



มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับผนังร่วมระหว่างอาคาร (Party Wall etc Act) ของอังกฤษ*

กรภัทร ปัญญวานิช**

๑. บทนำ

การอยู่อาศัยร่วมกันกับเพื่อนบ้านอย่างสงบสุขถือเป็นสิ่งที่บุคคลส่วนใหญ่ปรารถนา แม้ผู้คนจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะ เป็นลักษณะของบ้าน พื้นที่ หรือทำเลที่ตั้งได้ตามความต้องการของตนเอง แต่อย่างไรก็ตาม เราไม่อาจเลือกเพื่อนบ้านได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยโดยตรง ในกรณีของที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮมหรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งมีลักษณะการใช้ผนังร่วมกันระหว่างอาคาร การดำเนินการซ่อมแซมหรือตกแต่งอาคารในส่วนดังกล่าวจึงอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อเจ้าของอาคารข้างเคียงได้โดยง่าย ด้วยเหตุนี้ การดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผนังร่วมจึงควรเป็นไปด้วยความระมัดระวัง และมีการแจ้งให้เจ้าของที่ดินหรืออาคารข้างเคียงทราบล่วงหน้า



ตัวอย่างทาวน์โฮมที่ใช้ผนังอาคารร่วมกัน

ที่มา: <https://www.craftmarkhomes.com/floor-plan/seneca-at-grove/>

ทั้งนี้ เพื่อกำหนดแนวทางและหลักเกณฑ์ในการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปอย่างชัดเจน และเป็นธรรม จึงได้มีการวางกรอบข้อกำหนดทางกฎหมายขึ้นมาเพื่อใช้บังคับในกรณีดังกล่าว

กฎหมายว่าด้วยการใช้ผนังอาคารร่วมกับเพื่อนบ้าน (Party Wall etc Act) ของอังกฤษ เป็นรากฐานสำคัญของกฎหมายทรัพย์สินของอังกฤษและเวลส์ ที่ใช้กำกับดูแลงานก่อสร้างที่มีผลกระทบต่อโครงสร้างร่วมและแนวเขตร่วมระหว่างที่ดินของแต่ละฝ่าย โดยกำหนดขั้นตอนทางกฎหมายเกี่ยวกับการแจ้งให้เพื่อนบ้านทราบล่วงหน้าถึงการก่อสร้างใด ๆ การระงับข้อพิพาท และการดำเนินงานก่อสร้างในลักษณะที่

* บทความประจำเดือนมีนาคม ๒๕๖๙

** บุคลากรจัดทำฐานข้อมูลกฎหมาย ฝ่ายค้นคว้าและเปรียบเทียบกฎหมาย กองกฎหมายต่างประเทศ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



ปกป้องผลประโยชน์ของทุกฝ่าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของบ้านที่วางแผนต่อเติม สถาปนิกที่ออกแบบโครงการ ไปจนถึงนายความที่ให้คำปรึกษาแก่ลูกค้า จึงเป็นกฎหมายที่มีความสำคัญและควรค่าต่อการทำความเข้าใจ^๑

๒. สารสำคัญ

๒.๑ วัตถุประสงค์ของกฎหมาย

กฎหมายฉบับนี้กำหนดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมายครอบคลุมงานก่อสร้าง ๓ ประเภทหลัก ดังนี้

- ๑) งานก่อสร้างบนผนังหรือโครงสร้างที่ใช้ร่วมกัน เช่น การเจาะผนังร่วมเพื่อใส่คาน การเพิ่มความสูงของผนัง หรือการรื้อถอนส่วนของปล่องเตาผิงภายในผนัง
- ๒) การก่อสร้างกำแพงหรือผนังใหม่บนแนวเขตระหว่างที่ดินของแต่ละฝ่าย ซึ่งในทางกฎหมายเรียกว่าแนวแบ่งเขตระหว่างที่ดิน (line of junction)
- ๓) การขุดดินใกล้อาคารข้างเคียงซึ่งต้องเป็นไปตามระยะทางและความลึกที่กฎหมายกำหนดในมาตรา ๖ ของกฎหมายฉบับนี้^๒

๒.๒ ความหมายของผนังร่วม (Party Wall)

ผนังร่วมโดยทั่วไปใช้แบ่งเขตระหว่างอาคารที่มีเจ้าของหลายคน และอาจรวมถึงกำแพงสวนที่ก่อสร้างคร่อมแนวเขตที่ดินด้วย ซึ่งเรียกว่า ผนังร่วม (party fence wall) และในกรณีที่ผนังดังกล่าวแบ่งแยกระหว่างอาคารที่มีขนาดแตกต่างกัน โดยปกติแล้วเฉพาะส่วนของผนังที่ถูกใช้ร่วมกันโดยอสังหาริมทรัพย์ของทั้งสองฝ่ายเท่านั้นที่จะถือเป็นผนังร่วม ส่วนที่เหลือให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ผนังส่วนนั้นตั้งอยู่

คำว่า “etc” ที่ปรากฏในชื่อกฎหมายว่าด้วยการใช้ผนังอาคารร่วมกับเพื่อนบ้าน (Party Wall etc Act) ถูกบัญญัติไว้เพื่อสะท้อนว่าบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวไม่ได้จำกัดขอบเขตเฉพาะเพียงผนังร่วมเท่านั้น แต่ยังคงครอบคลุมถึงโครงสร้างอื่น ๆ ที่ใช้ร่วมกันและผนังร่วมด้วย

โดยมาตรา ๒๐ ของกฎหมายว่าด้วยการใช้ผนังอาคารร่วมกับเพื่อนบ้าน (Party Wall etc Act) ได้กำหนดคำนิยามที่เกี่ยวข้องไว้ ดังนี้

- ผนังร่วม (party fence wall) หมายถึง ผนัง(ซึ่งมิได้เป็นส่วนหนึ่งของอาคาร) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของเจ้าของต่างราย และถูกใช้หรือก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้ในการแบ่งแยก

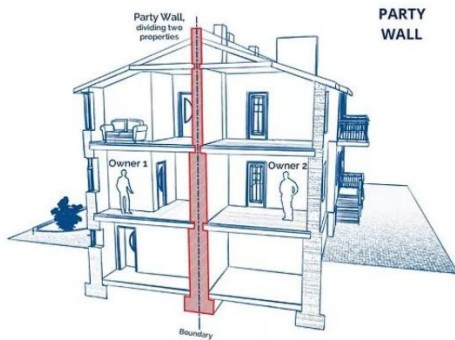
^๑ANSTEY HORNE. “What is the Party Wall Act? A Complete Guide for Property Owners” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๙, จาก <https://www.ansteyhorne.co.uk/news/what-is-the-party-wall-act>

^๒อ้างอิงแล้ว เจริญธรรมที่ ๑



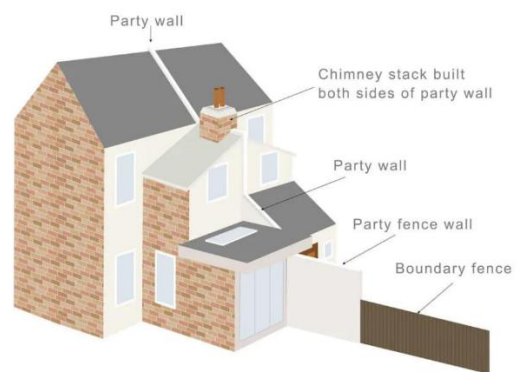
ที่ดินที่อยู่ติดกันดังกล่าว ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผนังที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินของเจ้าของฝ่ายหนึ่ง โดยมีโครงสร้างค้ำยันที่มนุษย์สร้างขึ้นยื่นล้ำเข้าไปในที่ดินของเจ้าของอีกฝ่ายหนึ่ง

- โครงสร้างร่วม (party structure) หมายความว่ารวมถึงผนังร่วม ตลอดจนพื้น ฝาผนัง กั้น หรือโครงสร้างอื่นใดที่ใช้แบ่งแยกอาคารหรือส่วนของตัวอาคาร ซึ่งเข้าถึงได้ โดยเฉพาะผ่านทางบันไดแยกต่างหาก หรือทางเข้าแยกต่างหาก^๓



ตัวอย่างการใช้ผนังอาคารร่วมกัน

ที่มา: <https://adara.co.uk/articles/what-is-a-party-wall-agreement/>



ตัวอย่างโครงสร้างที่ใช้ร่วมกันประเภทต่าง ๆ

ที่มา: <https://adara.co.uk/articles/what-is-a-party-wall-agreement/>

๒.๓ ขอบเขตการบังคับใช้กฎหมาย

งานก่อสร้างบางประเภทภายใต้กฎหมายฉบับนี้ ผู้ที่จะดำเนินการก่อสร้างจะต้องแจ้งให้เพื่อนบ้านผู้เป็นเจ้าของที่ดินหรืออาคารข้างเคียงทราบล่วงหน้า และได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเพื่อนบ้าน หรือมีคำชี้ขาดเกี่ยวกับผนังร่วม (Party Wall Award) ที่จัดทำโดยผู้สำรวจ^๔

๒.๔ งานก่อสร้างที่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าก่อนดำเนินการ

- การเจาะผนังเพื่อรองรับคาน เช่น การปรับปรุงห้องใต้หลังคา
- การติดตั้งชั้นกันความชื้นที่ผนังร่วม แม้จะเป็นการติดตั้งเฉพาะฝั่งของตนเองก็ตาม
- การเพิ่มความสูงของผนังร่วม รวมถึงการตัดหรือรื้อสิ่งกีดขวางที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้

^๓Whiteandlloyd. “The Party Wall Act 1996- A Beginners Guide” . สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๙, จาก <https://www.wlbuildingsurveyors.co.uk/2018/09/the-party-wall-etc-act-1996-a-beginners-guide/>

^๔อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๓



- การรื้อถอนและก่อสร้างผนังร่วมใหม่
- การเสริมความแข็งแรงให้กับฐานของผนังร่วม หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของผนังร่วม
- การติดตั้งแผ่นกันน้ำ (flashing) เข้าไปในอาคารที่ติดกัน เพื่อป้องกันน้ำซึมบริเวณรอยต่อของผนังหรืออาคารที่ติดกัน
- การขุดดินหรือขุดลงไปใต้อาคารภายในระยะ ๓ เมตร จากอาคารของเพื่อนบ้าน และมีการขุดลงไปลึกกว่าระดับฐานของตัวอาคารของเพื่อนบ้านนั้น
- การขุดดินหรือขุดลงไปใต้อาคารภายในระยะ ๖ เมตร และต่ำกว่าเส้นที่ลากทำมุม ๔๕ องศา จากระดับฐานของตัวอาคารที่ติดกัน

ในกรณีที่มีแผนจะก่อสร้างผนังใหม่บนแนวเขตที่ดิน ผู้ดำเนินการต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบล่วงหน้าตามที่กฎหมายกำหนด โดยผู้สำรวจผนังร่วมสามารถให้คำแนะนำได้ว่างานใดจะต้องแจ้งก่อน รวมถึงรายละเอียดเรื่องระยะเวลาและรูปแบบของหนังสือแจ้งที่เหมาะสมตามกฎหมาย

๒.๕ ขอบเขตที่กฎหมายฉบับนี้ไม่ครอบคลุม

กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับเฉพาะกับงานก่อสร้างบางประเภทตามที่กำหนด โดยมีมุ่งหมายเพื่อเปิดโอกาสให้เจ้าของอาคารสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด ไม่ควรนำไปใช้เป็นเครื่องมือในการขัดขวางหรือคัดค้านการก่อสร้างใด ๆ รวมทั้งไม่ครอบคลุมงานขนาดเล็กที่ไม่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงทางโครงสร้างหรือการรับน้ำหนักของผนังร่วม

โดยงานบางประเภท เช่น การติดตั้งปลั๊กไฟ การติดตั้งชั้นวางของ หรือการฉาบผนังใหม่ ถือเป็นงานขนาดเล็กที่ไม่กระทบต่อโครงสร้างอาคาร จึงไม่อยู่ในขอบเขตที่จะต้องแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด^๕

๒.๖ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการแจ้งล่วงหน้า

กฎหมายกำหนดระยะเวลาในการแจ้งที่แตกต่างกันตามประเภทของงานก่อสร้าง ดังนี้

- กรณีการดำเนินการในส่วนโครงสร้างที่ใช้ร่วมกัน (Party Structure) ต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย ๒ เดือนก่อนการดำเนินงาน ตามมาตรา ๓
- กรณีการดำเนินการในส่วนแนวเขต (Line of Junction) ต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย ๑ เดือนก่อนการดำเนินการ ตามมาตรา ๑
- กรณีการขุดดินใกล้อาคารที่อยู่ติดกัน (Adjacent Excavation) ต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย ๑ เดือนก่อนการดำเนินการ ตามมาตรา ๖

^๕อ้างแล้ว เชียงธรรมที่ ๓



ทั้งนี้ การไม่แจ้งล่วงหน้าหรือแจ้งไม่ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างคู่กรณี และอาจนำไปสู่การดำเนินคดีและถูกศาลสั่งห้ามมิให้ดำเนินการดังกล่าว^๖

๒.๗ การระงับข้อพิพาท

หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ให้ความยินยอมหรือไม่ตอบกลับภายในระยะเวลาที่กำหนด จะถือว่าเป็นการไม่ยินยอมโดยปริยาย และถือว่าเกิดข้อพิพาทขึ้น ซึ่งต้องดำเนินการแก้ไขตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๐ ทั้งนี้ กฎหมายฉบับนี้มุ่งหมายเพื่อเอื้อให้การก่อสร้างต่าง ๆ สามารถดำเนินการไปได้ด้วยดี มิใช่เพื่อใช้ขัดขวางการดำเนินงาน และกฎหมายได้กำหนดแนวทางในการระงับข้อพิพาทไว้ในทุกขั้นตอน

ในกรณีที่มิได้รับความยินยอมจากเพื่อนบ้านเป็นลายลักษณ์อักษร กฎหมายกำหนดให้ทั้งสองฝ่ายแต่งตั้งผู้สำรวจที่ตกลงกันซึ่งจะทำหน้าที่อย่างเป็นกลาง หรือแต่ละฝ่ายอาจแต่งตั้งผู้สำรวจของตน และให้ผู้สำรวจของแต่ละฝ่ายร่วมกันแต่งตั้งผู้สำรวจฝ่ายที่ ๓ ที่ทำหน้าที่เป็นคนกลาง โดยผู้สำรวจจะร่วมกันกำหนดข้อตกลงในการดำเนินงานการก่อสร้างให้เป็นไปอย่างเหมาะสม

ผู้สำรวจจะตรวจสอบแบบแปลน หนังสือแจ้ง และรายละเอียดด้านโครงสร้างของอาคาร พร้อมทั้งพิจารณาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และจัดทำข้อตกลงที่กำหนดเงื่อนไขในการดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งเรียกว่า คำชี้ขาด (Award)^๗

๓. บทสรุป

ในบริบทของอาคารที่มีการใช้ผนังร่วมกัน เช่น ทาวน์โฮม กฎหมายว่าด้วยการใช้ผนังอาคารร่วมกับเพื่อนบ้าน (Party Wall etc Act) มีบทบาทสำคัญในการกำหนดแนวทางการก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้างร่วมและพื้นที่โดยรอบ เพื่อลดผลกระทบและป้องกันข้อพิพาทระหว่างเจ้าของอาคารที่อยู่ติดกัน โดยกฎหมายได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการแจ้งล่วงหน้าก่อนดำเนินการก่อสร้างใด ๆ การขอความยินยอม และกระบวนการระงับข้อพิพาทไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถดำเนินการได้อย่างเป็นธรรม เพื่อส่งเสริมการอยู่อาศัยร่วมกันอย่างสงบสุขและยั่งยืนในสังคม

^๖อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๑

^๗อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ ๓