

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นกลไกที่เป็นเครื่องมือในการจัดทำบริการสาธารณะ เช่น การจัดสร้างสาธารณูปโภค และบริการพื้นฐานต่างๆ ของรัฐ แต่อย่างไรก็ตาม การใช้อำนาจเวนคืนเป็นการจำกัดสิทธิเสรีภาพในทรัพย์สินของเอกชนซึ่งมีผลเท่ากับเป็นการยกเว้นหลักสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลย่อมได้รับการคุ้มครอง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จึงต้องมีการบัญญัติรับรองไว้ในรัฐธรรมนูญซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดโดยเงื่อนไขประการหนึ่งที่จะทำให้การใช้อำนาจเวนคืนเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย หลักการสำคัญของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้องมีการชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืน เพื่อเป็นการเยียวยาความเสียหายที่รัฐได้ก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของเอกชน โดยถือได้ว่าผู้ถูกเวนคืนนั้นเป็นผู้ที่ต้องยอมเสียสละทรัพย์สินของตนเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ส่วนรวม การเสียสละเป็นพิเศษนั้นจึงควรต้องได้รับการทดแทนที่เหมาะสมและเพียงพอ (equivalent reinstatement) นอกจากนี้ การได้รับค่าทดแทนที่เหมาะสมและเพียงพอหรือค่าทดแทนที่เป็นธรรมนั้น ยังมีความหมายว่า ผู้ถูกเวนคืนนั้นจะต้องได้รับค่าทดแทนความเสียหายไม่น้อยกว่าและไม่เกินความเสียหายที่แท้จริงที่ได้รับด้วย จึงมีปัญหาก็จะต้องพิจารณาว่าหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนตามมาตรา 21 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มีความชัดเจน ถูกต้อง เหมาะสม หรือไม่ เพียงใด อีกทั้ง หลักเกณฑ์ดังกล่าวได้เยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนมากน้อย เพียงใด ประกอบกับหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าใจและตีความบทบัญญัติดังกล่าวแตกต่างกัน เนื่องจากบทบัญญัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นกฎหมายกลางในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มีความไม่ชัดเจน และไม่ได้มีการแก้ไขให้สอดคล้องกับสภาพปัจจุบัน

จากการศึกษาของผู้เขียนพบว่า ปัญหาในการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์กรณีการพิจารณาเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงมีปัญหา ดังต่อไปนี้

5.1.1 ปัญหาจากบทบัญญัติของกฎหมาย เนื่องจากไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์วิธีการคำนวณอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงออกมาใช้บังคับให้สอดคล้อง

กับบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เนื่องจากพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ.2537 ที่ตราขึ้นมากลับมีผลบังคับใช้ได้ไม่นาน และในปัจจุบันก็ยังไม่มี การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์ขึ้นมาใหม่จึงเป็นปัญหาในทางปฏิบัติว่า หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนจะกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงโดยอาศัยหลักเกณฑ์ใดที่จะทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมมากที่สุด

5.1.2 ปัญหาเกี่ยวกับการขาดการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน เนื่องจากในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทยนั้นเปิดโอกาสให้ประชาชนและผู้ถูกเวนคืนมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นน้อยมาก ตั้งแต่ในขั้นการเริ่มดำเนินโครงการก็ได้ให้ประชาชนมีส่วนร่วมแสดงความคิดเห็นว่าเห็นด้วยกับโครงการที่ก่อให้เกิดการเวนคืนนั้นหรือไม่ ต่อมาเมื่อมีการกำหนดเงินค่าทดแทนก็ได้ให้ผู้ถูกเวนคืนเข้ามามีส่วนร่วมด้วย แม้จะมีผู้แทนสภาท้องถิ่นเข้าร่วมในการเป็นคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นก็ตาม แต่ก็ไม่อาจเป็นปากเป็นเสียงแทนประชาชนได้ทั้งหมด และมีใช้ความเห็นของประชาชนที่อยู่ในท้องที่ที่ถูกเวนคืนที่แท้จริง

5.1.3 ปัญหาของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนในการกำหนดเงินค่าทดแทนในปัจจุบันหน่วยงานของรัฐไม่ว่าจะเป็นราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค หรือส่วนท้องถิ่น รวมทั้งรัฐวิสาหกิจต่างๆ ล้วนมีอำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน ในกรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันเป็นสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานนั้นๆ ได้ อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยงานราชการทุกหน่วยงานที่ทำการเวนคืนจะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ฉบับเดียวกันก็ตาม ก็ยังปรากฏว่าหน่วยงานแต่ละแห่งยังคงมีการปฏิบัติงานและมีความเห็นในการตีความตามบทบัญญัติที่แตกต่างกันออกไป อันเป็นการขัดต่อหลักความเสมอภาค นอกจากนี้ ยังพบปัญหาจากแนวทางปฏิบัติของหน่วยงาน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทน ส่วนใหญ่จะกำหนดเงินค่าทดแทนโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดินเป็นหลัก โดยไม่ค่อยได้คำนึงราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน รวมถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน แต่หากผลจากการเวนคืนแล้วทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาสูงขึ้น บางหน่วยงานได้หักค่าความเจริญออก จนบางครั้งทำให้ผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับเงินค่าทดแทนจากการที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เลย แต่ในทางกลับกัน กรณีที่ถูกเวนคืนแล้วทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือจากการถูกเวนคืนมีราคาลดลง หน่วยงานมักไม่ค่อยกำหนดเงินค่าทดแทนในส่วนนี้ให้กับผู้ถูกเวนคืน ประกอบกับ หน่วยงานยังขาดเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมิน

ราคาทรัพย์สินและเจ้าหน้าที่ที่จะทำการสำรวจข้อมูลซึ่งส่งผลให้การกำหนดเงินค่าทดแทนของหน่วยงานต่างๆ ค่าเช่า ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ที่ถูกเวนคืน

5.1.4 ปัญหาที่เกิดจากองค์กรที่กำหนดเงินค่าทดแทน ซึ่งการกำหนดเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมให้ผู้ถูกเวนคืนนั้น เป็นเรื่องทางเทคนิคซึ่งต้องอาศัยความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน แต่เมื่อพิจารณาองค์กรที่มีอำนาจกำหนดเงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้ว พบว่า แต่งตั้งมาจากตำแหน่งราชการเป็นส่วนใหญ่ และไม่ได้เป็นผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการประเมินราคาทรัพย์สิน จึงไม่สามารถนำหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนตามที่กฎหมายกำหนดไว้มาพิจารณาอย่างครบถ้วนและถูกต้องตามหลักวิชาการ และการกำหนดให้มีการพิจารณาเงินค่าทดแทนออกเป็นสามระดับ คือ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการผู้พิจารณาอุทธรณ์และศาล แม้ว่าจะมีข้อดีตรงที่จะมีองค์กรในระดับที่สูงกว่าทำหน้าที่ตรวจสอบการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เวนคืนก็ตาม แต่ก็มีข้อเสียตรงที่ ระยะเวลาการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนจะใช้เวลานาน และผู้ถูกเวนคืนจะได้รับเงินค่าทดแทนที่ล่าช้า

5.1.5 ปัญหาความเสมอภาคและความชอบธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มี 2 กรณีคือ กรณีบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับความเสียหายสืบเนื่องจากการเวนคืน กล่าวคือ เมื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มิใช่การกระทำละเมิดของรัฐ แต่เป็นความรับผิดชอบอื่นของรัฐ หากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดแล้ว แม้จะไม่ใช่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ก็ตาม หน่วยงานของรัฐก็ควรจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายให้แก่บุคคลผู้นั้นด้วย หากบุคคลผู้นั้นสามารถพิสูจน์ได้ว่า เป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการเวนคืนตามโครงการของรัฐและกรณีบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน กล่าวคือ การเวนคืนในบางพื้นที่บางโครงการได้สร้างประโยชน์ให้กับกลุ่มบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืน ซึ่งบุคคลกลุ่มดังกล่าวมิใช่ผู้ที่ต้องยอมเสียสละเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์มหาชน ในทางตรงกันข้าม บุคคลกลุ่มดังกล่าวกลับจะเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการเสียสละเป็นพิเศษของผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งได้รับประโยชน์จากการลงทุนของรัฐด้วย เนื่องจากการลงทุนก่อสร้างสิ่งสาธารณูปโภคต่างๆ ย่อมเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญที่ทำให้ที่ดินมีสภาพทำเลที่เปลี่ยนแปลงไป มีราคาสูงขึ้น ซึ่งหากไม่มีปัจจัยจากภาครัฐแล้วที่ดินแห่งนั้นย่อมไม่อาจพัฒนาคุณค่าโดยตนเองได้

5.2 ข้อเสนอแนะ

เมื่อได้ศึกษาหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศแล้ว จึงเสนอแนะมาตรการที่เหมาะสมเกี่ยวกับค่าทดแทน ดังนี้

5.2.1 ปัญหาจากบทบัญญัติของกฎหมายเนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มีผลใช้บังคับมานานแล้ว และไม่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์วิธีการคำนวณอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงฉบับใหม่ออกมาเพื่อรองรับกฎหมายแม่บท ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว รัฐควรจะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือจากการเวนคืนฉบับใหม่ขึ้นมา โดยหากมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนฉบับใหม่ขึ้นมา ควรเพิ่มหลักเกณฑ์การคำนวณราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยให้คำนึงถึงราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน อันเป็นหลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ให้ครบถ้วน อีกทั้ง เมื่อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นก็ต้องเอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทนที่ดินเพียงอย่างเดียว ส่วนค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ที่มีราคาลดลงนั้นควรจะให้ได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามเดิม โดยไม่ต้องนำราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทนต้นไม้และสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนของการคำนวณราคาที่ลดลงของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามมาตรา 21 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 นั้น ผู้เขียนเห็นว่า ให้นำหลักเกณฑ์ตามข้อ 6 ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 290/2541 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2541 เรื่อง แนวทางเกณฑ์การพิจารณาเงินค่าทดแทนตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาใช้ในการพิจารณาด้วย และหากการเวนคืนทำให้สุนทรียภาพของที่ดินมีคุณค่าลดลง ผู้ถูกเวนคืนได้รับความเสียหายทางด้านจิตใจเนื่องจากสุนทรียภาพของที่ดินมีคุณค่าด้อยลงสมควรที่จะกำหนดเงินค่าทดแทนจากความเสียหายทางจิตใจให้แก่ผู้ถูกเวนคืนด้วย

5.2.2 ปัญหาเกี่ยวกับการขาดการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน แนวทางแก้ไข คือ ควรมีการแก้ไขปรับปรุงพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 อันเป็นกฎหมายกลางที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยการจัดให้มีการไต่สวนหรือให้โอกาสแก่ผู้ถูกเวนคืน ได้ชี้แจงแสดงพยานหลักฐานก่อนที่จะดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และนำหลักเกณฑ์

และวิธีการในการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนพ.ศ. 2548 มาใช้เป็นแนวทางในการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน

5.2.3 ปัญหาของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนมักจะเกิดจากการกำหนดเงินค่าทดแทน โดยจะกำหนดเงินค่าทดแทนโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินเป็นหลัก โดยไม่ค่อยได้คำนึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดิน รวมถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ประกอบกับหน่วยงานยังขาดเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินและเจ้าหน้าที่ที่จะทำการสำรวจข้อมูลซึ่งส่งผลให้การกำหนดเงินค่าทดแทนของหน่วยงานต่างๆ ลำช้า และในแต่ละหน่วยงานก็มีวิธีการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกัน ดังนั้น จึงควรเพิ่มจำนวนเจ้าหน้าที่เวนคืนที่มีหน้าที่ในการสำรวจโครงการให้มากขึ้น และควรมีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความเชี่ยวชาญในเรื่องของการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ซึ่ง ณ ปัจจุบัน ประเทศไทยมีการรวมตัวของผู้ประกอบการวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สินภาคเอกชน ประกอบด้วย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand : VAT) และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Valuers Association :TVA) โดยทั้งสองสมาคมมีหลักสูตรการฝึกอบรมเกี่ยวกับการเป็นนักประเมินราคาทรัพย์สิน ดังนั้น หน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนสามารถส่งเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานของตนไปฝึกอบรมกับสมาคมทั้งสองดังกล่าวเพื่อให้เจ้าหน้าที่ได้ หรืออาจให้ผู้ถูกเวนคืนสามารถจ้างผู้ประเมินราคาภาคเอกชนมาพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนเพื่อเปรียบเทียบกับราคาที่หน่วยงานผู้เวนคืนกำหนดได้

5.2.4 ปัญหาที่เกิดจากองค์กรที่กำหนดเงินค่าทดแทน ในบางกรณีการใช้ดุลพินิจในการกำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 บางหลักเกณฑ์ก็ไม่ได้นำมาพิจารณาอย่างครบถ้วนให้ตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงทำให้ค่าทดแทนที่กำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับไม่เป็นไปตามหลักการของค่าทดแทนที่เป็นธรรมซึ่งมุ่งประสงค์ให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนที่มีจำนวนเหมาะสมและเพียงพอ แนวทางการแก้ไขปัญหานี้ จึงต้องมีการประเมินราคาค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคา ซึ่งอาจจัดตั้งเป็นหน่วยงานกลาง หรือคณะกรรมการที่มีความรู้ความสามารถเพื่อทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งอย่างน้อยจะต้องประกอบไปด้วยบุคคลที่เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน บุคคลที่มีความรู้ทางด้านกฎหมาย ตัวแทนของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืน และตัวแทนของชุมชนในบริเวณพื้นที่ที่จะถูกเวนคืน เป็นต้น เพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินของภาครัฐที่มีความถูกต้องแม่นยำมากที่สุด และจะเป็นหลักประกันได้ว่า เงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับนั้นย่อมมีความเป็นธรรม และเพียงพอในการ

เยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ส่วนปัญหาในการกำหนดเงินค่าทดแทนในชั้นศาล เนื่องจากหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ไม่ชัดเจนทำให้ในการพิจารณาพิพากษารรคดีของศาลก็ยังคงต้องอิงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าว ประกอบกับ ศาลไม่ใช่ผู้เชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน ดังนั้นในกรณีที่มีการเวนคืนมีความซับซ้อนในเรื่องของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ศาลควรตั้งพยานผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับราคาทรัพย์สินที่ต้องถูกเวนคืนดังกล่าวเพื่อให้เสนอความเห็นต่อศาลเพื่อประกอบการพิจารณาในการกำหนดเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมต่อไป เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมมากขึ้น

5.2.5 ปัญหาที่เกิดจากความเสมอภาคและความเป็นธรรม กรณีที่ผู้ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับความเสียหายจากโครงการเวนคืนของรัฐนั้น ศาลไทยเองไม่ได้กำหนดให้บุคคลดังกล่าวได้รับเงินค่าทดแทน แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นความรับผิดชอบของผู้อื่นของรัฐ ดังนั้น บุคคลที่ได้รับความเสียหายย่อมมีสิทธิได้รับค่าทดแทนด้วย ส่วนกรณีที่บุคคลไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน ควรให้รัฐสามารถเรียกผลประโยชน์กลับคืนได้ โดยอาจทำในรูปของการเสียภาษี เป็นต้น