

# พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

## มาตรา 32 ทวิ

มาตรา 32 ทวิ เจ้าของอาคารดังต่อไปนี้

- อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- อาคารชุมนุมคน
- อาคารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรมหรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ทำการตรวจสอบสภาพอาคาร โครงสร้าง ของตัวอาคาร อุปกรณ์ต่างๆ เกี่ยวกับระบบไฟฟ้า และการจัดแสงสว่าง ระบบการเตือน การป้องกันและการระงับอัคคีภัย การป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินเช่น ควันวาย ระบบระบายอากาศ ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบเครื่องกล หรือระบบอื่นๆ ของอาคารที่จำเป็นต่อการป้องกันภัยอันตรายต่างๆ ที่มีผลต่อสุขภาพ ชีวิต ร่างกาย หรือทรัพย์สิน แล้วรายงานผลการตรวจสอบต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

## กฎกระทรวง กำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ พ.ศ. 2548

อาคารประเภทดังต่อไปนี้ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบด้านวิศวกรรม หรือผู้ตรวจสอบด้านสถาปัตยกรรม แล้วแต่กรณี ตามมาตรา 32 ทวิ

1. โรงมหรสพ
  2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้อง ขึ้นไป
  3. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 200  $m^2$  ขึ้นไป
  4. อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 2,000  $m^2$  ขึ้นไป
  5. อาคารโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานที่มีความสูงมากกว่า 1 ชั้น และมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 5,000  $m^2$  ขึ้นไป
  6. ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่สูงจากพื้นดินตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป หรือมีพื้นที่ตั้งแต่ 50  $m^2$  ขึ้นไป หรือป้ายที่ติดหรือตั้งบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคาร หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคาร ที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 25  $m^2$  ขึ้นไป
- อาคารชุด (คอนโดมิเนียม)
  - อาคารอยู่อาศัยรวม (แฟลต อพาร์ทเมนท์ แมนชั่น)
    - ⇒ พื้นที่ 2,000 – 5,000  $m^2$ . ยกเว้น 7 ปี (ครบ 24 ตุลาคม 2555)
    - ⇒ พื้นที่ > 5,000  $m^2$ . ยกเว้น 5 ปี (ครบ 24 ตุลาคม 2553)

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 99 ก วันที่ 25 ตุลาคม 2548

## การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร

การตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร แบ่งเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. การตรวจสอบใหญ่ เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารตามรายละเอียดการตรวจสอบ ให้กระทำทุกระยะ 5 ปี

2. การตรวจสอบประจำปี เป็นการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ตามแผนการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคารประจำปีที่ผู้ตรวจสอบได้จัดทำขึ้น ให้กระทำในช่วงปีระหว่างการตรวจสอบใหญ่เป็นประจำทุกปี

## การจัดให้มีการตรวจสอบและเสนอรายงานผลการตรวจสอบ

ให้เจ้าของอาคารตามมาตรา 32 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 และเป็นอาคารที่ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ไม่น้อยกว่า 1 ปี จัดให้มีการตรวจสอบอาคารและอุปกรณ์ประกอบของอาคาร ประเภทการตรวจสอบใหญ่ เป็นครั้งแรกให้แล้วเสร็จ และเสนอรายงานผลการตรวจสอบดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในระยะเวลา สองปี นับแต่วันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 ตอนที่ 126 ก วันที่ 29 ธันวาคม 2548

**\*\* จะต้องจัดให้มีการตรวจสอบอาคาร และเสนอรายงานผลการตรวจสอบ ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2550 \*\***

## บทกำหนดโทษ

มาตรา 65 ทวิ ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือ ปรับไม่เกิน 60,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

นอกจากต้องระวางโทษตามวรรคหนึ่งแล้ว ผู้ไม่ปฏิบัติตามมาตรา 32 ทวิ ยังต้องระวางโทษปรับอีก วันละไม่เกิน 10,000 บาท จนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543