



อบต.นายกัลล
เลขที่รับ ๑๓๐๓/๖๕๖๘
วันที่ ๗ พ.ค. ๒๕๖๘
เวลา ๑๕.๕๐

ที่ ขย ๐๐๒๓.๔/ว ๕๗๑๒

ศาลากลางจังหวัดชัยภูมิ

ถนนบรรณาการ ขย ๓๖๐๐๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๖๘

เรื่อง ขอให้กำชับดูแลกรณีการนำห้องชุดของอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดชัยภูมิ และนายกเทศมนตรีเมืองชัยภูมิ

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ส่วนที่ ๑๕๖

จำนวน ๑ ฉบับ

ที่ มท ๐๘๐๔.๖/ว ๑๕๖๖ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๘

ด้วย กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งว่าในคราวประชุม เพื่อพิจารณาแนวทางการป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม และหารือแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างหลักประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักภายในอาคารชุด และรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคมเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้ กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งเวียนให้หน่วยงานของรัฐบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าว โดยเคร่งครัด กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ กำหนดให้อาคารชุด และโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้และห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุม การใช้ ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ ตามมาตรา ๓๔ ทวิ และมาตรา ๓๓ กำหนดห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภท ควบคุมการใช้ ใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุม การใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น การนำห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งมาใช้ประกอบ ธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้ รับอนุญาต ดังนั้น การนำห้องชุดในอาคารชุดมาใช้เป็นโรงแรมจึงต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการฝ่าฝืนโดยมีการใช้อาคารผิดประเภทและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ต้องระวาง โทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษดังกล่าวแล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง นอกจากนี้มาตรา ๔๔ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับ การใช้อาคารส่วนที่กระทำฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ ได้ และหากยังไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าว แล้ว เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยังมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกด้วย เพื่อป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุด ในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม โดยไม่แจ้งเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น จึงขอให้จังหวัด แจ้งกำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพื้นที่ กรณีหากพบว่ามี การดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายมีการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาดำเนินการบังคับใช้ กฎหมายอย่างเคร่งครัดรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

/จังหวัด...

จังหวัดชัยภูมิพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงให้นายอำเภอทุกอำเภอแจ้งกำชับให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกแห่งทราบและพิจารณาดำเนินการ บังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป สำหรับองค์การบริหารส่วนจังหวัดชัยภูมิและเทศบาลเมืองชัยภูมิให้ทราบ และดำเนินการเช่นเดียวกัน

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายปลั่งก์ ไวทยศิริ)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบ และเรื่องร้องทุกข์
โทร. ๐-๔๔๘๑-๓๒๕๗-๘

เรียน นายก อบต.น่ายางหลัก

- เพื่อโปรดทราบ/พิจารณา
- เห็นควรจึงให้

- ☐ สำนักปลัด ☒ กองช่าง ☐ กองคลัง
- ☐ กองสวัสดิการสังคม ☐ กองการศึกษา
- ☐ กองสาธารณสุข
- ☐ อื่นๆ.....



(นายบุญเกียรติ คำโค)

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน



(นางสาวอ่อนจันทร์ เคนเหลื่อม)

นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ รักษาการแทน
หัวหน้าสำนักปลัด อบต.



(นายอนันตเดช โชตินอก)

ปลัดองค์การบริหารส่วนตำบลน่ายางหลัก



(นายวุฒิไกร มีวิชา)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลน่ายางหลัก

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๘๐๔.๖/ว ๕๖๖



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ถนนนครราชสีมา กทม. ๑๐๓๐๐

เมษายน ๒๕๖๘

สำนักงานส่งเสริมการปกครอง
ท้องถิ่นจังหวัดชัยภูมิ
รับเลขที่ 4๖72
ลงวันที่ 21 เม.ย. 2568

กลุ่มงานกฎหมายและเรื่องร้องทุกข์
เลขรับที่ 299
วันที่ 29 เม.ย. 68
เวลา

เรื่อง ขอให้กำชับดูแลกรณีการนำห้องชุดของอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๖๓๒๗

ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๘

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งว่า ในคราวประชุมเพื่อพิจารณาแนวทางการป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม และหาวิธีแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างหลักประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักภายในอาคารชุดและรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคม เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งเวียนให้หน่วยงานของรัฐบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าวโดยเคร่งครัด กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้อาคารชุดและโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ และห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้อหรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๓ กำหนดห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้อเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้อเป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การนำห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งมาใช้อประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้อีกประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนั้น การนำห้องชุดในอาคารชุดมาใช้เป็นโรงแรมจึงต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการฝ่าฝืนโดยมีการใช้อาคารผิดประเภทและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษดังกล่าวแล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง นอกจากนี้มาตรา ๔๔ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่กระทำฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ ได้ และหากยังไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวแล้ว เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยังมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินสามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกด้วย

/กรมส่งเสริม...

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม โดยไม่แจ้งเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ดังนั้น จึงขอให้จังหวัดแจ้งกำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบพื้นที่ กรณีหากพบว่าการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายมีการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป รายละเอียดปรากฏตาม QR - Code ท้ายหนังสือฉบับนี้ .

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุวิทย์ เกียรติถาวร)

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น

กลุ่มงานกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น ๒

โทร./โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๓๖

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th



สิ่งที่ส่งมาด้วย

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๓๑๐/๒๓๒๗



กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น
เลขรับ 17403
วันที่ - 2 เม.ย. 2568
เวลา.....

กรมโยธาธิการและผังเมือง
ถนนพระรามที่ ๖ เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๕๐๐

๑ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง ขอให้กำชับดูแลกรณีการนำห้องชุดของอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม
เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

กองกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น
เลขรับ 1333
วันที่ - ๒ เม.ย. ๒๕๖๘
เวลา ๐๙:๐๘ น.

ด้วยในคราวประชุมเพื่อพิจารณาแนวทางการป้องกันและปราบปรามการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรม และหารือแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเพื่อสร้างหลักประกันความปลอดภัยให้แก่ผู้เข้าพักภายในอาคารชุดและรักษาความสงบเรียบร้อยในสังคม เมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๘ กระทรวงมหาดไทยได้มอบหมายให้กรมโยธาธิการและผังเมืองแจ้งเวียนให้หน่วยงานของรัฐบังคับใช้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรณีดังกล่าวโดยเคร่งครัด

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๕ กำหนดให้อาคารชุดและโรงแรมเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ และห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารประเภทควบคุมการใช้ใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารนั้นเพื่อกิจการอื่น นอกจากที่ระบุไว้ในใบอนุญาตหรือที่ได้แจ้งไว้ตามมาตรา ๓๙ ทวิ และมาตรา ๓๓ กำหนดห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ใช้เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ หรือเปลี่ยนการใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่งไปใช้เป็นอาคารควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น การนำห้องชุดในอาคารชุดซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ประเภทหนึ่งมาใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ อีกประเภทหนึ่ง จึงเป็นการใช้อาคารผิดประเภทโดยไม่ได้รับอนุญาต ดังนั้น การนำห้องชุดในอาคารชุดมาใช้เป็นโรงแรมจึงต้องขออนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากมีการฝ่าฝืนโดยมีการใช้อาคารผิดประเภทและไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารจะมีความผิดตามมาตรา ๖๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินหกหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ นอกจากต้องระวางโทษดังกล่าวแล้วยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง นอกจากนี้มาตรา ๔๔ ได้กำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารระงับการใช้อาคารส่วนที่กระทำฝ่าฝืนมาตรา ๓๓ ได้ และหากยังไม่ปฏิบัติตามคำสั่งให้ระงับการใช้อาคารดังกล่าวแล้ว เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารยังมีความผิดตามมาตรา ๖๗ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละไม่เกิน

สามหมื่นบาท...

สามหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนหรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้องอีกด้วย จึงขอความร่วมมืออธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นให้กำชับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจสอบในพื้นที่กรณีหากพบว่าการดำเนินการฝ่าฝืนกฎหมายมีการนำห้องชุดในอาคารชุดมาประกอบธุรกิจโรงแรมให้พิจารณาดำเนินการบังคับใช้กฎหมายอย่างเคร่งครัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพงษ์นรา เยนยิ่ง)

อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๖๐ - ๑

โทรสาร ๐ ๒๒๙๙ ๔๓๔๗