

ทำรั้วบ้าน ต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้างหรือไม่

หลายท่านอาจคิดว่า “รั้วบ้าน” ไม่น่าจะต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะ “รั้ว” ไม่ใช่ “อาคาร” เพราะว่าเป็นกรณีที่คุณเข้าไปอยู่ไม่ได้ อย่างไรก็ตามกฎหมาย ควบคุมอาคารให้ความหมายของ “อาคาร” มากไปกว่าเพียงสิ่งก่อสร้างที่ให้คุณเข้าไปอยู่หรือใช้สอยได้เท่านั้น ดังนั้นจึงต้องดูว่า “รั้ว” ที่จะสร้างนั้นเข้าข่ายเป็น “อาคาร” ตามกฎหมายควบคุมอาคารหรือไม่ หากเข้าข่าย เป็น “อาคาร” ก็จะต้องมีการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และสร้างให้เป็นตาม ข้อกำหนดอื่นๆ ที่กฎหมายกำหนดไว้

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดให้ “อาคาร” หมายถึง “... ตึก บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และหมายความรวมถึง รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะ หรือสิ่งที่ สร้างขึ้นให้บุคคลทั่วไปใช้สอยหรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กฎกระทรวงกำหนด...” โดยกฎกระทรวงกำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 1 (5) กำหนดให้สิ่งก่อสร้างใดก็ตามที่มีความสูงตั้งแต่ 10 เมตร เข้าข่ายเป็น “อาคาร” ด้วย เมื่อดูจากเนื้อความ ก็จะเห็นว่า หากรั้วบ้านนั้นสร้างติดต่อกับหรือใกล้กับที่สาธารณะก็จะถือเป็น “อาคาร” หรือหากไม่ได้สร้างติดต่อกับหรือใกล้กับที่สาธารณะแต่รั้วนั้นมีความสูงถึง 10 เมตร ก็จะถือเป็นอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคารเช่นกัน (สำหรับคำว่า “ใกล้เคียง” ตามที่กฎหมายเขียนไว้ เบื้องต้นในทางปฏิบัติ หมายถึงแนวรั้วที่กั้นระหว่างที่ดินเอกชนกับที่สาธารณะ) ดังนั้น รั้วกั้นจึงถือเป็นส่วนที่ระหว่างเขตที่ดินเอกชนกับที่สาธารณะ จะต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะถือเป็นอาคาร ตามกฎหมายรั้วกั้นระหว่างที่ดินเอกชนที่ติดกันและรั้วนั้นมีความสูงไม่ถึง 10 เมตร ไม่จำเป็นต้องขออนุญาตก่อสร้าง เพราะไม่ถือเป็นอาคาร แต่หากรั้วนั้น มีความสูงถึง 10 เมตร ก็จะต้องยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ก่อนสร้างรั้วบ้านต้องขออนุญาตก่อสร้าง แล้วมีข้อกำหนดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ซึ่งออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ ซึ่งมีข้อกำหนดต่างๆ เกี่ยวกับรั้วคือ ข้อ 47 กำหนดว่ารั้วหรือกำแพงที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือห่างจากถนนสาธารณะน้อยกว่าความสูงของรั้ว ให้ก่อสร้างได้สูงไม่เกิน 3 เมตร เหนือระดับทางเท้าหรือถนนสาธารณะสำหรับเรื่องรูปทรง และลวดลาย และความหนาของรั้วหรือกำแพงนั้น ไม่มีกฎหมายบังคับไว้

ตำแหน่งของการสร้างรั้วก็เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเลย ถ้าเป็นรั้วที่ติดกับที่สาธารณะ ตัวรั้วทั้งหมดจะต้องอยู่ในที่ดินของเรา จะมีส่วนล้ำเข้าไปในที่สาธารณะไม่ได้ แต่ถ้าเป็นรั้วที่ติดกับที่ดินเอกชน ถ้าหากไม่ได้ตกลงกันไว้ก่อน ก็จะต้องสร้างภายในเขตที่ดินของเราทั้งหมดเช่นกัน แต่หากตกลงกันได้ ก็สามารถสร้างรั้วตรงกึ่งกลางแนวเขตได้ กรรมสิทธิ์ในรั้วถ้าเราสร้างทั้งหมดในเขตของเราเอง ก็ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของเราเองทั้งหมด เพื่อนบ้านด้านติดกันจะมาทำอะไรกับรั้วไม่ได้ แต่ถ้าสร้างตรงกึ่งกลางแนวเขตโดยเพื่อนบ้านยินยอม ถ้าไม่ได้ตกลงอะไรเป็นพิเศษก็น่าจะถือว่าตกลงให้รั้วเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเรากับเพื่อนบ้านโดยปริยายดังนั้น รั้วด้านที่ติดกับเพื่อนบ้านก็เป็นสิทธิของเพื่อนบ้านที่จะทาสี หรือทำอะไรก็ได้ตราบที่ไม่กระทบกับโครงสร้างของฝั่งเรา สำหรับการซ่อมแซมรั้วนั้น ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ก็ต้องซ่อมไป คือ ถ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์คนเดียวก็ต้องซ่อมคนเดียว ถ้าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมก็ช่วยกันออกค่าซ่อม

กันทร กฤตรัชต์นันต์

นิติกร