

ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ : ศึกษาเฉพาะ
กรณีการพิจารณาเงินทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลง

एमओससुरल ऑनरुकेषम

วฤथยनพณรुนี้เป้นส่วนหนึ่ของการศึ่กษาตามหลั้กสูตรนฤตึศาสตรมหาลั้บณทฤต
สาขาวฤชานฤตึศาสตรु คณะนฤตึศาสตรुปรฤดี พนมยงคั
มหาวฤทยาลั้ยธูรฤกฤบั้ณทฤตฤ
พ.ศ. 2556

**The Problems of compensate determination for the Expropriation of the
Immovable Property : A Study of compensate determination for the
Remaining Immovable Property**

Aimissara Chankasem

**A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Laws**

Department of Law

Pridi Banomyong Faculty of Law, Dhurakij Pundit University

2013

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ฅ
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ซ
บทที่	
1. บทนำ	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา	6
1.3 สมมติฐานของการศึกษา	6
1.4 ขอบเขตของการศึกษา	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา	7
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	7
2. แนวความคิด ทฤษฎี และหลักที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	8
2.1 ทฤษฎีเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ	8
2.1.1 ความหมายเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ	8
2.1.2 วิวัฒนาการของแนวความคิดเกี่ยวกับการบริการสาธารณะ.....	10
2.1.3 ประเภทของการบริการสาธารณะ.....	13
2.1.4 หลักเกณฑ์สำคัญในการจัดทำบริการสาธารณะ.....	13
2.2 หลักความเสมอภาค.....	19
2.2.1 รากฐานแนวคิดของหลักความเสมอภาค.....	20
2.2.2 ความหมายของหลักความเสมอภาค.....	22
2.2.3 ประเภทของหลักความเสมอภาค.....	23
2.2.4 หลักเกณฑ์ของหลักความเสมอภาค.....	23
2.2.5 ความผูกพันของรัฐต่อหลักความเสมอภาค.....	26
2.2.6 หลักการให้ความเสมอภาคแก่ผู้อยู่ใต้การปกครอง.....	28
2.3 ทฤษฎีเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน	31
2.3.1 วิวัฒนาการของสิทธิในที่ดินของเอกชน.....	31

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
2.3.2 แนวความคิดการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ของเอกชน.....	35
2.3.3 แนวความคิดการจำกัดกรรมสิทธิ์ในที่ดิน.....	40
2.4 ความเป็นมาและแนวความคิดการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	45
2.4.1 ความหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	45
2.4.2 วิวัฒนาการเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของประเทศไทย	47
2.4.3 กฎหมายที่ให้อำนาจรัฐในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	50
2.5 การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย	56
2.5.1 ขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	56
2.5.2 บุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน	58
2.5.3 องค์การวินิจัยชี้ขาดเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	65
2.5.4 หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย	77
2.6 แนวคำพิพากษาและคำสั่งของศาลปกครองสูงสุด.....	93
3. แนวความคิดการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทน อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนของต่างประเทศ	109
3.1 ประเทศฝรั่งเศส.....	109
3.1.1 เงื่อนไขในกระบวนการเวนคืน	112
3.1.2 หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์.....	113
3.1.3 องค์การวินิจัยชี้ขาดเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	117
3.2 ประเทศอังกฤษ	118
3.2.1 หลักการทั่วไปสำหรับการประเมินค่าทดแทนมูลค่าที่ดินเพื่อการเวนคืน	121
3.2.2 เวลาอันเป็นฐานในการประเมินราคา	123
3.2.3 หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์.....	124
3.2.4 องค์การวินิจัยชี้ขาดเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	132
3.3 ประเทศสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี.....	132
3.3.1 หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์.....	134
3.3.2 องค์การวินิจัยชี้ขาดเกี่ยวกับเงินค่าทดแทน.....	137

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
3.4 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	139
3.5 ประเทศออสเตรเลีย.....	145
3.5.1 ขั้นตอนวิธีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	146
3.5.2 หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์.....	149
4. ปัญหาในการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือจากการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลงและแนวทางแก้ไข.....	152
4.1 ปัญหาจากบทบัญญัติของกฎหมาย.....	153
4.2 ปัญหาเกี่ยวกับการขาดการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน	156
4.3 ปัญหาของหน่วยงานที่มีอำนาจเวนคืนในการกำหนดเงินค่าทดแทน.....	158
4.4 ปัญหาที่เกิดจากองค์กรกำหนดเงินค่าทดแทน.....	171
4.5 ปัญหาความเสมอภาคและความชอบธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทน.....	181
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	185
5.1 บทสรุป	185
5.2 ข้อเสนอแนะ	188
บรรณานุกรม	191
ภาคผนวก	198
ประวัติผู้เขียน	199