

สิทธิของผู้รับจ้างงานเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หากพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 29 จะพบว่ากล่าวไว้เพียงสิทธิในการขอรับชำระหนี้ หรือขอรับชดเชยจากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเท่านั้น เมื่อได้พิจารณาถึงสิทธิของผู้รับจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว มาตรา 702 กำหนดให้สิทธิจ้างงานเป็นทรัพย์สินที่ติดตากับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าจะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นด้วยวิธีการใดก็ตาม ผู้รับโอนต้องรับเอาจ้างงานติดมากับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยจนกว่าจะได้มีการไถ่ถอนจ้างงาน และหากมีการบังคับจ้างงานเจ้าหนี้ผู้รับจ้างงานจะได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์ที่จ้างงานนั้นก่อนเจ้าหนี้สามัญ แต่โดยผลของการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่งผลให้สิทธิจ้างงานสิ้นสุดลง โดยผู้รับจ้างงานไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้มีประกันเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นได้ดังเดิม คงมีเพียงสิทธิในการขอรับชำระหนี้หรือขอรับชดเชยจากเงินค่าทดแทนเท่านั้น บทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 29 จึงไม่อาจคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจ้างงานได้อย่างเพียงพอในลักษณะที่เทียบเท่า หรือใกล้เคียงกับสิทธิที่ผู้รับจ้างงานมีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษาวิจัย ผู้เขียนเสนอว่าควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 โดยให้สิทธิแก่ผู้รับจ้างงานทั้งในเรื่องการต่อรองราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน การอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ และการฟ้องคดีต่อศาลกรณีที่ไม่พอใจในจำนวนค่าทดแทนที่ได้รับ จะเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างงานให้ได้รับความเสียหายน้อยที่สุดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

The mortgagee's rights over the expropriation according to The Expropriation Act A.D. 1987, Section 29 mentions only the right over debt payable or reimburses from compensation over the expropriation. In considering the Civil and Commercial Code, Section 702, the mortgagee's rights is indivisible with the property, even though property is transferred the ownership to other people by any process. The transferee is subject to accept the mortgage rights over the property until redemption. If there is legal enforcement of mortgage, the mortgagee will get the payment before other ordinary creditor. Nevertheless, The Expropriation Act terminates the mortgage. The mortgagee does not have the rights over property. Thus, the provision of The Expropriation Act A.D. 1987, Section 29 cannot secure the rights of the mortgagee as much as it should be according to the Civil and Commercial Code.

From studying, the researcher recommends that The Expropriation Act A.D. 1987 should be amended by giving the mortgagee the rights to negotiate the compensation over expropriation, to appeal and even to sue in case of dissatisfaction of compensation. With these, the mortgagee's rights are able to be protected and reduce the lost of expropriation.