

บันทึก

เรื่อง การกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (กรณีการกำหนดราคาที่ดินโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)

การทางพิเศษแห่งประเทศไทยมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท๕๕๐๖/๔๓๐๒ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๓๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า การก่อสร้างทางพิเศษในโครงการระบบทางด่วนขั้นที่ ๒ สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรีนครินทร์ ได้มีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอปากเกร็ด อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางเขน เขตดุสิต เขตพญาไท เขตปทุมวัน เขตบางรัก เขตยานนาวา เขตห้วยขวางเขตบางกะปิ เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑

การดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้อาศัยอำนาจตามมาตรา ๙^๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะเวนคืน เพื่อพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนขั้นที่ ๒ และถ้าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่พอใจราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนด ก็ให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสามารถทำสัญญาซื้อขายกับการทางพิเศษแห่งประเทศไทยตามจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดให้เพื่อขอรับเงินค่าทดแทนไปก่อน โดยขอสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๒๕^๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

^๑ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๙ ๑ล๑

๑ล๑

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

๑ล๑

๑ล๑

^๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๒๕ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใด ไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ กำหนด มีสิทธิ

สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๑๐^๓ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้กำหนดค่าทดแทนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยถือราคาตามบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาของกรรมที่ดิน) พ.ศ. ๒๕๓๑-๒๕๓๔ เพราะมีราคาสูงกว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ (ราคาของกรุงเทพมหานคร) ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๙^๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ และเป็นราคาในปีเดียวกันกับประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาเพื่อสร้างทางพิเศษระบบทางด่วนขั้นที่ ๒ และตรงกับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ให้ใช้ราคาในปีประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

ต่อมาคณะอนุกรรมการประจำกรุงเทพมหานครได้ออกประกาศลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ แก้ไขแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เพราะแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ที่ประกาศไว้เดิมไม่สมบูรณ์และผิดพลาดคลาดเคลื่อน โดยประกาศเปลี่ยนแปลงแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ที่ประกาศไว้เดิมเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ จำนวนหลายโซน หลายบล็อก

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้รับคำร้องเรียนจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จำนวนหลายรายขอให้ใช้แผนที่และบัญชีกำหนดค่าทดแทนที่ประกาศใช้ใหม่เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน โดยเฉพาะในโซน ๑๐ บล็อก เอ ซึ่งตามแผนที่และบัญชีกำหนด

อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ฯลฯ

ฯลฯ

^๓ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๑๐ ๑๐

๑๐

ในกรณีที่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญาโดยมีเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

^๔ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๙ ๙

๙

ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการกำหนดราคาโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๑ สำหรับราคาที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดโดยถือราคาตามมาตรา ๒๑(๒) หรือ (๓) แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ และให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้ง และให้ประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗

๙

๙

จำนวนทุนทรัพย์ที่ประกาศไว้ในปี พ.ศ. ๒๕๓๑ เป็นที่ดินติดถนนเลียบบคลองประปาราคาตารางวาละ ๒๕,๐๐๐.-บาท แต่ตามบัญชีที่คณะกรรมการประจำกรุงเทพมหานครประกาศใหม่ว่าเป็นที่ดินติดถนนพระรามที่ ๖ ราคาตารางวาละ ๕๐,๐๐๐.-บาท ซึ่งความจริงบริเวณดังกล่าวไม่ใช่ถนนเลียบบคลองประปา แต่เป็นถนนพระรามที่ ๖ มาแต่เดิม คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ จึงได้หารือกรณีที่ดินว่าแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ที่ประกาศเมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ มีผลย้อนหลังหรือไม่ กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท๐๗๑๔/๑๙๖๘๓ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๒ แจ้งว่า บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ประกาศใช้เมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ มีผลใช้บังคับนับตั้งแต่วันที่ประกาศเป็นต้นไป ไม่มีผลย้อนหลังในการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนก็ประสบปัญหาเช่นเดียวกับคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ขอให้พิจารณาเงินค่าทดแทนโดยใช้บัญชีตามที่คณะกรรมการประจำกรุงเทพมหานครประกาศ และมีความเห็นในเบื้องต้นว่าบัญชีที่ประกาศไว้เดิมไม่สมบูรณ์ ผิดพลาดคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง เพราะตามข้อเท็จจริงบริเวณโซน ๐๑ บล็อก เอ เป็นถนนพระรามที่ ๖ มาตั้งแต่ต้น เป็นความผิดของทางราชการที่ประกาศบัญชีผิด ซึ่งราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวน่าจะเป็นตามที่ประกาศใหม่ตั้งแต่ต้น ฉะนั้น เพื่อความรอบคอบและเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอุทธรณ์ต่อไป จึงมีมติให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยหรือในปัญหาข้อกฎหมายต่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครประกาศเมื่อ วันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ โดยประธานคณะกรรมการประจำกรุงเทพมหานคร จะมีผลย้อนหลังไปใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ อันเป็นวันประกาศใช้แผนที่และบัญชีกำหนดทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในกรุงเทพมหานครซึ่งประกาศใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๘) ได้พิจารณาปัญหาข้อหาหรือดังกล่าว กับได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนการทางพิเศษแห่งประเทศไทย กรุงเทพมหานคร และกรมที่ดิน แล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติม โดยผู้แทนกรุงเทพมหานครได้ชี้แจงว่า การที่บัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๐ ได้กำหนดให้ที่ดินในโซน ๐๑ บล็อก เอ เป็นที่ดินที่อยู่ติดถนนเลียบบคลองประปา และประเมินราคาไว้ตารางวาละ ๒๕,๐๐๐ บาท นั้น เป็นการกำหนดราคาโดยถือตามระวางโฉนดที่ดินเป็นสำคัญ ซึ่งระบุว่าเป็นที่ดินอยู่ติดถนนเลียบบคลองประปา สำหรับเหตุผลที่กรุงเทพมหานครได้มีประกาศลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ แก้ไขแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ฯ ก็เพราะเห็นว่าบัญชีที่กำหนดไว้เดิมนั้นไม่สมบูรณ์และผิดพลาดคลาดเคลื่อน เพราะในปัจจุบันถนนเลียบบคลองประปาดังกล่าวได้รับการปรับปรุงขยายพื้นที่ถนนและถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของถนนพระรามที่ ๖ ด้วยโดยแต่เดิมนั้นถนนพระรามที่ ๖ จะสิ้นสุดลงที่แยกถนนนครไชยศรี บริเวณหน้าโรงกรองน้ำ

สามเสน สำหรับถนนช่วงต่อจากแยกถนนนครไชยศรี คู่ขนานไปกับคลองประปาจนถึงถนนเตชะวนิชใกล้ตลาดบางซื่อ นั้น ได้มีการเรียกขานชื่อเป็นถนนพระรามที่ ๖ โดยกรุงเทพมหานครได้ติดตั้งป้ายชื่อถนนพระรามที่ ๖ ตามช่วงต่าง ๆ คือ บริเวณแยกถนนประดิพัทธ์เมื่อประมาณ พ.ศ. ๒๕๒๐ บริเวณแยกถนนกำแพงเพชรเมื่อ พ.ศ. ๒๕๒๙ และบริเวณแยกถนนเตชะวนิช เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๒ นอกจากนั้น ตามสำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในโซน ๐๑ บล็อกเอ ที่เป็นปัญหาตามที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทยได้ส่งมาประกอบการพิจารณา ก็ระบุชื่อเป็นถนนพระรามที่ ๖ เช่นกัน ส่วนผู้แทนกรมที่ดินได้ชี้แจงว่า การที่กรมที่ดินได้มีหนังสือตอบข้อหารือของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยว่า ประกาศฯ ฉบับลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ ไม่มีผลย้อนหลังนั้น หมายความว่า การเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินเท่านั้น ไม่เกี่ยวกับการประเมินทุนทรัพย์ในกรณีนี้แต่อย่างใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๘) ได้พิจารณาข้อหารือประกอบกับข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้วเห็นว่า ปัญหาตามข้อหารือเป็นปัญหาที่จะต้องพิจารณาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑^๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ประเด็นจึงมีข้ออยู่ที่ว่า ประกาศ

^๔ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทนแต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทิ้งขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

กรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๖ จะมีผลย้อนหลังไปใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ อันเป็นวันใช้บังคับตามบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๐ ได้หรือไม่ แต่น่าจะเป็นว่า ในกรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ (ตามมาตรา ๙) ได้พิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอาศัยบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นเกณฑ์คำนวณในการกำหนดเงินค่าทดแทน แต่ต่อมาปรากฏว่า กรุงเทพมหานครได้ออกประกาศแก้ไขการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในพื้นที่บางส่วนเสียใหม่ โดยมีเหตุผลว่า จำนวนทุนทรัพย์ในบางพื้นที่ที่กำหนดไว้นั้นไม่สมบูรณ์และผิดพลาดคลาดเคลื่อน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ (ตามมาตรา ๙) และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ตามมาตรา ๒๕) จะมีอำนาจแก้ไขเกณฑ์การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์เสียใหม่ให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและตรงกับประกาศที่กรุงเทพมหานครได้ประกาศใช้ในครั้งนี้หรือไม่

ในปัญหาดังกล่าวนี้นี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๘)

๖ ประกาศกรุงเทพมหานคร
เรื่อง การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

ตามที่ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดกรุงเทพมหานคร ได้ประกาศใช้แผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ นั้น

ปรากฏว่า แผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ บล็อก ๑๔ เอ็น เขตห้วยขวาง และบล็อก ๐๑ เอ ๐๗ ไอ ๐๗ เจ และ ๐๗ คิว เขตพญาไท ที่กำหนดไว้เดิมไม่สมบูรณ์และผิดพลาดคลาดเคลื่อน คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกรุงเทพมหานครจึงได้ประชุมและมีมติเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๒ ให้ยกเลิกแผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ บล็อก ๑๔ เอ็น เขตห้วยขวาง และบล็อก ๐๑ เอ ๐๗ ไอ ๐๗ เจ และ ๐๗ คิว เขตพญาไท ซึ่งประกาศใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ และให้ใช้แผนที่และบัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์บล็อกดังกล่าว ตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๒
ลงชื่อ ตรี ภาณุตานนท์
(นายตรี ภาณุตานนท์)
รองปลัดกรุงเทพมหานคร
รักษาการในตำแหน่งปลัดกรุงเทพมหานคร
ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดกรุงเทพมหานคร

เห็นว่า ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทน พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ได้บัญญัติหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา ๒๑^๓ และในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น มาตรา ๙ วรรคสี่^๔ ได้บัญญัติไว้ชัดเจนว่า คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนจะต้องถือราคาตามมาตรา ๒๑ (๒) หรือ (๓) แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ ซึ่งในเรื่องนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้ถือเอาราคาที่กำหนดไว้เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๑ (๓) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณ เนื่องจากเป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ (๒) ซึ่งก็ได้แก่ราคาที่กำหนดไว้ตามบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดิน ฯลฯ ฉบับลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๓๐ ที่ให้ใช้แผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดินที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดินได้จัดทำขึ้นทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๑ การที่กฎหมายกำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาไว้หลายประการ ก็เพื่อให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนสามารถพิจารณาโดยคำนึงถึงสภาพข้อเท็จจริงในลักษณะต่างๆ เพราะโดยหลักของการเวนคืนนั้น เมื่อรัฐบาลบังคับซื้อที่ดินของราษฎร รัฐบาลก็ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้เกิดความเป็นธรรมทั้งแก่ผู้ถูกเวนคืนและแก่สังคม ทั้งนี้ เพราะการเวนคืนย่อมต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะเป็นส่วนรวม อนึ่ง หากพิจารณาประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๓๒ แล้ว จะเห็นว่า ตามประกาศดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลังเพื่อการคำนวณสำหรับ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ดังนั้น เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าการถือราคาตามจำนวนทุนทรัพย์ที่นำมาคำนวณเงินค่าทดแทนนั้นผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปจากความเป็นจริง คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนย่อมมีอำนาจจะแก้ไขจำนวนทุนทรัพย์ดังกล่าวให้ถูกต้องกับความเป็นจริงเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมได้ เพราะแม้ว่ามาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ จะกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับเงินค่าทดแทนไว้ และการที่มาตรา ๙ วรรคสี่ ได้กำหนดให้ถือเอาราคาของที่ดินตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ (๒) หรือ (๓) แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ก็เป็นเพียงเพื่อให้มีเกณฑ์ในการพิจารณาราคาของที่ดินที่แน่นอนเท่านั้น คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนยังสามารถนำปัจจัยอื่นๆ เช่น สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ (๔) และ (๕) มาร่วมในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมสมดังเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้

โดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๘) เห็นว่าตามข้อหาหรือของการทางพิเศษแห่งประเทศไทยในเรื่องนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของกรุงเทพมหานครในครั้งแรกนั้นคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง ซึ่งกรุงเทพมหานครก็ได้ยอมรับถึงความผิดพลาดนั้นและได้มีการแก้ไขเกณฑ์ในการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ให้ถูกต้องต่อไปแล้ว คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ (ตามมาตรา ๙) และ

^๓ โปรดดูเชิงอรรถ ๕ หน้า ๖

^๔ โปรดดูเชิงอรรถ ๔ หน้า ๓

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ (ตามมาตรา ๒๕) ก็ย่อมมีอำนาจแก้ไขเกณฑ์การกำหนดจำนวน
ทุนทรัพย์ให้สอดคล้องกับความเป็นจริงและตรงกับประกาศที่กรุงเทพมหานครได้ประกาศใช้ใน
ครั้งหลังนี้ได้

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มกราคม ๒๕๓๓