้องกับ
การตรวจสอบอาคาร

เหตุผล

โดยที่มาตรา ๘ (๑๓) (๑๔) และ (๑๕) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓
ได้บัญญัติให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจออกกฎกระทรวง
กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ครอบครองและเจ้าของอาคาร และกำหนดคุณสมบัติเฉพาะ
และลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและ
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจ
สอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแห่ง
แรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
การผังเมือง และการสถาปัตยกรรม ประกอบกับมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว
กำหนดให้การรายงานผลการตรวจสอบอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธี
การ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่าง
กฎกระทรวง
กำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอน
การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร
พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๘ (๑๓) (๑๔) และ (๑๕) และมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

หมวด ๑
คุณสมบัติเฉพาะ และลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ

ข้อ ๑ ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเฉพาะและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา
 - (ก) มีสัญชาติไทย
 - (ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี
 - (ค) ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง
 - (ง) ไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (๒) ถ้าเป็นนิติบุคคล
 - (ก) ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นหรือกรรมการทั้งหมด

(ข) ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกแล้วแต่กรณี

(ค) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบสภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง

(ง) สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคลตาม (ค) ต้องไม่เคยถูกเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบในระยะเวลาสองปีก่อนวันขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

สมาชิกในคณะผู้บริหารของนิติบุคคล ได้แก่ หุ่นส่วนผู้จัดการ กรรมการ กรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารตำแหน่งอื่นที่มีหน้าที่ควบคุมดูแลในการตรวจสอบอาคาร

หมวด ๒

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน

ข้อ ๒ การขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามข้อ ๑ ให้ผู้ยื่นคำขอตามแบบ ต.๑ ท้ายกฎกระทรวง พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

ข้อ ๓ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตามข้อ ๒ ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนของคุณสมบัติและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอของผู้ขอขึ้นทะเบียน และเสนอคำขอพร้อมด้วยความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยเสนอผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอขึ้นทะเบียนนั้น

ข้อ ๔ ให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาคำขอให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเรื่องจากเจ้าหน้าที่ตามข้อ ๓

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเห็นควรให้รับขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนนั้นทราบเพื่อจัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยตามข้อ ๕ ให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยส่งผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารได้รับสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยตามวรรคสองแล้ว ให้ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันได้รับสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัย

ในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่จัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยภายในระยะเวลาที่กำหนดในวรรคสองโดยไม่แจ้งเหตุผลหรือข้อขัดข้องให้คณะกรรมการควบคุมอาคารทราบ ให้ถือว่าผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่ประสงค์ที่จะยื่นคำขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอีกต่อไป

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้มีอายุสองปีนับแต่วันที่ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน และเป็นไปตามแบบ รต.๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๕ สัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนจะต้องจัดส่งให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารตามข้อ ๔ จะต้องเป็นการประกันความรับผิดชอบตามกฎหมายที่เกิดจากความบกพร่องของผู้ขอขึ้นทะเบียนในการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานการตรวจสอบตามกฎหมายในฐานะผู้ตรวจสอบ โดยมีจำนวนเงินคุ้มครองไม่น้อยกว่าหนึ่งล้านบาทต่อครั้ง และไม่น้อยกว่าสองล้านบาทต่อปี และมีระยะเวลาคุ้มครองไม่น้อยกว่าสามปี

ข้อ ๖ ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติไม่รับขึ้นทะเบียน ให้มีหนังสือแจ้งมติไม่รับขึ้นทะเบียนพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอขึ้นทะเบียนทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมอาคารมีมติไม่รับขึ้นทะเบียน

ข้อ ๗ ผู้ตรวจสอบที่ประสงค์จะขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต.๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดไว้ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุ โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้ และเมื่อได้ยื่นคำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปได้จนกว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารจะสั่งไม่อนุญาตให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น

ให้นำข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ และข้อ ๖ มาใช้บังคับกับการพิจารณาให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนโดยอนุโลม

การอนุญาตให้ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนจะกระทำโดยแสดงไว้ในรายการทำหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น หรือจะออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้ใหม่ก็ได้

หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนที่ขอต่ออายุตามวรรคหนึ่งให้มีอายุสองปีนับจากวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมสิ้นอายุ

ข้อ ๘ ในกรณีที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสูญหาย ถูกทำลาย หรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้ตรวจสอบยื่นคำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบ ต.๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานตามที่ระบุไว้ในคำขอนั้นต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

ในการออกใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ให้ออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนตามแบบหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเดิมแต่ให้ระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ด้านหน้า และให้มีวัน เดือน ปี ที่ออกใบแทนพร้อมทั้งลงลายมือชื่อประธานคณะกรรมการควบคุมอาคารด้วย

ข้อ ๙ นอกจากการสิ้นสุดลงตามอายุที่กำหนดไว้ในหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนแล้ว การขึ้นทะเบียนสิ้นสุดลง ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) ผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตาย
- (๒) นิติบุคคลที่ได้รับการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล
- (๓) คณะกรรมการควบคุมอาคารสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

หมวด ๓

การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ปรากฏต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดว่ามีกรณี que เข้าข่ายที่จะเพิกถอนการขึ้นทะเบียนตามข้อ ๑๑ ให้ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อพิจารณาสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน โดยยื่นผ่านสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ภายในหกสิบวันนับแต่ได้รู้ถึงเหตุที่จะให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดยังไม่ได้เสนอเรื่องไปยังคณะกรรมการควบคุมอาคาร คณะกรรมการควบคุมอาคารอาจนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมอาคารได้

ข้อ ๑๑ คณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเมื่อปรากฏว่า

- (๑) ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๑
- (๒) ผู้ตรวจสอบแสดงข้อความหรือหลักฐานอันเป็นเท็จในคำขอขึ้นทะเบียนหรือคำขอต่ออายุการขึ้นทะเบียนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
- (๓) สัญญาประกันภัยตามข้อ ๕ สิ้นอายุความคุ้มครองไม่ว่าด้วยเหตุใด
- (๔) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืนข้อ ๑๕
- (๕) ผู้ตรวจสอบเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอันเป็นเท็จ หรือทำการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารโดยไม่ได้พิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔
- (๖) ผู้ตรวจสอบมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือมีพฤติกรรมที่ไม่สุจริต หรือหย่อนความสามารถ ในการดำเนินการเป็นผู้ตรวจสอบ
- (๗) ผู้ตรวจสอบกระทำการที่เป็นการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ และคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาเห็นสมควรให้เพิกถอนการขึ้นทะเบียน

ข้อ ๑๒ เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีมติให้เพิกถอนบุคคลใดออกจากทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบแล้ว ให้แจ้งผู้นั้นทราบเพื่อส่งหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนคืนให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารภายในสิบห้าวันนับแต่วันได้รับแจ้งคำสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียน โดยส่งคืนผ่านผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดที่สถานประกอบการนั้นตั้งอยู่หรือที่ผู้ตรวจสอบมีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่ก็ได้

หมวด ๔

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

ข้อ ๑๓ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารแบ่งเป็น ๒ ประเภท ดังนี้

- (๑) การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามรายละเอียดการตรวจสอบตามข้อ ๑๗ ให้กระทำทุกระยะห้าปี
- (๒) การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีของผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้นตามข้อ ๑๔ (๒) ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

ข้อ ๑๔ ภายใต้บังคับข้อ ๑๗ ในการตรวจสอบใหญ่ทุกครั้ง ผู้ตรวจสอบต้องจัดให้มี

(๑) แผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร รวมทั้งคู่มือปฏิบัติการตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อเป็นแนวทางการตรวจบำรุงรักษา และการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคาร

(๒) แผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี รวมทั้งแนวทางการตรวจสอบตามแผนดังกล่าวให้แก่เจ้าของอาคาร เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปี

ข้อ ๑๕ ผู้ตรวจสอบต้องไม่ดำเนินการตรวจสอบอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส พนักงานหรือตัวแทนของผู้ตรวจสอบ เป็นผู้จัดทำหรือรับผิดชอบในการออกแบบ รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณ ส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร การควบคุมงาน การก่อสร้าง หรือการติดตั้งอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(๒) อาคารที่ผู้ตรวจสอบ หรือคู่สมรส เป็นเจ้าของหรือมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการอาคาร หรือใช้เป็นสถานประกอบการ

ข้อ ๑๖ เพื่อความปลอดภัยของอาคาร ในกรณีที่อาคารซึ่งต้องทำการตรวจสอบ เป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดให้มีและดำเนินการเพื่อตรวจสอบอาคารตามกฎหมายกระทรวงนี้แทนเจ้าของห้องชุด ทั้งในส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง

ข้อ ๑๗ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารอย่างน้อยต้องทำการตรวจสอบในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) การตรวจสอบความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร ดังนี้

(ก) การต่อเติมดัดแปลงปรับปรุงตัวอาคาร

(ข) การเปลี่ยนแปลงน้ำหนักบรรทุกบนพื้นอาคาร

(ค) การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้อาคาร

(ง) การเปลี่ยนแปลงวัสดุก่อสร้างหรือวัสดุตกแต่งอาคาร

(จ) การชำรุดสึกหรอของอาคาร

(ฉ) การวิบัติของโครงสร้างอาคาร

(ช) การทรุดตัวของฐานรากอาคาร

(๒) การตรวจสอบระบบและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

(ก) ระบบบริการและอำนวยความสะดวก

(๑) ระบบลิฟต์

(๒) ระบบบันไดเลื่อน

(๓) ระบบไฟฟ้า

(๔) ระบบปรับอากาศ

(ข) ระบบสุขอนามัยและสิ่งแวดล้อม

(๑) ระบบประปา

(๒) ระบบระบายน้ำเสียและระบบบำบัดน้ำเสีย

(๓) ระบบระบายน้ำฝน

(๔) ระบบจัดการมูลฝอย

(๕) ระบบระบายอากาศ

(๖) ระบบควบคุมมลพิษทางอากาศและเสียง

(ค) ระบบป้องกันและระงับอัคคีภัย

(๑) บันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

(๒) เครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

(๓) ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควัน

(๔) ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน

(๕) ระบบลิฟต์ดับเพลิง

(๖) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

(๗) ระบบการติดตั้งอุปกรณ์ดับเพลิง

(๘) ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิง เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และหัวฉีดน้ำ

ดับเพลิง

(๙) ระบบดับเพลิงอัตโนมัติ

(๑๐) ระบบป้องกันฟ้าผ่า

(๓) การตรวจสอบสมรรถนะของระบบและอุปกรณ์ต่าง ๆ ของอาคารเพื่ออพยพ

ผู้ใช้อาคาร

(ก) สมรรถนะบันไดหนีไฟและทางหนีไฟ

(ข) สมรรถนะเครื่องหมายและไฟป้ายทางออกฉุกเฉิน

(ค) สมรรถนะระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้

(๔) การตรวจสอบระบบบริหารจัดการความปลอดภัยในอาคาร

(ก) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในอาคาร

(ข) แผนการซ้อมอพยพผู้ใช้อาคาร

(ค) แผนการบริหารจัดการเกี่ยวกับความปลอดภัยในอาคาร

(ง) แผนการบริหารจัดการของผู้ตรวจสอบอาคาร

ข้อ ๑๘ การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามข้อ ๑๗ ให้ผู้ตรวจสอบพิจารณาถึงหลักเกณฑ์หรือมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หลักเกณฑ์ตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่มีการก่อสร้างอาคารนั้น หรือ

(๒) มาตรฐานความปลอดภัยของสถาบันของทางราชการ สภาวิศวกร หรือ สภาสถาปนิก

ข้อ ๑๙ ในการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารไม่ว่าจะเป็น การตรวจสอบใหญ่หรือการตรวจสอบประจำปี ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำรายงานผลการตรวจสอบ สภาพอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร

ในกรณีที่ผู้ตรวจสอบพบว่าอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารบางส่วน หรือบางรายการไม่ผ่านหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๘ ให้ผู้ตรวจสอบจัดทำ ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรืออุปกรณ์ประกอบของอาคารเพื่อให้อาคารหรือ อุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดให้แก่ เจ้าของอาคารด้วย

ในกรณีที่อาคารที่ทำการตรวจสอบเป็นอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และได้รับการยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และอาคารชุมนุมคน การเสนอแนะให้แก้ไขปรับปรุง ระบบความปลอดภัยเกี่ยวกับอัคคีภัยในอาคารดังกล่าว ให้กำหนดให้มีไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒๐ ในกรณีที่อาคารที่จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่ง พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นอาคารซึ่งไม่มีแบบแปลนหรือแผนผังรายการเกี่ยวกับการก่อสร้าง อาคาร ให้เจ้าของอาคารจัดหาหรือจัดทำแบบแปลนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารตามข้อ ๑๗

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเสนอรายงานผลการ ตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี โดยจะต้องเสนอ ภายในสามสิบวันก่อนวันที่ใบรับรองการตรวจสอบอาคารฉบับเดิมจะมีระยะเวลาครบหนึ่งปี

เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ ประกอบของอาคารจากเจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้พิจารณารายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารดังกล่าวและ

แจ้งให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ทราบถึงผลการพิจารณา ดังกล่าวภายในสามสิบวันนับแต่วันได้รับรายงานผลการตรวจสอบ

ในกรณีที่เห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายหรือตาม มาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๘ และมีความปลอดภัยในการใช้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออก ใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคารตามแบบ ร.๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้โดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ต้องไม่เกินสามสิบวันนับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

ให้เจ้าของอาคารหรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแสดงใบรับรองการตรวจสอบ อาคารตามวรรคสองไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ อาคารนั้น

ข้อ ๒๒ ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ มี หน้าที่ในการจัดให้มีการตรวจบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามคู่มือปฏิบัติ ของผู้ผลิตหรือผู้ติดตั้งระบบและอุปกรณ์ของอาคาร หรือตามแผนปฏิบัติการการตรวจบำรุงรักษา ที่ผู้ตรวจสอบกำหนด และจัดให้มีการบันทึกข้อมูลการตรวจบำรุงรักษาอาคารตามช่วงระยะเวลาที่ ได้กำหนดไว้

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๒๓ ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ และ เป็นอาคารที่การก่อสร้างได้ดำเนินการแล้วเสร็จหรือได้รับใบรับรองตามมาตรา ๓๒ มาแล้วไม่น้อยกว่า หนึ่งปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประเภทการตรวจสอบใหญ่ ตามข้อ ๑๓ (๑) เป็นครั้งแรกให้แล้วเสร็จ และเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นภายในระยะเวลาสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง	คำขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ประเภท ☐ บุคคลธรรมดา ☐ นิติบุคคล	เฉพาะเจ้าหน้าที่	
		คำขอเลขที่	
		รับวันที่	
		ทะเบียนเลขที่	
ชื่อผู้ขอขึ้นทะเบียน		ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	
ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ	☐ วิศวกรรมควบคุม ☐ สถาปัตยกรรมควบคุม	ประเภท เลขที่ ประเภท เลขที่	
ข้าพเจ้าขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
ที่ตั้งสถานประกอบการ สำนักงานใหญ่	เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
ชื่อ - ที่อยู่ กรรมการผู้จัดการ	นาย/นาง/นางสาว เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
เงินทุน	☐ ทุนจดทะเบียน จำนวน บาท ☐ ทุนชำระแล้ว จำนวน บาท ☐ วงเงินสินเชื่อเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ จำนวน บาท		
หลักฐานที่ใช้ประกอบ การพิจารณา	☐ สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วย วิศวกรของผู้ขอขึ้นทะเบียน และสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียน เป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย ว่าด้วยสถาปนิกของผู้ขอขึ้นทะเบียน และสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอ ขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอขึ้นทะเบียน หรือสำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียน หุ่นสวนบริษัทที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน ในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอขึ้นทะเบียน หรือสำเนาบัตรประจำตัว ประชาชนของตัวแทนผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล		

	☐ สำเนาประกาศนียบัตรหรือหนังสือรับรองว่าผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของผู้ขอขึ้นทะเบียนหรือสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ งบการเงินฉบับล่าสุด (ถ้ามี) ☐ หนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ☐ ☐ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ☐ เอกสารอื่น ๆ
ตัวอย่างตราสัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายประจำตัวของ ผู้ตรวจสอบ	
ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อความดังกล่าวข้างต้นนี้ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ลงชื่อ ผู้ขอขึ้นทะเบียน (.....) วันที่ เดือน พ.ศ. (ประทับตรานิติบุคคล)	
บันทึกสำหรับเจ้าหน้าที่	รับขึ้นทะเบียน เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง
หมายเหตุ ๑. ให้กาเครื่องหมาย / ลงในช่อง ☐ ที่ต้องการ ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก	

 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง	คำขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ประเภท ☐ บุคคลธรรมดา ☐ นิติบุคคล	เฉพาะเจ้าหน้าที่	
		คำขอเลขที่	
		รับวันที่	
		ทะเบียนเลขที่	
ชื่อผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ		ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี	
ข้าพเจ้าได้ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบเลขที่ มีความประสงค์ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ โดยมีรายละเอียด ดังนี้			
ที่ตั้งสถานประกอบการ/ สำนักงานใหญ่	เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
ชื่อ - ที่อยู่ กรรมการผู้จัดการ/ หุ้นส่วนผู้จัดการ	นาย/นาง/นางสาว เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
เงินทุน	☐ ทุนจดทะเบียน จำนวน บาท ☐ ทุนชำระแล้ว จำนวน บาท ☐ วงเงินสินเชื่อเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ จำนวน บาท		
หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณา	☐ สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกรของผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน และสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิกของผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนและสมาชิกในคณะผู้บริหารทุกคนในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน หรือสำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทที่ออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน ในกรณีที่ผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นนิติบุคคล ☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน หรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของตัวแทนผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล		

	☐ สำเนาประกาศนียบัตรหรือหนังสือรับรองว่าผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารของผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนหรือสมาชิกในคณะผู้บริหารในกรณีที่ผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน เป็นนิติบุคคล ☐ งบการเงินฉบับล่าสุด (ถ้ามี) ☐ หนังสือมอบอำนาจ พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ☐ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น ☐ เอกสารอื่น ๆ
ตัวอย่างตราสัญลักษณ์ หรือเครื่องหมายประจำตัวของ ผู้ตรวจสอบ	
ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อความดังกล่าวข้างต้นนี้ถูกต้องและเป็นจริงทุกประการ ลงชื่อ ผู้ขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน (.....) เป็นผู้ตรวจสอบ วันที่ เดือน พ.ศ. (ประทับตรานิติบุคคล)	
บันทึกสำหรับเจ้าหน้าที่	ต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง
หมายเหตุ ๑. ให้กาเครื่องหมาย / ลงในช่อง ☐ ที่ต้องการ ๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก	

 สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง	คำขอรับใบแทนหนังสือรับรองการ ขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ประเภท ☐ บุคคลธรรมดา ☐ นิติบุคคล	เฉพาะเจ้าหน้าที่	
		คำขอเลขที่	
		รับวันที่	
		ทะเบียนเลขที่	
ชื่อผู้ขอรับใบแทนหนังสือรับรอง การขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ			ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ เลขประจำตัวผู้เสียภาษี
ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพ	☐ วิศวกรรมควบคุม ประเภท เลขที่ ☐ สถาปัตยกรรมควบคุม ประเภท เลขที่		
ที่ตั้งสถานประกอบการ สำนักงานใหญ่	เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
ชื่อ - ที่อยู่ กรรมการผู้จัดการ/ หุ่นส่วนผู้จัดการ	นาย/นาง/นางสาว เลขที่ หมู่ที่ ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรสาร		
ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอรับใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ใบรับรองการขึ้นทะเบียนเลขที่ ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ. หมดอายุวันที่ เดือน พ.ศ. สำนักงานชื่อ ตั้งอยู่เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด เนื่องจากหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียน ☐ สูญหาย ☐ ถูกทำลาย ☐ ชำรุด เมื่อ พร้อมคำขอนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่าง ๆ มาด้วย คือ ☐ หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบที่ถูกทำลายหรือชำรุด ☐ หลักฐานการแจ้งความว่าหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ สูญหาย ลงชื่อ ผู้ยื่นคำขอ (.....) วันที่ เดือน พ.ศ.			
บันทึกสำหรับเจ้าหน้าที่	ออกใบแทนหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ เมื่อวันที่ ... เดือน พ.ศ. ลงชื่อ (.....) ตำแหน่ง		
หมายเหตุ ๑. ชี้แจงข้อความที่ไม่ต้องการออก ๒. ใส่เครื่องหมาย / ในช่อง ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ			



หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

ในรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ

สำนักงานชื่อ.....

ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก/ซอย.....

ถนน.....

หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

ได้ขึ้นทะเบียนเป็น.....

ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้ว

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

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

(.....)

ประธานคณะกรรมการควบคุมอาคาร



ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร

ใบรับรองฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

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

ได้ผ่านการตรวจสอบสภาพอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว

เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้พิจารณาผลการตรวจสอบสภาพอาคาร ซึ่งทำการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบชื่อ แล้ว
 เห็นว่า อาคารนี้มีสภาพปลอดภัยในการใช้งาน

ออกให้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

(.....)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ร่างฯ ที่ สคก. ตรวจสอบแล้ว
เรื่องเสร็จที่ ๓๔๘/๒๕๔๘

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ.

หลักการ

กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบ
ด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารและอุปกรณ์
ประกอบต่างๆ ของอาคาร

เหตุผล

โดยที่มาตรา ๓๒ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้รัฐมนตรีมีอำนาจออก
กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้าน
สถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี เพื่อทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้างของตัวอาคารและอุปกรณ์
ประกอบต่างๆ ของอาคาร เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง และความปลอดภัยในการใช้อาคาร
จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่าง
กฎกระทรวง
กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๓๒ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ อาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๒ ทวิ

- (๑) โรงมหรสพ
- (๒) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป
- (๓) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตรขึ้นไป
- (๔) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๕) อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป
- (๖) ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป

ข้อ ๒ ในการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารสำหรับอาคารตามข้อ ๑ (๔)

- (๑) อาคารที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลา เจ็ด ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ
- (๒) อาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลา ห้า ปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกอบร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. และร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๒๐๔/๑๐๘๖๕ ลงวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๔๕ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๕ อนุมัติหลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา แล้วดำเนินการต่อไปได้

ในการพิจารณาร่างกฎกระทรวงดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ตรวจพิจารณาโดยมีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและผังเมือง) ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสภาวิศวกร ผู้แทนสภาสถาปนิก ผู้แทนสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ และผู้แทนวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรจัดทำบันทึกประกอบร่างกฎกระทรวง ดังต่อไปนี้

๑. หลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ

๑.๑ กำหนดคุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ

๑.๒ กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้ง และตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

๑.๓ กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ครอบครองอาคารและเจ้าของอาคาร

๑.๔ กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร

๒. สารสำคัญของร่างกฎหมายที่ผ่านการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอร่างฯ ให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ตรวจพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เปลี่ยนรูปแบบการยกร่างกฎกระทรวงฉบับนี้ใหม่ โดยได้แยกร่างกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวออกเป็นสองฉบับเพื่อความชัดเจน ดังต่อไปนี้

(ก) ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ. และ

(ข) ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. ซึ่งร่างกฎกระทรวงแต่ละฉบับมีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

(ก) ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.

๑. คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ได้กำหนดให้ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลสามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบได้ โดยบุคคลดังกล่าวจะต้องได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร หรือเป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก และผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิธีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารตามที่คณะกรรมการควบคุมอาคารรับรอง (ร่างข้อ ๑)

๒. หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอขึ้นทะเบียน ผู้ขอขึ้นทะเบียนต้องยื่นคำขอพร้อมด้วยเอกสารตามที่กำหนดไว้ในคำขอต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร (ร่างข้อ ๒) และให้คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาคำขอให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับเรื่องจากเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ ทั้งนี้ หากคณะกรรมการควบคุมอาคารเห็นควรให้รับขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ ให้มีหนังสือแจ้งผู้ขอขึ้นทะเบียนเพื่อจัดส่งสัญญาประกันภัยและค่าธรรมเนียมประกันภัยให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และดำเนินการออกหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนให้แก่ผู้ขอขึ้นทะเบียน หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนดังกล่าวมีอายุสองปี ในกรณีที่ผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่จัดส่งสัญญาประกันภัยหรือค่าธรรมเนียมประกันภัยภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าผู้ขอขึ้นทะเบียนไม่ประสงค์จะยื่นคำขอนั้นอีกต่อไป (ร่างข้อ ๓ และร่างข้อ ๔)

สำหรับการขอต่ออายุหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนนั้น กำหนดให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุ (ร่างข้อ ๗) นอกจากนี้ได้กำหนดเหตุที่ทำให้หนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนสิ้นอายุ นอกเหนือไปจากการสิ้นอายุตามระยะเวลาด้วย (ร่างข้อ ๙)

๓. การเพิกถอนการขึ้นทะเบียน คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจสั่งเพิกถอนการขึ้นทะเบียนได้ หากปรากฏเหตุใดเหตุหนึ่ง เช่น ผู้ตรวจสอบขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้าม สัญญาประกันภัยสิ้นอายุความคุ้มครอง หรือผู้ตรวจสอบมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือมีพฤติการณ์ที่ไม่สุจริต หรือหย่อนความสามารถในการดำเนินการเป็นผู้ตรวจสอบ เป็นต้น (ร่างข้อ ๑๑) ทั้งนี้โดยกำหนดให้ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร หรือโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่เสนอเรื่องต่อคณะกรรมการควบคุมอาคารภายในระยะเวลาที่กำหนด คณะกรรมการควบคุมอาคารมีอำนาจที่จะยกเรื่องดังกล่าวขึ้นพิจารณาได้เอง (ร่างข้อ ๑๐) และในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมอาคารได้มีมติให้เพิกถอนบุคคลใดออกจากทะเบียนการเป็นผู้ตรวจสอบแล้ว ผู้นั้นจะต้องส่งหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนคืนให้แก่คณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อป้องกันการนำหนังสือรับรองการขึ้นทะเบียนไปใช้ในทางมิชอบ (ร่างข้อ ๑๒)

๔. การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ได้แบ่งการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารเป็น ๒ ประเภท คือ การตรวจสอบใหญ่ ซึ่งกระทำทุกกระแจะห้าปี และการตรวจสอบประจำปี ซึ่งกระทำเป็นประจำทุกปี เว้นแต่ปีที่จะต้องดำเนินการตรวจสอบใหญ่ (ร่างข้อ ๑๓) การตรวจสอบใหญ่และการตรวจสอบประจำปี ผู้ตรวจสอบนอกจากจะต้องไม่เป็นผู้มีส่วนได้เสียในอาคารที่ตนตรวจสอบ (ร่างข้อ ๑๕) ผู้ตรวจสอบจะต้องตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบอาคารตามรายละเอียดและรายการที่กำหนด (ร่างข้อ ๑๓ ร่างข้อ ๑๔ และร่างข้อ ๑๗)

เมื่อได้ตรวจสอบอาคารใดแล้ว ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำรายงานการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารที่ทำการตรวจสอบนั้นให้แก่เจ้าของอาคาร หรือในกรณีที่อาคารดังกล่าวไม่ผ่านเกณฑ์หรือมาตรฐานที่กำหนดและต้องทำการปรับปรุงแก้ไข ผู้ตรวจสอบต้องจัดทำข้อเสนอแนะการปรับปรุงแก้ไขให้แก่เจ้าของอาคารด้วย (ร่างข้อ ๑๙)

๕. การออกใบรับรองการตรวจสอบอาคาร เจ้าของอาคารจะต้องเสนอรายงานผลการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นทุกปี เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าวแล้ว ให้แจ้งผลการพิจารณาให้เจ้าของอาคารทราบ และหากเห็นว่าอาคารดังกล่าวเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามมาตรฐาน และมีความปลอดภัยในการใช้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับรองการตรวจสอบอาคารให้แก่เจ้าของอาคาร (ร่างข้อ ๒๑)

๖. บทเฉพาะกาล ได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อกำหนดระยะเวลาให้แก่เจ้าของอาคารที่จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารของตนในวาระเริ่มแรก โดยกำหนดให้เจ้าของอาคารต้องจัดให้มีการตรวจสอบประเภทตรวจสอบใหญ่เป็นครั้งแรก และเสนอรายงานผลการตรวจสอบให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลาสองปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงฉบับนี้ใช้บังคับ (ร่างข้อ ๒๓)

(ข) ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ

พ.ศ.

๑. ประเภทของอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ ได้กำหนดให้ โรงมหรสพ โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่แปดสิบห้องขึ้นไป สถานบริการที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองร้อยตารางเมตร อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่สองพันตารางเมตร อาคารโรงงานที่มีความสูงมากกว่าหนึ่งชั้นและมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ห้าพันตารางเมตรขึ้นไป และป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่มีความสูงจากพื้นดินตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ห้าสิบตารางเมตรขึ้นไป รวมทั้งป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่ตั้งแต่ยี่สิบห้าตารางเมตรขึ้นไป เป็นอาคารตามมาตรา ๓๒ ทวิ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือด้านสถาปัตยกรรม ตามมาตรา ๓๒ ทวิ แล้วแต่กรณี (ร่างข้อ ๑)

๒. บทเฉพาะกาล ได้กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อกำหนดระยะเวลาสำหรับการเริ่มดำเนินการตรวจสอบอาคารประเภทอาคารชุด และอาคารอยู่อาศัยรวม เป็นกรณีพิเศษ ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสมและสัมพันธ์กับจำนวนผู้ตรวจสอบที่มีอยู่อย่างจำกัดในวาระเริ่มแรก โดยกำหนดให้อาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ไม่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาเจ็ดปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ หรือหากอาคารนั้นเป็นอาคารที่มีพื้นที่เกินห้าพันตารางเมตร ให้ได้รับการยกเว้นการจัดให้มีผู้ตรวจสอบอาคารเป็นเวลาห้าปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ (ร่างข้อ ๒)

๓. ข้อสังเกตพิเศษของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) มีข้อสังเกตว่า เมื่อร่างกฎกระทรวงทั้งสองฉบับประกาศใช้บังคับแล้ว จะมีผลทำให้อาคารของส่วนราชการที่เป็นอาคารตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๒ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งมีอยู่เป็นจำนวนมาก ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารด้วย เช่น อาคารโรงพยาบาลที่อยู่ในสังกัดกระทรวงสาธารณสุข หรืออาคารของส่วนราชการทหาร เป็นต้น อันจะทำให้รัฐต้องเสียงบประมาณเพิ่มขึ้นเพื่อจัดสรรไว้เป็นค่าใช้จ่ายแก่ผู้ตรวจสอบ แต่การที่จะกำหนดให้ส่วนราชการสามารถขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบอาคารได้ตั้งเช่นเอกชนทั่วไปนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นว่า นอกจากจะเป็นการเกินกว่าอำนาจหน้าที่และวัตถุประสงค์ของส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว ยังอาจมีปัญหว่าส่วนราชการ รวมถึงกรมโยธาธิการและผังเมือง จะสามารถมีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบตามที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือไม่ ประกอบกับอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติเกิดขึ้นได้หลายประการ เช่น บุคคลที่จะต้องรับผิดชอบตามมาตรา ๖๕ ทวิ

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ ในกรณีที่มีได้จัดให้มีการตรวจสอบอาคาร หรือการถูกคำสั่งห้ามใช้อาคารตามมาตรา ๔๐ และมาตรา ๔๖ ทวิ ซึ่งจะทำให้การปฏิบัติราชการของส่วนราชการนั้น ๆ ไม่เกิดความคล่องตัว ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นว่า กระทรวงมหาดไทยสมควรที่จะพิจารณาออกกฎกระทรวงยกเว้นให้อาคารของส่วนราชการไม่ต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังเช่นกรณีการได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ในขณะเดียวกันเพื่อให้เกิดความมั่นใจได้ว่าอาคารของส่วนราชการมีความปลอดภัยในการใช้และได้รับการตรวจสอบเช่นเดียวกับอาคารของเอกชน สมควรที่คณะรัฐมนตรีจะได้มีมติแจ้งเวียนให้ส่วนราชการต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคารของตนเป็นการภายใน ทั้งนี้โดยให้กรมโยธาธิการและผังเมืองเป็นศูนย์กลางในการตรวจสอบสภาพอาคารของส่วนราชการต่าง ๆ สำหรับส่วนราชการใดที่มีขีดความสามารถและมีบุคลากรที่มีคุณสมบัติพร้อมให้ส่วนราชการดังกล่าวสามารถดำเนินการตรวจสอบอาคารได้เอง ดังเช่นที่คณะรัฐมนตรีได้เคยมีมติมาครั้งหนึ่งแล้วเมื่อวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๔๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มิถุนายน ๒๕๔๘

ด่วนมาก

ที่ มท 0706/ 3666



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

๔ เมษายน 2548

๑๘๐/๔๕

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไข
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมาย
ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/122 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้ตรวจพิจารณา
ร่างกฎกระทรวงดังกล่าวเสร็จแล้วโดยได้แยกร่างกฎกระทรวงฯ ออกเป็น 2 ฉบับ คือ

1. ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.
 2. ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.
- จึงขอให้กระทรวงมหาดไทย แจ้งยืนยันความเห็นชอบร่างกฎกระทรวงทั้ง 2 ฉบับ กลับไปยังสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาร่างกฎกระทรวงฯ ทั้ง 2 ฉบับที่สำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาแล้ว และเห็นชอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายเสริมศักดิ์ พงษ์พานิช)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมโยธาธิการและผังเมือง

กองนิติการ

โทร. 0-2619-6872 โทรสาร 0-2273-0893

ด่วนที่สุด
ที่ มท 0710/ 3215



กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ 6 เขตพญาไท
กทม. 10400

๔ พฤษภาคม 2548

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไข
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วย
การควบคุมอาคาร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/123 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2548

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้ตรวจพิจารณาร่างกฎกระทรวง
ดังกล่าวเสร็จแล้วโดยได้แยกร่างกฎกระทรวงฯ ออกเป็น 2 ฉบับ คือ

1. ร่างกฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ.
 2. ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติเฉพาะของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียน
และการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร พ.ศ.
- จึงขอให้กรมโยธาธิการและผังเมือง แจ้งยืนยันความเห็นชอบร่างกฎกระทรวงทั้ง 2 ฉบับ กลับไปยัง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองได้พิจารณาร่างกฎกระทรวงฯ ทั้ง 2 ฉบับที่สำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาแล้ว และเห็นชอบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมศักดิ์ เจริญพรพงษ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร. 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ Co_bldgctrl@dpt.go.th

๑๑. พ.ร.บ.

พ.ร.บ.
ค. ๑๑๔



ที่ กท 0907/ ๒๖๒3

กรุงเทพมหานคร

173 ถนนดินสอ กท.10200

๒๖ มี.ค. ๒๕๔๘

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไข
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบและหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคาร ตามกฎหมาย
ว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.... ๕๘๐/๔๕

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/124 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2548

ตามที่หนังสือตามอ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอให้ ผู้ว่าราชการกรุงเทพ-
มหานคร พิจารณาแจ้งยืนยันความเห็นเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์
การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบ
อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.... รายละเอียดที่แจ้งแล้วนั้น

กรุงเทพมหานคร พิจารณาร่างกฎกระทรวงดังกล่าวแล้ว มีความเห็นชอบกับร่างกฎกระทรวง
ที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้ตรวจพิจารณาเห็นชอบแล้วและเห็นควรให้ร่างกฎกระทรวงดังกล่าว
มีผลใช้บังคับโดยเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ.

ขอแสดงความนับถือ

- 2 ต.ธ. 2548

สำนักการโยธา

กองควบคุมอาคาร

โทร.0-2247-0105

โทรสาร 0-2247-0105

(นายอภิรักษ์ โกษะโยธิน)
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๒๖ มี.ค. ๒๕๔๘

ด่วนมาก

ที่ ๖๔ / ๒๕๕๘



487 อาคาร ว.ส.ท. ซอยรามคำแหง 39 (เทพศิรินทร์) ถนนรามคำแหง
แขวงวังทองหลาง เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร 0-2935-6868 โทรสาร 0-2935-6895 www.coe.or.th

15 มีนาคม ๒๕๕๘

580/

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการ
เพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้อำนวยการใช้ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่า
ด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๒๕ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้สภาวิศวกรพิจารณาให้ความ
เห็นเกี่ยวกับร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบ หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไข
การเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร พ.ศ. ความละเอียดแจ้งแล้วนั้น

สภาวิศวกรเห็นชอบด้วยกับร่างกฎกระทรวงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายฉัตร ปัทมสูต)

นายกสภาวิศวกร

ฝ่ายกฎหมายและจรรยาบรรณ

ต่อ ๕๐๑ - ๕๐๔



สภาสถาบัน

อาคารศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
ถนนวิสุทธิกษัตริย์ แขวงบ้านพานถม เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200
โทรศัพท์ : 0-2280-8880-1, 0-2628-4694 โทรสาร : 0-2280-8882

ความมาก

ที่ สกส 91 /2548

580/45

14 มีนาคม 2548

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ นร 0901/126 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2548

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือ เรื่องร่างกฎกระทรวงกำหนดคุณสมบัติของผู้ตรวจสอบอาคาร หลักเกณฑ์การขอขึ้นทะเบียนและเงื่อนไขการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ และหลักเกณฑ์การตรวจสอบอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. ไปยังสภาสถาบันเพื่อให้ความเห็น ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง

คณะกรรมการสภาสถาบันได้พิจารณาร่างดังกล่าว โดยมีมติในการประชุมครั้งที่ 4/2548 เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2548 ว่าไม่ขัดข้องหากนิติบุคคลผู้ขอขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบอาคารนั้นๆ เป็นนิติบุคคลผู้รับผิดชอบเดียวที่ได้จดทะเบียนกับสภาสถาบันตามพระราชบัญญัติสถาปนิก พ.ศ. 2543 หรือสภาวิศวกรตามพระราชบัญญัติวิศวกร พ.ศ. 2542 ทั้งนี้ควรแยกการลงนามผู้รับผิดชอบทั้งส่วนของสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบในแต่ละวิชาชีพให้ชัดเจน โดยให้สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการประกอบวิชาชีพและการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคารต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนตรี ดั่งพานิช)

นายกสภาสถาบัน

1548

๑๕๔๐๗
๑๕๔๐๖