เรื่องเสร็จที่ ๑๔/๒๕๖๙[๑]

บันทึกการตอบข้อหารือกรมอนามัย
เรื่อง การประกอบกิจการตึกแถวชั้นเดียวให้เช่าเป็นรายเดือน

เทศบาลตำบล ท. มีหนังสือถึงอธิบดีกรมอนามัย เพื่อขอหารือกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบล ท. เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔.๙ กิจการที่เกี่ยวกับการบริการ (๕) การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นใด กรณีผู้ประกอบการได้มีหนังสือโต้แย้งมายังเทศบาลตำบล ท.ความว่า ห้องเช่าของผู้ประกอบการซึ่งตั้งอยู่เลขที่ ๓๐๐-๓๐๐/๔ หมู่ที่ ๑ ตำบล ก. อำเภอ ข. จังหวัด ค. มีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวสร้างติดกัน ๕ คูหา ด้วยคอนกรีตและวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งแต่ละหลังมีบ้านเลขที่ มีพื้นที่ภายในแบ่งเป็นสัดส่วนมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลแยกกันในแต่ละหลัง โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อีกทั้งได้มีประตูเข้าออกแยกจากกัน และมีที่จอดรถหน้าบ้านทุกหลังแยกเป็นสัดส่วนอย่างชัดเจน จึงไม่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เทศบาลตำบล ท. จึงได้มีหนังสือเชิญสำนักงานสาธารณสุขจังหวัด ค. ร่วมตรวจและวินิจฉัยข้อเท็จจริง เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๘ ซึ่งพบข้อเท็จจริงดังนี้

๑. หอพักของผู้ประกอบการมีลักษณะเป็นอาคารชั้นเดียวอยู่ภายใต้โครงสร้างและหลังคาเดียวกัน โดยมีวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่กันห้อง แบ่งเป็น ๕ ห้อง มีบริเวณที่จอดรถยนต์ โดยมีรั้วเหล็กกั้นระหว่างห้องทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในแต่ละห้องมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลแยกกัน และแต่ละห้องมีเลขที่บ้านตามสำนักงานทะเบียนอำเภอ ข. จังหวัด ค. ภายใต้โฉนดผืนเดียวกัน

๒. ผู้ประกอบการได้ให้บริการเช่าในแต่ละห้องโดยเก็บค่าเช่าเป็นรายเดือน และได้ชำระภาษีที่ดินและสิ่งปฏิกูลสร้างเป็นตึกแถวชั้นเดียว ลักษณะทำประโยชน์เป็นอื่น ๆ ประจำปี ๒๕๖๘ เป็นจำนวนเงิน ๕,๒๔๗.๗๘ บาท ตามใบเสร็จเลขที่ X เล่มที่ X/XX ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๘

๓. ผู้ประกอบการไม่ได้ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยแจ้งว่าขณะก่อสร้างอาคารดังกล่าว ซึ่งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขณะนั้นเป็นองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ยังไม่มีผลบังคับใช้

เทศบาลตำบล ท. จึงขอหารือ ดังนี้

ข้อหารือ : จากข้อเท็จจริงดังกล่าวผู้ประกอบการจะต้องยื่นขออนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบล ท. เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔.๙ กิจการที่เกี่ยวกับการบริการ (๕) การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นใด หรือไม่ อย่างไร

กรมอนามัย ได้พิจารณาข้อหารือและวิเคราะห์ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับเทียบเคียงบันทึกตอบข้อหารือกรมอนามัย เรื่องเสร็จที่ ๒๐/๒๕๖๔ และมติที่ประชุมคณะอนุกรรมการบริหารและขับเคลื่อนการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ครั้งที่ ๑๐-๑/๒๕๖๔ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมทั้งเทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองกลางคดีหมายเลขแดงที่ ๔๑๖/๒๕๔๗ แล้ว มีความเห็นดังนี้

---

[๑] ส่งพร้อมหนังสือ ที่ สธ ๐๙๔๕.๐๔/ ลงวันที่ เมษายน ๒๕๖๙ ซึ่งกรมอนามัยมีถึงนายกเทศมนตรีตำบล ท.

ความเห็น : จากข้อเท็จจริงตามที่ได้หารือมานี้ พบว่าการประกอบกิจการห้องเช่ามีลักษณะเป็นตึกแถวชั้นเดียวอยู่ภายใต้โครงสร้างและหลังคาเดียวกัน แบ่งเป็น ๕ ห้อง โดยมีรั้วเหล็กกั้นระหว่างห้องทั้งด้านหน้าและด้านหลัง ในแต่ละห้องมีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลแยกกัน มีบริเวณที่จอดรถยนต์ และแต่ละห้องมีเลขที่บ้านภายใต้โฉนดผืนเดียวกัน ซึ่งการดำเนินกิจการดังกล่าวมีความคล้ายคลึงกับการประกอบกิจการประเภทที่ ๙ (๖) ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. ๒๕๕๘ แต่มีความแตกต่างกัน คือ แต่ละห้องมีเลขที่บ้าน มีระบบกำจัดสิ่งปฏิกูลแยกกันในแต่ละหลัง และไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้ประโยชน์รวมกัน โดยมีการแยกแต่ละส่วนของอาคารอย่างชัดเจน จึงมีความแตกต่างจากกิจการประเภทที่ ๙(๖) ที่ลักษณะของการประกอบกิจการจะมีส่วนของอาคารและสถานที่ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางเดินภายในอาคาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบบำบัดสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ประกอบกับคำพิพากษาศาลปกครองกลางคดีหมายเลขแดงที่ ๔๑๖/๒๕๔๗ ได้วางหลักในการตีความการประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า และห้องแบ่งเช่าไว้ว่า “เป็นการแบ่งอาคารออกเป็นส่วน ๆ เพื่อให้บุคคลเช่า โดยมีผู้เช่ามากกว่าหนึ่งรายแยกกันอยู่เป็นสัดส่วนภายในอาคารเดียวกัน” อีกทั้ง คณะอนุกรรมการบริหารและขับเคลื่อนการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ได้มีมติที่ประชุมครั้งที่ ๑๐-๑/๒๕๖๔ เมื่อวันพฤหัสบดีที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ ไว้ว่า “การดำเนินกิจการโดยให้เช่าตึกแถว ๓ ห้องติดกัน แต่ละห้องมีบ้านเลขที่ระบุชัดเจน มีระบบกำจัดของเสียบ่อเกรอะบ่อซึมแยกกัน และมีการใช้เช่าตึกแถวเพื่ออยู่อาศัยหรือประกอบกิจการห้องละ ๑ ครอบครัว นั้น ไม่เข้าข่ายเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพประเภทที่ ๙(๖) การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน” ดังนั้น การประกอบกิจการตึกแถวชั้นเดียวให้เช่าตามที่ได้หารือมานี้ จึง**ไม่เข้าข่าย**เป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. ๒๕๕๘ ในข้อ ๓ ของ ๙. (๖) การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน และตามเทศบัญญัติเทศบาลตำบล ท. เรื่อง กิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔.๙ กิจการที่เกี่ยวกับการบริการ (๕) การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า ห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นใด ซึ่งผู้ประกอบกิจการไม่ต้องขอรับใบอนุญาตตามความในมาตรา ๓๓[๒] แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้การประกอบกิจการตึกแถวชั้นเดียวให้เช่าดังกล่าวข้างต้น จะไม่เข้าข่ายกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ดังกล่าวจะต้องควบคุมดูแลด้านการจัดการสิ่งปฏิกูลและมูลฝอยให้ถูกสุขลักษณะ เพื่อไม่ก่อให้เกิดเหตุเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อาศัยบริเวณใกล้เคียง ซึ่งหากเจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่ดังกล่าวก่อให้เกิดเหตุรำคาญ เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่นั้นระงับเหตุรำคาญตามมาตรา ๒๘[๓]

พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

[๒] **มาตรา ๓๓** เมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันที่ข้อบัญญัติท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ (๑) ใช้บังคับ ห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินกิจการตามประเภทที่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดให้เป็นกิจการที่ต้องมีการควบคุมตามมาตรา ๓๒ (๑) ในลักษณะที่เป็นการค้า เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๕๖

[๓] **มาตรา ๒๘** ในกรณีที่มีเหตุรำคาญเกิดขึ้นในสถานที่เอกชน ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองสถานที่นั้นระงับเหตุรำคาญภายในเวลาอันสมควรตามที่ระบุไว้ในคำสั่ง และถ้าเห็นว่าสมควรจะให้กระทำโดยวิธีใดเพื่อระงับเหตุรำคาญนั้น หรือสมควรกำหนดวิธีการเพื่อป้องกันมิให้มีเหตุรำคาญเกิดขึ้นในอนาคต ให้ระบุไว้ในคำสั่งได้

แห่งพระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม หากผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะมีโทษตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามเดือน หรือปรับไม่เกินสองหมื่นห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

กรมอนามัย
กองกฎหมาย
เมษายน ๒๕๖๙

หมายเหตุ : - ความเห็นในประเด็นข้อหารือดังกล่าวข้างต้น เป็นเพียงความเห็นที่ยึดตามหลักการและเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติสำหรับราชการส่วนท้องถิ่นเท่านั้น ไม่สามารถใช้อ้างอิงเป็นหลักฐาน เพื่อดำเนินการคดีต่อศาลได้

- ท่านสามารถศึกษาแนวทางการตอบข้อหารือในประเด็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ได้ที่เว็บไซต์กองกฎหมาย กรมอนามัย หรือสแกนได้ที่คิวอาร์โค้ดนี้