

## บทที่ 2

### แนวความคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

#### แนวคิดเกี่ยวกับ การใช้ที่ดิน และทำเลที่ตั้ง

จากการพัฒนาของกรุงเทพมหานคร ก่อนปี 2535 ที่จะมีการประกาศใช้ พระราชบัญญัติผังเมือง เพื่อเป็นกฎหมายแม่บท กำหนดการใช้ที่ดินให้เหมาะสมนั้น กรุงเทพฯ ถูกพัฒนาไปแบบไม่มีขอบเขต พัฒนาไปตามยถากรรม พื้นที่ของเมืองถูกขยายออกไปตามแนวราบ รุกล้ำพื้นที่เกษตรกรรมที่อยู่รอบ ๆ ตัวเมือง ทำให้เมืองกว้างออกไปทุกที รศ.ดร. สุวัฒนา ชาคานิติ (2519) ได้ทำการศึกษาพบว่า “เมืองยิ่งขยาย ที่อยู่อาศัยจะถูกแทนที่ โดยการที่ดินประเภทอื่นที่ทำให้ค่าตอบแทนต่อหน่วยสูงกว่า” ในปัจจุบันจะเห็นได้ว่า ย่านที่เป็นที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแปรเปลี่ยนเพื่อเพิ่มมูลค่าของที่ดินโดยการใช้ประโยชน์มากขึ้น พื้นที่ที่เคยเป็นที่อยู่อาศัย ถูกบังจี้ทางด้าน การพัฒนาเศรษฐกิจ ผลักดันให้ต้องย้ายออกไปอยู่เขตชานเมืองมากขึ้น เมื่อความต้องการใช้ที่ดินในเมืองมีมาก ในขณะที่ที่ดินมีอยู่จำกัด ราคาที่ดินในเมือง จึงมีราคาสูงตามกลไกของตลาด ซึ่งเป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้สอยของที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

ปัญหาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยของที่ดินนี้ รศ.มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้ว่า “การที่เมืองได้ขยายตัวอย่างรวดเร็ว พื้นที่ที่เคยใช้เป็นที่เกษตรกรรมอย่างหนึ่ง ได้ถูกระบบเศรษฐกิจบีบรัดให้มีการใช้กันอย่างหนึ่ง เช่นพื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบดินถนนสุขุมวิท และที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยคันๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออกมีคน มีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น”

ด้วยเหตุของการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ การขยายตัวของเมืองและการเปลี่ยนแปลงทางสังคม จึงเป็นตัวผลักดันให้เกิดการพัฒนาในด้านต่าง ๆ รวมถึงการพัฒนาในเรื่องการอยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม โดยทั่วไปมักจะเกิดขึ้นกับเมืองใหญ่ ๆ ถ้าขาดการวางแผนที่ดี การจัดระบบและการกำหนดการใช้ที่ดินอย่างเหมาะสมแล้ว ก็จะเกิดปัญหาตามมา ซึ่งปัจจุบันที่กำลังสร้างปัญหาอยู่

ได้แก่ เรื่องของการจราจร ที่เกิดจากการเดินทางระหว่างที่ตั้งของที่อยู่อาศัยกับที่ทำงาน ซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นจากการจราจรที่ติดขัด รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ ความว่า “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลีกทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียวใช้ประโยชน์กลางชุมชน และช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น พื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจกลางใจเมืองก็จะมีคนแห่เข้ามาใช้ประโยชน์เฉพาะเวลากลางวัน แต่ตอนกลางคืนนั้นไม่มีผู้คน เป็นศูนย์กลางเมืองร้าง ส่วนย่านที่อยู่อาศัยชานเมืองก็ไม่มีคนอยู่ ตอนกลางวัน แต่ตอนกลางคืนมีคนจำนวนมากอาศัยอยู่ ระบบสาธารณูปโภค เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ นั้นก็เตรียมไว้เพียงครึ่งวันเท่านั้นเอง นักผังเมืองมองดูการใช้ที่ดินระบบนี้ว่า เป็นระบบที่ฟุ่มเฟือย ไม่มีประสิทธิภาพที่ดี ดังนั้นการนำเอาที่อยู่อาศัยมาอยู่ในกลางชุมชน จึงน่าจะเป็นวิธีที่ดีที่จะทำให้ภายในเมืองนั้นมีคนอยู่ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ใช่เป็นสุสานเวลากลางคืน เช่น ย่านสีลมในปัจจุบัน”

#### พัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

จากสภาพปัญหาของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการมีไม่เพียงพอ ปัญหาการเดินทาง การจราจร ทำให้เกิดการกระจุกตัวของชุมชน มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น ความเจริญของเมืองส่วนใหญ่จะเกิดขึ้นตลอดตามถนนสายสำคัญที่ผ่านย่านธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมก็เป็นตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ เนื่องจากสามารถใช้พักอาศัยและประกอบกิจการได้ร่วมกัน เช่น ย่านเขาวราช ลำเพ็ง สีลม บางรัก เป็นต้น จากปัญหาการจราจรที่ติดขัดและทวีความรุนแรงมากขึ้น ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ประกอบกิจการตลอดสองฝั่งในเขตชุมชนเกือบทั้งพื้นที่กรุงเทพมหานคร เริ่มเกิดปัญหาการไม่มีที่จอดรถสำหรับลูกค้าหรือผู้มาติดต่อ ต่อมาในระยะหลังการลงทุนเกี่ยวกับธุรกิจตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์จึงลดน้อยลง

หลังจากที่อาคารพาณิชย์เริ่มเสื่อมความนิยมไป ความพยายามในการแก้ปัญหา รูปแบบของอาคารพาณิชย์ หรือสถานประกอบการ ที่สามารถอยู่อาศัยได้ด้วย จึงได้เริ่มพัฒนาเปลี่ยนแปลง เกิดรูปแบบของอาคารที่เรียกว่า “โฮมออฟฟิศ” ในเขตกรุงเทพมหานคร ชั้นกลางและชั้นนอก สามารถรองรับกลุ่มลูกค้าไปได้ในระดับหนึ่ง แต่เนื่องจาก ลักษณะของโฮมออฟฟิศ เป็นโครงการที่ใช้พื้นที่ค่อนข้างใหญ่ เมื่อเทียบกับอาคารพาณิชย์แบบเดิมทำให้ราคาขายต่อยูนิตจึงค่อนข้างสูงตามไปด้วย ทั้งนี้ทำเอมิได้อยู่กลางเมืองจริงๆ ทำให้กลุ่มเป้าหมายที่ต้องการอยู่ในย่านกลางเมืองยังมีได้รับการตอบสนอง

จากการประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2522 โครงการในลักษณะของอาคารชุดจึงเริ่มเกิดขึ้น ในส่วนโครงการของรัฐบาล เช่น โครงการเคหะชุมชนต่าง ๆ ส่วนในภาคเอกชน นักธุรกิจก็หันมาสนใจด้านอาคารชุดเช่นกัน เนื่องจากประสบปัญหาด้านการขาดแคลนที่ดิน หากลงทุนโครงการอื่น เช่น หมู่บ้านจัดสรร ก็จะต้องใช้เนื้อที่มาก ยิ่งในภาวะราคาที่ดินที่สูงขึ้นตลอดเวลา อาจจะทำให้อยู่ในสภาวะของความเสี่ยงที่สูง

ในยุคแรกเริ่ม รูปแบบของอาคารชุดยังไม่เป็นที่นิยมมากนักในหมู่คนไทย เนื่องจากมีปัจจัยหลายด้านไม่เอื้ออำนวย เช่น “เมื่อแรกเริ่มฝ่ายเจ้าของโครงการและฝ่ายผู้ซื้อซึ่งขาดความรู้ความเข้าใจที่ลึกซึ้งเกี่ยวกับอาคารชุด การจัดการเพื่ออยู่ร่วมกันในอาคารชุดแต่ละแห่งยังขาดประสิทธิภาพ” (วงการก่อสร้าง : 2533) ซึ่งในเรื่องนี้ คุณถาวร ตรีพิศาล (2532) ผู้ประกอบกิจการเกี่ยวกับอาคารชุด และคุณพิศิษฐ์ ชูประสิทธิ์ (2538) นายกสสมาคมบริหารอาคารชุด ได้กล่าวตรงกันเกี่ยวกับเรื่องนี้ว่า “ผู้อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจ ในเรื่องของการอยู่ร่วมกันในอาคารชุด ยังไม่เข้าใจเรื่องของการมีสิทธิและหน้าที่และการรักษาผลประโยชน์ บางโครงการเมื่อผู้จัดทำโครงการมอบภาระให้บริหารกันเองก็เกิดปัญหา” นอกจากนี้ปัญหาเรื่องของการจัดการแล้วอาคารชุดก็ยังมีปัญหาในเรื่องของการตลาด จากการที่ราคาของอาคารชุดในขณะนั้นใกล้เคียงกับราคาของทาวน์เฮ้าส์ หรือไกลออกไปหน่อยก็จะเท่ากับราคาของบ้านเดี่ยว จึงทำให้อาคารชุดยังไม่ได้รับความนิยมเท่าที่ควร

“ต่อมาเมื่อปัญหาการจราจรทวีความรุนแรงขึ้น ราคาที่ดินสูงขึ้น บ้านจัดสรรมีราคาแพง และการอยู่อาศัยตามชานเมืองไม่สะดวกต่อการเดินทางเข้ามาทำงานในใจกลางเมือง รูปแบบของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม จึงได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ และต่อมาได้มีพัฒนาการด้านรูปแบบให้มีเลือกตามความเหมาะสม” (ARCH & IDEA : 2537)

จะเห็นว่าพัฒนาการของที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่กล่าวมา แสดงให้เห็นถึงขั้นตอนของการเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะ จากอาคารแถว ชาวชนานสองฝั่งถนน เป็นศูนย์กลางที่ประกอบด้วยอาคารประเภทตึกแถว เริ่มมีการเปลี่ยนแปลงการใช้และครอบครองพื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด ในลักษณะผสมทั้งแนวอนและแนวตั้ง ที่รู้จักกันในนามของคอนโดมิเนียมหรืออาคารชุด

อาคารชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในปัจจุบัน หนังสือคู่มือคอนโดมิเนียม ได้จัดแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม มีดังนี้คือ

- ระดับราคาสูง จำนวนห้องชุดไม่มากนัก ขนาดห้องชุดตั้งแต่ 200 ตารางเมตรขึ้นไป ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดินราคาแพง เช่น บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน โดยเฉพาะย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นต้น

- ระดับราคากลางมีจำนวนของห้องชุดประมาณ 100 ยูนิต ขนาดห้องชุดประมาณ 80 - 120 ตารางเมตร ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีราคาที่ดินไม่สูงมาก บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลางและชั้นนอก

- ระดับสตูดิโอ มีจำนวนของห้องชุดประมาณ 200 - 400 ยูนิต ขนาดห้องชุดประมาณ 30 - 80 ตารางเมตร ตั้งอยู่กระจุกกระจายทั่วไป เนื่องจากมีราคาต่อหน่วยไม่สูงมากนัก

- ระดับราคาประหยัด เป็นโครงการสำหรับผู้มีรายได้น้อย ขนาดห้องประมาณ 24 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในย่านชานเมืองเป็นส่วนใหญ่

แนวความคิดเกี่ยวกับรูปแบบของอาคารชุด

ที่ผ่านมาอาคารชุดในยุคแรกที่เกิดขึ้น ส่วนใหญ่โครงการเป็นลักษณะการใช้ประโยชน์เพียงอย่างเดียวในแต่ละโครงการ แต่จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เมื่อเกิดโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ อาคารชุดได้ถูกดัดแปลงเปลี่ยนการใช้ไปประกอบกิจการ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาการใช้ตามมา ปัญหาในเรื่องนี้ รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้ว่า “การพัฒนาเมืองที่สำคัญของเมืองชั้นใน (ส่วนมากจะเป็นย่านประกอบพาณิชย์กรรม) ที่จะทำให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ ลดปัญหาด้านการเดินทางของเมือง ควรนำที่อยู่และที่ทำงานมาใกล้กัน เป็นการพัฒนาอาคารอย่างผสมรวม (Complex Development : Mixed Use) ทำอาคารใหญ่ขึ้น เป็นกลุ่มเป็นก้อนสูงขึ้น นำเอาร้านที่ทำงานและที่อยู่อาศัยมาเข้ากลุ่มกัน จึงจะเป็นแนวทางพัฒนาใจกลางเมืองในอนาคต”

การพัฒนาใจกลางเมืองด้วยรูปแบบของกลุ่มอาคารเพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้น ของการเดินทางและปัญหาการใช้ที่ดินของเมือง ไกรฤกษ์ ดันติเวสส์ (2523) ได้ทำการศึกษาวิจัย ซึ่งผลการศึกษาสอดคล้องกับคำกล่าวข้างต้นเกี่ยวกับอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย (Mixed use Complex) โดยการศึกษาวิจัยพบว่า “การรวมกลุ่มของประโยชน์ใช้สอยที่มีความสัมพันธ์อยู่ในอาคารเดียวกัน ประชาชนส่วนใหญ่มีความพึงพอใจในลักษณะของกิจกรรมหลายประเภทที่รวมกลุ่มกัน ซึ่งเป็น

ลักษณะของอาคารเอนกหน้าที่ใช้สอย ซึ่งจะเป็นวิธีที่สามารถสร้างกิจกรรมที่มีวงจร มีความผูกพันกันได้มากที่สุด สามารถใช้อาคารให้เกิดประโยชน์ตลอด 24 ชั่วโมง” โครงการในลักษณะที่กล่าวมา น่าจะทำให้ทั้งผู้ประกอบการและผู้ใช้อาคารได้รับผลตอบแทนสูงสุด ช่วยให้เกิดผลดีต่อเมือง ในลักษณะการใช้ที่ดิน และลดปัญหาด้านการจราจรของเมืองได้

### แนวความคิดที่เกี่ยวกับที่มาของสาเหตุ

ปัจจุบันอาคารชุดได้เกิดขึ้นมากมาย และมีอยู่หลายอาคาร มีการใช้พื้นที่ใช้สอยประเภท ผิดวัตถุประสงค์ มีการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ภายในให้ได้ประโยชน์สูงสุด โดยเฉพาะอาคารชุดพักอาศัยย่านกลางเมือง มีสาเหตุเบื้องต้นที่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการใช้ ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

1. ทำเลที่ตั้ง จากลักษณะเฉพาะของย่านธุรกิจ (C.B.D.) เป็นย่านที่มีความต้องการพื้นที่ประกอบกิจการเพิ่มขึ้นมาโดยตลอด อาคารที่สามารถตอบสนองพื้นที่ลักษณะนี้จึงมีมากในย่านนี้ทั้งที่เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าโดยตรง และอาคารชุดสำนักงาน ประกอบกับย่านธุรกิจจะมีสาธารณูปโภค และสาธารณูปการค่อนข้างพร้อม และถ้าสามารถอยู่อาศัยได้พร้อมในบริเวณเดียวกัน ก็จะเป็นโครงการที่สมบูรณ์ รศ. มานพ พงศทัต (2532) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับเรื่องของทำเลที่ตั้ง ประสิทธิภาพของการใช้ที่ดินไว้ดังนี้ “ย่านที่อยู่อาศัยกลางใจเมืองถูกแรงกดดันด้านเศรษฐกิจบีบให้ย้ายออกไปอยู่นอกเมือง หลักทางให้ย่านการค้าธุรกิจเพียงอย่างเดียว ใช้ประโยชน์กลางชุมชน และช่วยเพิ่มปัญหาด้านการเดินทางมากขึ้น เช่น พื้นที่ที่เคยเป็นบ้านพักอาศัยแถบถนนสุขุมวิท และที่ดินที่ติดกับถนน ได้ถูกนำมาเป็นห้องแถวร้านค้าพาณิชย์ บ้านที่อยู่ชอยด้านๆ ได้ถูกนำมาดัดแปลงเป็นสำนักงาน การที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้สอยเช่นนี้ จะทำให้มีความหนาแน่นบนพื้นที่มากขึ้น มีธุรกิจการค้า มีการเดินทางเข้าออกมีคน มีรถมากขึ้น ทำให้มีความต้องการสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ไฟฟ้า ประปา ที่จอดรถ การถ่ายของเสียมีมากขึ้น”

2. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคารชุดในขณะนั้น ยังขาดความสมบูรณ์ ในเรื่องของกฎหมายนี้มีหลายท่านได้กล่าวไว้ มีดังต่อไปนี้

- 2.1 ปรีชา ฉิมโฉม (2532) อดีตผู้อำนวยการผังเมือง ซึ่งเคยเป็นกรรมการร่าง พ.ร.บ.อาคารชุด ได้กล่าวไว้ว่า “หลักการที่สำคัญของอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม คือ การแยกกรรมสิทธิ์ออกจากกันในส่วนกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และมีการซื้อขายในระหว่างดำเนินการได้ โดยโครงการต้องได้รับอนุญาตหรือตรวจสอบจากราชการก่อนหมายถึง การเสนอโครงการในเรื่องอาคารชุดทั้งโครงการ ให้ราชการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

ข้อพิจารณา ไม่ได้เพียงแต่การขออนุญาตสร้างอาคารเหมือนเช่นการก่อสร้างอาคารทั่วไป ที่ต้องขออนุญาตกับสำนักงานโยธาอย่างที่อาคารชุดในประเทศไทยปฏิบัติกันอยู่ ส่วนเรื่องจดทะเบียนอาคารชุดทำกันภายหลังเมื่อโครงการเสร็จสมบูรณ์แล้ว เพราะฉะนั้น ความถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมายจึงเป็นปัญหาทางปฏิบัติในบ้านเมืองเรา ซึ่งมาขึ้นแบบและของจดทะเบียนหรือได้รับอนุญาตให้เป็นอาคารชุดได้เมื่ออาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว”

2.2 รศ.มานพ พงศทัต (2527) ได้กล่าวไว้เกี่ยวกับช่องโหว่ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับอาคารชุดในยุคแรกเริ่ม ความว่า “สิ่งที่เป็นรูโหว่ในการขออนุญาตสร้างอาคารชุด คือ การขออนุญาตก่อสร้างไม่จำเป็นต้องระบุว่าเป็นอาคารชุดหรือไม่ และอาคารที่ก่อสร้าง ไม่ว่าจะป็นห้องแถว สำนักงาน อพาร์ทเมนต์ ที่อยู่อาศัยต้องสร้างเสร็จแล้วจึงจะเริ่มดำเนินการขออนุญาตจดทะเบียนสิทธิได้ ดังนั้นนักกฎหมายหลายท่านจึงกล่าวว่าในระหว่างก่อสร้างยังไม่เป็นอาคารชุด การโฆษณาว่าเป็นอาคารชุดนั้นผิดกฎหมาย ถ้าสร้างเสร็จแล้วไม่เปลี่ยนเป็นอาคารชุดหรือเปลี่ยนไม่ได้ก็เท่ากับหลอกลวงประชาชน ดังนั้นกรุงเทพมหานครควรจะจัดระเบียบการระบุนการขออนุญาตว่าอาคารนั้นจะใช้ทำอะไร จะจัดการกรรมสิทธิ์อย่างไร ในการมาขึ้นขออนุญาตและให้ระบุลงไปว่าการขออนุญาตเป็นอาคารชุดที่อยู่อาศัยหรืออาคารชุดสำนักงานเพื่อจะได้แสดงเจตจำนงทำให้ชัดเจน และให้สอดคล้องกับการที่จะออกกฎหมายควบคุมการใช้อาคาร ซึ่งหมายถึงจะขอเป็นที่อยู่อาศัยและนำไปใช้เพื่อการอื่น ๆ เช่น อุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรมไม่ได้”

2.3 วิกรณ์ รักษาปวงชน (2532) ได้กล่าวถึงปัญหากฎหมายอาคารชุดที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่ในอาคารชุดไว้ดังนี้ “ปัญหาเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุด ในเรื่องวัตถุประสงค์ของอาคารชุดที่ พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 มิได้มีบทบัญญัติไว้โดยตรง เพียงแต่ให้เจ้าของร่วมกำหนดการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางไว้ในข้อบังคับ (มาตรา32(7)) หากข้อบังคับของอาคารชุดมีข้อกำหนดในเรื่องวัตถุประสงค์ไว้เป็น ไปตามข้อบังคับ ไม่มีปัญหาแต่อย่างใด แต่หากในข้อบังคับของอาคารชุดมิได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้ และเจ้าของร่วมต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของอาคารชุดทั้งหลังเป็นอย่างอื่น หรือเจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเป็นอย่างอื่น เช่น อาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยแต่เจ้าของห้องชุดต้องการเปลี่ยนแปลงเป็นสำนักงาน ดังนั้นมีปัญหว่าสามารถกระทำได้หรือไม่เพียงใด หากเจ้าของห้องชุดคนใดคนหนึ่งต้องการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนเท่านั้น ห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลในเมื่อไม่มีข้อบังคับจำกัดสิทธิดังกล่าวไว้ เจ้าของห้องชุดย่อมมีสิทธิเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ของห้องชุดของตนนั้นได้ แต่การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของร่วมคนอื่น ๆ หรือแก่ทรัพย์สินส่วนกลาง มิฉะนั้นอาจถูกฟ้องร้องบังคับคดีได้ อย่างไรก็ดี ในเรื่องวัตถุประสงค์

ของอาคารชุดนี้ กฎหมายของอาคารชุดของรัฐฮาวายสหรัฐอเมริกาได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่า ตราสารจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดในการใช้อาคารและอพาร์ทเมนต์ ควรแก้ไขปรับปรุงตัวบทกฎหมายตามแนวของกฎหมายอาคารชุดของรัฐฮาวาย สหรัฐอเมริกา ดังกล่าว เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ โดยกำหนดให้ข้อบังคับจะต้องระบุวัตถุประสงค์และข้อจำกัดการใช้อาคารชุดและห้องชุดไว้ด้วย การแก้ไขดังกล่าวอาจทำได้โดยการออกกฎกระทรวงซึ่งอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 32 (12) แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522”

2.4 นกร มุขศรี (2532) ได้เสนอแนวทางเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชุดไว้ความว่า “การแจ้งวัตถุประสงค์การใช้อาคารชุดเดิม พ.ร.บ. อาคารชุด มิได้กำหนดให้ชัดเจนว่าผู้จดทะเบียนจะนำห้องชุดไปใช้เป็นประเภทใด บางอาคารชุดจึงมีทั้งสำนักงาน, ร้านค้า, โกดังเก็บของและอยู่อาศัยในอาคารเดียวกัน ทำให้เกิดปัญหาในการอยู่อาศัยร่วมกัน ควรกำหนดให้ผู้ลงทุนแจ้งวัตถุประสงค์การใช้หรือขายห้องชุดไป พร้อมกับการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด และควรกำหนดให้แยกอาคารหรือแยกชั้นเป็นสัดส่วน รวมทั้งการแยกระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ น้ำประปาหรือลิฟท์ และทางเข้า-ออก ฯลฯ ให้ชัดเจนและเป็นธรรมกับการใช้สอยการจดทะเบียนเป็นอาคารชุด กรมที่ดินควรกำหนดให้ชัดเจนว่าอาคารชุดนั้น ๆ ผู้ซื้อจะนำห้องชุดไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์เพียงอย่างใดอย่างหนึ่งเท่านั้น อาทิเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และหรือการพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากเพื่อคงไว้ซึ่งความเป็นระเบียบเรียบร้อย รวมทั้งการสร้างความเป็นธรรมในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลางและการร่วมกันออกค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ผู้อยู่อาศัยก็ยังไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการเรียกเก็บค่าบริการระบบสาธารณูปโภคของรัฐ อาทิ ค่าน้ำประปา และไฟฟ้า ฯลฯ”

#### แนวความคิดที่เกี่ยวกับสภาพปัญหา

จากสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงประเภทของการใช้พื้นที่ การใช้ประโยชน์ในห้องชุดที่ไม่เหมือนกัน มีงานค้นคว้าและวิจัยที่เกี่ยวข้อง จำแนกตามหัวข้อได้ดังนี้

1. Reynolds & Nickelson (1972) ได้ทำการสำรวจจากผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารพักอาศัยทางสูงในประเทศอังกฤษ พบว่าภาพพจน์ที่ดีในการอยู่อาศัยในอาคารสูงก็ไม่ต้องมีเสียงรบกวนทัศนียภาพสวยงาม บรรยากาศดี มีความเป็นส่วนตัว แต่ในด้านลบ พบว่าการอยู่อาศัยในอาคารสูงกรอบคร้วที่มีเด็กจะไม่ชอบเนื่องจากเกรงกลัวอันตรายที่จะเกิดขึ้นโดยเฉพาะในกรอบคร้วที่มีเด็กอายุน้อยกว่า 5 ขวบ และปัญหาเกี่ยวกับลิฟต์ ความคล่องตัวในการใช้งาน ระยะเวลาอิลิฟต์ เป็นต้น

2. Chan, Ping-Chiu (1975) ได้ทำการศึกษาถึงพฤติกรรมในการอยู่อาศัยในอาคารชุดในเกาะฮ่องกง สรุปได้ว่า ก่อให้เกิดปัญหาในการปรับตัวให้เข้ากับสังคมใหม่ (Difficulty in Social Adjustment) กล่าวคือ ผู้พักอาศัยไม่สามารถเลือกเพื่อนบ้านที่มีความคล้ายคลึงในสภาพสังคมเดิมที่เหมือนหรือคล้ายกับตนได้ ทำให้คนที่มีพื้นฐานทางสังคม วัฒนธรรม และความคิดอ่านต่างกันมากอยู่รวมกัน ย่อมก่อให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจกัน และไม่สามารถเข้ากันได้ คนฮ่องกงส่วนใหญ่จะทำงานนอกบ้าน รับประทานอาหารนอกบ้าน ทำให้สูญเสียความเป็นส่วนตัวมากกว่าคนตะวันตก พวกเขาไม่ชอบการสอดรู้สอดเห็นของเพื่อนบ้าน อันจะเป็นการลดความเป็นส่วนตัวที่มีน้อยของเขาลงไปอีก ความคิดเห็นของครอบครัวที่อาศัยในอาคารสูงกล่าวไว้ว่า ที่พักอาศัยเป็นสิ่งสำคัญมากที่สุดในชีวิต เพราะว่าเมื่อเราทำงานนอกบ้านเมื่อกลับมาบ้านย่อมต้องการความเป็นส่วนตัวมากที่สุด ตามความคิดของเขา อาคารพักอาศัยก็ควรจะใช้เพื่อพักอาศัย ไม่ต้องการความพลุกพล่าน รวมทั้งสิ่งแปลกปลอมอย่างเช่น สำนักงานที่มีคนแปลกหน้ามาติดต่องาน ซึ่งทำลายความเป็นส่วนตัวของอาคารลง

3. Wolfgang F.E. Preiser. (1978) ได้ทำการศึกษาเกี่ยวกับโปรแกรมของสิ่งอำนวยความสะดวก กล่าวไว้ว่า เมื่อพิจารณามนุษย์ให้เป็นระบบ จะพบว่านอกเหนือจากระบบกายภาพมนุษย์แล้ว ระบบจิตใจเป็นส่วนสำคัญอีกส่วนหนึ่งที่กำหนดความต้องการที่จับต้องได้ยาก แต่เป็นความต้องการที่ใช้วัดผลสภาพแวดล้อมกายภาพว่าเหมาะสมต่อเขาอย่างไร

- ระดับตัวบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัย (Safety needs) ทั้งทางกายและจิตใจ ความต้องการความมิดชิดเป็นส่วนตัวหรือส่วนตัว (Privacy needs) ตลอดจนความต้องการความมีระเบียบ, งดงาม (Aesthetic needs) เป็นต้น

- ระดับกลุ่มบุคคลต่อกายภาพ คือ หน่วยพักอาศัยต้องตอบสนองความต้องการด้านความปลอดภัยทางกายภาพ, ความโอโดง, ความงดงาม, สามารถแสดงออกได้, เป้าที่จดจำ และประทับใจ เป็นต้น

4. วีระ สัจกุล (2533) พบว่าปัญหาที่เกิดขึ้น มีทั้งปัญหาที่เกิดขึ้นทันที เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงหน้าที่ใช้สอย กลุ่มผู้ใช้อาคารเปลี่ยนไปจากกลุ่มเดิมที่กำหนด บางกรณีอาจเกิดจากปัญหาปลีกย่อยที่สะสมทีละเล็กทีละน้อยหลังการเข้าใช้อาคาร

5. สมพงษ์ หิรัญศักดิ์ (2537) ได้ทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารชุดพักอาศัยพบว่า การเปลี่ยนแปลงการใช้งานห้องพักอาศัย เป็นสำนักงาน พฤติกรรมการใช้งานสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ของโครงการ จะมีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น ปริมาณการใช้ที่จอดรถ มีความต้องการพื้นที่จอดรถเพิ่มมากขึ้น การใช้ลิฟท์ที่มีปริมาณสูงขึ้น ขยะปริมาณมากขึ้น การใช้



งานสิ่งอำนวยความสะดวกประเภทสระว่ายน้ำ ห้องประชุมแทบจะไม่มี อีกทั้งความเป็นพนักงาน หรือผู้เช่า ไม่มีสิทธิความเป็นเจ้าของอาคาร ทำให้ขาดความทะนุถนอมในสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ มีการใช้งานหนักขึ้น ทำให้การดูแลรักษาต้องใช้งบส่วนกลางมากขึ้นด้วย

## กฎหมายเกี่ยวกับอาคารชุด

### ความหมายและลักษณะของอาคารชุด

1. อาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ได้ให้คำจำกัดความไว้ว่า “เป็นอาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง” ซึ่งหมายความว่า อาคารใดก็ตามที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์เป็นส่วน ๆ ได้ คือทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางซึ่งไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่งเป็นเอกเทศ แต่เป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันในฐานะเป็นเจ้าของร่วม จะสังเกตว่าพระราชบัญญัติอาคารชุดมิได้กล่าวถึงลักษณะหรือรูปแบบของอาคารเลย เป็นเพียงการกำหนดการแบ่งแยกการถือครองในลักษณะของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ส่วนความหมายของอาคารชุดที่ระบุไว้ กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) กำหนดไว้ว่า “เป็นอาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัย” (รวมกันอยู่) หลายครอบครัว โดยแต่ละครอบครัว มีห้องนอน ครัวไฟ ห้องส้วมและห้องน้ำ เป็นอิสระและมีทางเดินและมีบันไดขึ้นชั้นบนหรือลิฟท์ที่ใช้ร่วมกัน จากกฎหมายทั้งสองฉบับพอสรุปความหมายได้ว่า อาคารชุด หมายถึง อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่พักอาศัย เป็นอาคารที่สามารถแยกกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนตัวๆ ได้ โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล หมายถึง ส่วนแยกใช้เฉพาะครอบครัว ประกอบด้วย ส่วนนอน ส่วนเตรียมอาหาร ห้องน้ำ - ส้วม ส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ซึ่งไม่ใช่ของใครคนใดคนหนึ่งเป็นเจ้าของร่วมกัน ได้แก่ ส่วนประกอบที่อยู่ภายนอกห้อง ทางเดิน บันได หรือลิฟท์ เหล่านี้ ซึ่งเป็นส่วนที่ใช้ร่วมกันการที่จะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายเจ้าของผู้ก่อสร้างจะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องตรวจสอบหลักฐาน ตรวจสอบอาคารถ้าเข้าหลักเกณฑ์แล้ว จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด หลังจากเป็นอาคารชุดตามกฎหมายแล้ว การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ย่อยแต่ละห้องชุด ซึ่งเปรียบเทียบกับโฉนดของแต่ละห้องจึงจะทำได้ อย่างไรก็ตามอาคารที่สร้างถูกต้องตามลักษณะกฎเกณฑ์ของอาคารชุด แต่เมื่อไม่มาจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ก็จะไม่สามารถจดทะเบียนกรรมสิทธิ์แยกแต่ละยูนิตได้

2. ทรัพย์ส่วนบุคคล หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย โดยทั่วไปอาจเข้าใจว่า ห้องชุดหมายความถึง

ห้องแต่ละห้องแต่ไม่ได้หมายถึงห้องห้องเดียวเหมือนโรงแรม ห้องชุดหนึ่งๆ อาจมีห้องนอนตั้งแต่ 1-4 ห้อง หรือมากกว่านั้น ห้องครัว ห้องรับแขก ห้องคนใช้ ห้องน้ำรวมแล้วเป็นชุดเรียกว่าห้องชุด และยังหมายความรวมไปถึงส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ซึ่งมีได้สองกรณีคือ อาจเป็นห้องหนึ่งของห้องชุดที่แยกอยู่ต่างหาก เช่น ห้องชุดใหญ่ของเจ้าของอยู่ในชั้นที่ 2 และอาจมีห้องคนใช้อยู่ในชั้นที่ 5 แต่ห้องคนใช้นี้เป็นส่วนควบของห้องชุดที่อยู่ในชั้นที่ 2 หรืออาจมีสวน หรือโรงรถอยู่ข้างล่าง ซึ่งเป็นที่ดินที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะของห้องชุดนั้นๆ ห้องชุดจึงอาจแยกออกเป็นส่วนๆ ได้โดยไม่ต้องอยู่ติดกัน แต่มีรายละเอียดแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดระบุไว้แต่ละห้องไปนี้เป็นกรณีของห้องชุดชนิดพิเศษส่วนห้องชุดธรรมดาอาจจะจัดอยู่ที่เดียวกันได้เลย

8. ห้องชุด หมายความว่า ส่วนของห้องชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ถ้าเป็นอาคารใหญ่ทั้งอาคารมี 100 ห้องชุด ก็สามารถแยกออกได้เป็นแต่ละห้องชุด ซึ่งอาจรวมทรัพย์สินที่แยกกันอยู่ หรืออาจมีเฉพาะห้องซึ่งสามารถแยกออกจากกันได้ ก็เรียกเป็นห้องชุด

4. ทรัพย์สินส่วนกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด (หมายความว่า เป็นส่วนที่อยู่บนอกชุมชน) หรือนอกห้องชุดออกไป ที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม แต่เจ้าของร่วมไม่ได้ไปใช้ทรัพย์สินนั้นโดยตรง เจ้าหน้าที่ซึ่งทำงานในนิติบุคคลของอาคารชุดเป็นผู้ใช้

5. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นลักษณะโฉนดที่ดิน แต่ไม่เรียกโฉนด เรียกว่า หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

หนังสือกรรมสิทธิ์นี้จะแสดงกรรมสิทธิ์ 2 ประการ คือ

1. แสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล คือ กรรมสิทธิ์ในห้องชุด
2. แสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ที่ทุกคนเป็นเจ้าของร่วมกัน

6. นิติบุคคลอาคารชุด หมายถึง นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตาม พ.ร.บ.อาคารชุดเป็นองค์กรจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดโดยมีผู้จัดการ หรือคณะกรรมการเป็นผู้บริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องมีการจัดตั้งตำแหน่งกรรมการและมีการประชุมใหญ่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้

7. ข้อบังคับ หมายถึง ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินกิจการซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด และตามมาตรา 32 ได้กำหนดหลักกว้าง ๆ ว่าข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องมีอะไรบ้างเท่านั้น รายละเอียดอื่น ๆ นอกจากนี้เจ้าของร่วมสามารถตกลงร่วมกันร่างเพิ่มเติมไว้ในข้อบังคับนั้นได้ ทั้งนี้เพราะอาคารชุดแต่ละ

อาคารนั้นมีสภาพไม่เหมือนกันกฎหมาย จึงเปิดโอกาสให้เจ้าของร่วมร่างข้อบังคับตามความจำเป็นและเหมาะสมได้ ข้อบังคับที่ร่างขึ้นแล้วต้องจดทะเบียนไว้กับเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมกับค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดด้วย หากภายหลังจากนั้นมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมแก้ไขข้อบังคับที่จดทะเบียนไว้แล้วก็ต้องนำข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินด้วย ข้อบังคับดังกล่าวจึงมีผลใช้บังคับได้สมบูรณ์ ทั้งนี้ตามมาตรา 32 วรรคท้าย

### พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เป็นกฎหมายแม่บทที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร ให้มีประสิทธิภาพ มีความมั่นคง แข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร โดยกำหนดไว้ว่าผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง อาคาร จะกระทำได้อีกต่อเมื่อเจ้าของ ได้ยื่นขออนุญาตและได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นที่เรียบร้อย (หมวด 3 มาตรา 21,31) โดยได้แบ่งประเภทของการควบคุมไว้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ อาคารที่ต้องควบคุมการใช้ และไม่ควบคุมการใช้

**อาคารชุด** เป็นอาคารประเภทหนึ่งที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ (หมวด 3 มาตรา 32) ลักษณะของอาคารควบคุมการใช้ หมายถึง เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร และได้กระทำการดังกล่าวเสร็จแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารนั้นให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ทำการตรวจสอบแล้วเห็นว่า การก่อสร้าง ดัดแปลง อาคารนั้นเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้แล้ว ก็ให้ออกใบรับรองให้แก่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้แจ้ง เพื่อให้มีการใช้อาคารนั้นตามที่ได้รับใบอนุญาตต่อไป โดยข้อกฎหมายที่เกี่ยวกับอาคารที่ควบคุมการใช้มีดังนี้

- ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาต (นำไปใช้เช่าเพื่อกิจการอื่น)

- ห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารที่ต้องมี พื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยอดรถ ที่กัถบรถและทางเข้าออกของรถ หรือใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นดัดแปลงหรือใช้ที่ยอดรถ ที่กัถบรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการอื่น ทั้งนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ข้อห้ามนี้ให้ถือว่าเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นโดย

ตรง ตรงที่อาคารนั้นยังมีอยู่ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการโอนที่จอดรถ ที่กัณฑ์รถและทางเข้าออกของรถนั้นต่อไปยังบุคคลอื่นหรือไม่ก็ตาม (จากมาตรา 8 (9) และมาตรา 34)

ข้อยกเว้น ซึ่งไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยฉบับที่ 11 (2528) กำหนดไว้ว่า การกระทำดังต่อไปนี้ไม่ถือเป็นการตัดแปลงอาคาร คือ

- การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารโดยใช้วัสดุขนาด จำนวน และชนิดเดียวกับของเดิม เว้นแต่การเปลี่ยนโครงสร้างของอาคารที่เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก คอนกรีตอัดแรง หรือเหล็กโครงสร้างรูปพรรณ

- การเปลี่ยนแปลงส่วนต่าง ๆ ของอาคารที่ไม่เป็นโครงสร้างของอาคาร โดยใช้วัสดุชนิดเดียวกับของเดิมหรือวัสดุชนิดอื่น ซึ่งเป็นการเพิ่มน้ำหนักให้แก่โครงสร้างของอาคารเดิมส่วนหนึ่งส่วนใด เกินร้อยละสิบ

- การลดหรือการขยายเนื้อที่ของพื้นที่หนึ่งชั้นใด ให้มีเนื้อที่น้อยลงหรือมากขึ้น รวมกันไม่เกินห้าตารางเมตร โดยไม่ลดหรือเพิ่มจำนวนเสาหรือคาน

การใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ผู้เป็นเจ้าของต้องมีให้มีการกระทำที่อาจก่อให้เกิดเหตุรำคาญหรือกระทบกระเทือนต่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจเป็นภัยอันตรายต่อสุขภาพชีวิตร่างกายหรือทรัพย์สิน และถ้าจะเปลี่ยนแปลงการใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดเปลี่ยนแปลงการใช้จะต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก่อน (จากกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2526 หมวด 5 ข้อ 34,35,36)

บทกำหนดลงโทษ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือนหรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังคงระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติตามที่ถูกต้อง (จาก หมวด 9 มาตรา 65)