

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์: ศึกษาเฉพาะกรณีการพิจารณาเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลง
ชื่อผู้เขียน	เอมอิสสรา จันทรเกษม
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์ ดร.ไพศิษฐ์ พิพัฒกุล
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2555

บทคัดย่อ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นเครื่องมือของรัฐในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น โดยการบังคับเวนคืน หรือบังคับซื้ออสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของทรัพย์สิน เพราะหากดำเนินการโดยวิธีอื่นแทนการเวนคืน เช่น การจัดซื้อด้วยวิธีปกติจากเจ้าของทรัพย์สินแล้ว ย่อมทำให้การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นไปด้วยความล่าช้าและไม่ต่อเนื่อง อันจะเป็นอุปสรรคอย่างมากต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม หรือประโยชน์อันสำคัญอย่างอื่นของรัฐ นอกจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว รัฐได้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพื่อใช้เป็นกฎหมายกลางในกรณีที่หน่วยงานของรัฐใช้อำนาจบังคับเวนคืนที่ดินของเอกชนขึ้น โดยต้องกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนอย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์ที่รัฐและผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนแต่โดยส่วนมากแล้วผู้ถูกเวนคืนก็ยังไม่พึงพอใจในการกำหนดเงินค่าทดแทนของรัฐอยู่เช่นเดิม

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21 วรรคสอง บัญญัติว่า ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืนได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินอีก มาตรา 21 วรรคสาม บัญญัติว่า ถ้าต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนด

เงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย และมาตรา 21 วรรคสี่ บัญญัติว่า หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงนั้น ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกา ในกรณีนี้แม้ว่าจะได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. 2537 ขึ้นใช้บังคับ เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 21 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ก็ตาม แต่ภายหลังจากใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวข้างต้น ได้เกิดปัญหาความไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน เนื่องจากทำให้ผู้ถูกเวนคืนบางรายได้รับค่าทดแทนน้อยลงหรือไม่ได้รับค่าทดแทนเลย จึงได้มีการตราพระราชกฤษฎีกายกเลิกพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. 2537 พ.ศ. 2538 แต่เมื่อไม่ได้มีการออกกฎหมายยกเลิกมาตรา ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ดังกล่าว จึงก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติแก่หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนว่าสามารถนำมาตรา 21 วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาบังคับใช้ได้หรือไม่ และหลักเกณฑ์ดังกล่าวเมื่อนำมาใช้แล้วจะถือว่าเป็นหลักเกณฑ์ที่กำหนดเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมได้อย่างแท้จริงหรือไม่ เพียงใด

Thesis Title	The Problems of compensate determination for the Expropriation of the Immovable Property : A Study of compensate determination for the Remaining Immovable Property
Author	Aimissara Chankasem
Thesis Advisor	Professor Dr.Phaisth Phipatanakul
Department	Law
Academic Year	2012

ABSTRACT

The Expropriation of the immovable property is a government's tool in order to acquire the immovable property for a public utility, country prevention, natural resources, city plan, agriculture development, industry, land reformation or other useful purpose. This has to be forced expropriation or a purchase of the immovable property as if carried out by other means such as a normal purchase, this would delay and discrete the property acquisition. It would be very difficult for social and economy development or other vital interests of the state. Apart of the Constitutional of the Kingdom of Thailand, State has given an Expropriation Act on the Immovable Property Expropriation B.E. 2530 in order to serve as a common law for the agency's legal authority to enforce the expropriation of private land. According to this, the compensate determination has to be related to the market price, acquisition, condition and location of the property. The surrender is yet not satisfied with the compensation even they get some advantages from the use of the property which government acquires.

Refer to the Expropriation Act B.E 2530, section 21 paragraph 2, any business related to the expropriation raises the price of the remaining property, the compensation has to be deducted by this amount, which must not higher that the determined compensation in order for the landlord not to pay back to the government. Section 21 paragraph 3, if it is a partial expropriation and it causes the price of the remaining property decreases, the compensate determination has to also cover that decrement. Section 21 paragraph 4, rules and calculations of the immovable property is based on a royal decree. Even there is a royal decree B.E. 2537 on the rules and calculation for the remaining property caused by the expropriation related to the

Expropriation Act B.E. 2530 section 21 paragraph 4, they are still not appropriated and fair for the surrender. Some receives less or no compensation. For this reason there is a royal decree cancelled the rules and calculation for the remaining property caused by the expropriation, a royal decree B.E. 2537, 2538. Since there is no cancellation on the Expropriation Act B.E. 2530, there is a confusion for the practical unit whether or not the section 21 paragraph 2 and 3 can be utilized and the mentioned rules and calculations can be used to determine the compensation appropriately and justly.

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ไม่อาจสำเร็จลุล่วงไปได้ หากไม่ได้รับความเมตตา กรุณาตลอดจนความช่วยเหลือจาก ศาสตราจารย์ ดร.ไพศิษฐ์ พิพัฒน์กุล ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่ารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ ตลอดจนสละเวลาในการตรวจทานแก้ไข แนะนำแนวทางในการเขียนวิทยานิพนธ์เล่มนี้ให้แก่ผู้เขียน

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.วิระ โลจายะ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พรชัย เกื้ออนันวิและอาจารย์ ดร.ปุ่น วิษุโตรภพ ที่ได้กรุณาสละเวลาอันมีค่าเป็นประธานและกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ รวมทั้งให้ความเมตตา ให้คำแนะนำต่างๆ จนวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

ในการนี้ผู้เขียนขอขอบคุณบิดามารดาและครอบครัวที่ให้การสนับสนุนด้านการศึกษา มาโดยตลอด และขอขอบคุณพี่ๆ เพื่อนๆ น้องๆ นักศึกษาปริญญาโท เพื่อนร่วมงานและทุกท่านที่ช่วยเหลือและเป็นกำลังใจให้วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จ

อนึ่ง หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่องประการใด ผู้เขียนขอรับไว้ผู้เดียว ส่วนคุณค่าและประโยชน์ใดๆ ที่วิทยานิพนธ์เล่มนี้สามารถทำให้เกิดขึ้นได้ ผู้เขียนขออุทิศให้แก่บิดามารดา ครูบาอาจารย์ ตลอดจนบุคคลทุกท่านที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ทำให้วิทยานิพนธ์เล่มนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดี

เอมอิสรา จันท์เกษม