

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(1)
กิตติกรรมประกาศ	(2)
บทที่	
1. บทนำ	1
1. ความเป็นมาและสภาพปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ในการศึกษา	3
3. ขอบเขตและวิธีการศึกษา	4
4. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	4
2. แนวคิดในการคุ้มครองทรัพย์สินของบุคคลกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรม	5
1. หลักกรรมสิทธิ์	5
1.1 ความเป็นมาและการดำรงอยู่ของหลักกรรมสิทธิ์	5
1.2 การคุ้มครองหลักกรรมสิทธิ์	7
1.3 ค่าบังคับทางกฎหมายของหลักกรรมสิทธิ์	8
2. ลักษณะและองค์ประกอบของหลักกรรมสิทธิ์	9
3. การจำกัดกรรมสิทธิ์	10
3.1 เหตุผลความจำเป็นในการจำกัดกรรมสิทธิ์	11
3.2 รูปแบบของการจำกัดกรรมสิทธิ์	12
3.3 กฎหมายที่ให้อำนาจอรัฐในการจำกัดกรรมสิทธิ์	18
3.3.1 รัฐธรรมนูญ	19

3.3.2 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	
พ.ศ. 2530.....	21
3.3.3 กฎหมายอื่นๆ ที่ให้อำนาจรัฐในการเวนคืน.....	28
4. ความคิดพื้นฐานในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	30
5. ความหมายของค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	31
5.1 พิจารณาในแง่ผู้ถูกเวนคืน	32
5.2 พิจารณาในแง่ผู้อื่นที่ไม่ถูกเวนคืน.....	34
5.3 พิจารณาในแง่ผู้มีอำนาจเวนคืน.....	37
3. กระบวนการเวนคืนและการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	
ตามกฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของต่างประเทศ และมาตรการเรียก	
ประโยชน์กลับคืนจากผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน (Value capture)	39
1. กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดค่าทดแทน.....	40
1.1 ประเทศฝรั่งเศส	40
1.1.1 กระบวนการเวนคืน.....	40
1.1.2 การกำหนดค่าทดแทน	46
1.2 ประเทศอังกฤษ	54
1.2.1 กระบวนการเวนคืน.....	54
1.2.2 การกำหนดค่าทดแทน	58
1.3 ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	71
1.3.1 กระบวนการเวนคืน.....	71
1.3.2 การกำหนดค่าทดแทน	74
1.4 ประเทศเยอรมัน	80
1.4.1 กระบวนการเวนคืน.....	82
1.4.2 การกำหนดค่าทดแทน	85
2. องค์การที่มีอำนาจกำหนดค่าทดแทน.....	89
3. มาตรการเรียกประโยชน์กลับคืนจากผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน.....	92
3.1 ความหมายทั่วไปของมาตรการ Value capture.....	92

3.2 กรณีศึกษาในประเทศโคลัมเบีย	93
3.3 กรณีศึกษาในประเทศสหรัฐอเมริกา.....	97
4. กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย ปัญหา และมาตรการ เกี่ยวกับค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	100
1. กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530	100
2. หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน.....	105
2.1 หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทุกชนิด	105
2.1.1 หลักเกณฑ์ทั่วไป.....	106
2.1.2 อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการ ค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย.....	110
2.1.3 อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่เหลือจากการเวนคืน.....	111
2.2 หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนกรณีที่ดิน.....	112
2.2.1 ที่ดินทั่วไป	112
2.2.2 ที่ดินที่มีการปลูกสร้างเพิ่มเติมภายหลัง โดยมิได้รับอนุญาต.....	113
2.2.3 ที่ดินที่ใช้อยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงาน อันชอบด้วยกฎหมาย.....	113
2.2.4 ที่ดินที่มีได้ใช้อยู่อาศัยหรือทำประโยชน์.....	113
2.2.5 ที่ดินที่เหลือจากการเวนคืน.....	113
2.3 หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนกรณีสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน	114
2.3.1 สิ่งปลูกสร้างทั่วไป	114
2.3.2 สิ่งปลูกสร้างประเภทที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือ ประกอบการค้า หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย	114
2.3.3 สิ่งปลูกสร้างที่เหลือจากการเวนคืน.....	114
3. องค์การที่มีอำนาจกำหนดค่าทดแทน.....	115
4. บุคคลผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทน.....	118

5. ปัญหาและมาตรการเกี่ยวกับค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	120
5.1 ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง.....	120
5.1.1 วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 จะใช้กับการกำหนดค่าทดแทนตามมาตรา 21 (2)-(4) ได้เพียงใด	120
5.1.2 การกำหนดค่าเสียหายเนื่องจากการออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามมาตรา 21 วรรคห้า จะต้องใช้ราคา ณ วันใด.....	123
5.1.3 ค่าทดแทนค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่ ตามมาตรา 18 (5) จะถือราคาค่าทดแทน ณ วันใด.....	124
5.2 ปัญหาที่เกิดจากการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ไม่ได้ปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดอย่างครบถ้วน	129
5.2.1 กรณีสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตาม มาตรา 21 (4)	130
5.2.2 กรณีเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนตาม มาตรา 21 (5)	133
5.2.3 ปัญหาที่เกิดจากการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนด หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลง ของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. 2530	134
5.2.4 กรณีค่าเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามมาตรา 21 วรรคห้า.....	144
5.3 ปัญหาที่เกิดจากองค์กรที่มีอำนาจกำหนดค่าทดแทน	150
5.3.1 องค์กรที่ทำหน้าที่กำหนดค่าทดแทนไม่มีความเชี่ยวชาญ ด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน	151
5.3.2 ความไม่เหมาะสมกรณีรัฐมนตรีมีอำนาจแก้ไขราคา เบื้องต้นที่กำหนดให้แก่ผู้ถูกเวนคืนใหม่ได้ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติตามประกาศคณะรักษา ความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ 44ฯ (มาตรา 10 ทวิ) ..	154

5.4 ปัญหาความเสมอภาคและความชอบธรรมในการจ่ายค่าทดแทน	
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์	157
5.4.1 กรณีบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับความเสียหาย	
สืบเนื่องจากการเวนคืน.....	157
5.4.2 กรณีบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับประโยชน์	
จากการเวนคืน.....	164
6. ตารางเปรียบเทียบหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนตามกฎหมายไทย	
และกฎหมายต่างประเทศ.....	168
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ	180
ภาคผนวก.....	191
Federal Building Code (Baugesetzbuch,BauGB) Part Five Expropriation	
Subdivision One Legal Requirements for Expropriation	192
บรรณานุกรม	226