

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : ปัญหาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์: ศึกษาเฉพาะกรณีการกำหนด
ค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

ชื่อผู้เขียน : ร้อยเอก นรินทร์ ทองประไพ

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2545

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ :

1. อาจารย์ วันชัย ดัชนีสกุล ประธานกรรมการ
2. รองศาสตราจารย์ ผดุงศักดิ์ นรินดิศกุลการ

คณะกรรมการที่ทำหน้าที่กำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ได้กำหนดให้มาจาก ผู้ดำรงตำแหน่งในหน่วยงาน ไม่ได้กำหนดให้มาจากผู้มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญ และไม่มีการกำหนดขอบเขตการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการฯ ในการกำหนดค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ชัดเจน ทำให้การทำงานของคณะกรรมการฯ ขาดประสิทธิภาพในการประเมินความเสียหายที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนควรจะได้รับตามความเป็นจริง จนเป็นสาเหตุให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจำเป็นต้องใช้สิทธิยื่นอุทธรณ์เงินค่าทดแทนการเวนคืน และฟ้องร้องต่อศาลเป็นจำนวนมาก

จากการศึกษาพบว่าการใช้ดุลยพินิจในการกำหนดเงินค่าทดแทนในปัจจุบัน คณะกรรมการฯ ไม่กล้าใช้ดุลยพินิจกำหนดราคาที่จะทำให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรม เนื่องจากคณะกรรมการฯ ที่ได้รับการแต่งตั้ง ขาดความรู้ ความเชี่ยวชาญ และความเข้าใจในการประเมินความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งการทำงานของคณะกรรมการฯ ยังขาดหลักประกันความเป็นอิสระในการใช้ดุลยพินิจ คณะกรรมการฯ จึงมักจะกำหนดราคาค่าทดแทนให้ตามราคา

ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่อาจใช้เป็นราคาค่าทดแทนความเสียหายที่เกิดจากการเวนคืนได้ จึงเป็นผลให้การพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนไม่มีมาตรฐานที่แน่นอนเป็นไปในแนวทางเดียวกันและไม่ก่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนอย่างแท้จริง

ผู้เขียนได้เสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังกล่าวไว้

1. ควรยกเลิกคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในปัจจุบัน และจัดตั้งองค์กรอิสระหรือปรับปรุงคณะกรรมการกลางของรัฐ ซึ่งมีการทำงานที่มีระเบียบแบบแผนและเป็นมาตรฐานสากล ทั้งยังประกอบไปด้วยบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาโดยตรง เพื่อมาทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนเป็นการเฉพาะ
2. เห็นควรแก้ไขบทบัญญัติที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนใหม่ เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม
3. เห็นควรยกเลิกคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ และให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนสามารถใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ทันที ทั้งนี้เพื่อลดระยะเวลาของกระบวนการพิจารณา ทำให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับความเป็นธรรมที่รวดเร็วยิ่งขึ้น

Thesis Title : Expropriation Problems on Determination of
The Price of Immovable Property

Student's Name : Captain Burin Thongprapai .

Degree Sought : Master of Laws

Academic Year : 2002

Advisory Committee :

1. Mr. Wanchai Tunskul Chairperson
2. Assoc.prof. Phadungsakdi Noranitiphadungkarn

The committee who is responsible for the fixing of initial price of the immovable property to be expropriated under the Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 consists of persons holding their positions in the government agencies instead of persons who have capacity and expertise; and also, it is not clear for the scope of their discretion in fixing the compensation for the damage of the property to be expropriated. This results in the inefficiency of the determination for the fair damage which the persons entitled to the amount of the compensation should actually receive; this makes many of persons entitled to receive compensation have to use their rights to appeal to the minister in charge as well as to bring the cases to court.

This study finds that presently, the committee is afraid to use the discretion in fixing the just compensation for the persons entitled to receive because the committee lacks of capacity expertise and understanding of the determination of damages caused by the expropriation of immovable property.

In addition, the committee do not have the guarantee in using the discretion freely; therefore, the committee always fixing the compensation according to the appraisal value of the capital in order to collect fee for registration of right and juristic act under the Land Code which is the value used for the basis of collecting the transfer fee. It is not usable as the compensation for the damage resulted from the expropriation. Because of this, the fixing of the compensation by the committee is not standardized and actually fair to the persons entitled to the compensation.

The writer proposes the suggestions to solve these problems as follows:

1. The present committee who is responsible for the fixing of the initial price of the property to be expropriated should be revoked; and then establish the independent agency or improve the central government committee whose work is standard and based on rules and regulations, moreover, it will consist of persons who have plenty of knowledge, capacity and expertise relating to valuation directly, for the purpose to specify the compensation of the property to be expropriated in particular.

2. The provisions related to criteria of the compensation should be amended in such a way that they are suitable and fair to the expropriated as well as the society.

3. The committee appointed by the minister in charge in order to determine the appeal should be revoked; and entitle the persons entitled to receive the compensation to bring the case to the administrative court immediately, so as to shorten the proceeding time so that the persons entitled to receive the amount of the compensation can obtain the fairness faster.