

บันทึก

เรื่อง กรรมสิทธิ์ในอาคารที่เช่าปลูกในที่ดินราชพัสดุ

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้แจ้งไปยังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยหนังสือที่ สร.๐๔๐๓/๒๐๙๘ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ ความว่า กระทรวงการคลังเสนอ ขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในอาคารในที่ดินราชพัสดุดำบล มหาชัย จังหวัดสมุทรสาคร ที่การรถไฟสายแม่กลองเช่าไป ว่า ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง กรรมสิทธิ์ในอาคารยังเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย หรือเป็นของกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง และฯพณฯ นายกรัฐมนตรีได้มีบัญชาให้ส่งคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา เสนอความเห็น

ข้อเท็จจริงปรากฏตามสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค.๐๔๐๓/๒๕๐๓ ลง วันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๓ ดังนี้

๑. เมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๔๘๘ - ๒๔๙๙ ทางกรรรถไฟสายแม่กลองได้เช่าที่ดิน ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ ๗๔๒๑, ๗๔๒๗ และ ๕๒๗๔ ตำบลมหาชัยจังหวัด สมุทรสาคร เพื่อใช้ในการกิจการรถไฟและปลูกสร้างโรงเรือนอื่นๆ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๑๕๕๓ ตาราง วา กับเพื่อใช้ในการกิจการรถไฟและจัดหาผลประโยชน์ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๓๔๑ ตารางวา

๒. ในการเช่าตาม ๑. มีข้อตกลงว่า กรมคลัง (กรมธนารักษ์) จะไม่ถือเอา กรรมสิทธิ์ในอาคารในที่ดินราชพัสดุที่กรมรถไฟเช่าไป โดยกระทรวงการคลังอ้างว่าเพราะเป็น การเช่าโดยกรมรถไฟซึ่งเป็นส่วนราชการด้วยกัน การเช่าจึงมีข้อตกลงดังกล่าว

๓. กระทรวงการคลังเห็นว่า เมื่อต่อมาได้มีพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๔๙๔ จัดตั้งการรถไฟแห่งประเทศไทยขึ้นและให้การรถไฟฯ เป็นนิติบุคคล ความ ผูกพันระหว่างกรมธนารักษ์กับกรมรถไฟในฐานะเป็นส่วนราชการด้วยกันได้หมดสิ้นไป ฉะนั้น อาคารที่กรมรถไฟได้ปลูกสร้างไว้ก็ควรตกเป็นทรัพย์สินของรัฐบาลตามนัยมติคณะรัฐมนตรีที่ให้ ถือว่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทรัพย์สินของรัฐ (หนังสือกรมสารบรรณ คณะรัฐมนตรีฝ่ายบริหาร ที่ กค.๐๔๐๓/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๔๙๘) กับเป็นส่วนควบ ของที่ดินราชพัสดุตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่ออาคารดังกล่าวถือว่าเป็นทรัพย์สิน ของรัฐ จึงอยู่ในอำนาจและหน้าที่ของกระทรวงการคลังที่จะปกครองดูแลและจัดหาผลประโยชน์ ต่อไปตามนัยมาตรา ๙ แห่งกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม ซึ่งความเห็นของ กระทรวงการคลังดังกล่าวการรถไฟแห่งประเทศไทยไม่เห็นด้วยและโต้แย้งว่า กรรมสิทธิ์ในตั วอาคารที่ทางการรถไฟปลูกในที่ดินราชพัสดุยังคงเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย

๔. ต่อมาได้มีการประชุมระหว่างกระทรวงมหาดไทย กระทรวงการคลังและการ รถไฟแห่งประเทศไทย ที่ประชุมได้มีมติว่า

๔.๑ กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินราชพัสดุนั้น ยังคงถือว่าเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย ถ้ากรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ประสงค์จะได้กรรมสิทธิ์ในตัวอาคาร ต้องชดใช้เงินแก่การรถไฟแห่งประเทศไทยตามสมควร (แต่ยังไม่อาจตกลงเรื่องจำนวนเงินชดใช้กันได้)

๔.๒ ที่ดินราชพัสดุที่กรมรถไฟเคยเช่าจากกรมธนารักษ์ ยังคงให้การรถไฟแห่งประเทศไทยทำสัญญาเช่าเพื่อกิจการของการรถไฟฯ โดยตรงหรือจัดหาผลประโยชน์แล้วแต่กรณีต่อไปตามเดิม แต่ต้องกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่

๔.๓ การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเช่าที่ดินปลูกอาคารเพื่อจัดหาผลประโยชน์เป็นระยะเวลานานเท่าใด แล้วแต่ว่าทุนของการรถไฟฯ ที่ลงไปแล้วเป็นจำนวนเท่าใด ปีหนึ่ง ๆ การรถไฟฯ มีรายได้เท่าใด ก็ปีจึงจะคุ้มทุนที่ปลูกสร้างอาคารเมื่อพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วอาคารทั้งหลายจึงจะมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๖) ได้พิจารณาปัญหาเรื่องดังกล่าวโดยมีผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมธนารักษ์) และผู้แทนการรถไฟแห่งประเทศไทยเข้าร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงด้วย ได้ความดังนี้

ผู้แทนกระทรวงการคลังชี้แจงว่า เรื่องนี้เดิมกระทรวงการคลังได้เสนอขอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาวินิจฉัยชี้ขาด แต่เมื่อฯพณฯ นายกรัฐมนตรีมีบัญชาให้ส่งข้อเสนอของกระทรวงการคลังให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเสนอความเห็นกระทรวงการคลังจึงได้เสนอข้อกฎหมายเพิ่มเติมปรากฏตามสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค.๐๔๐๓/๙๐๕๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๑๓ ว่า

๑. การเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยนั้น จังหวัดได้ให้เช่าเป็นเวลา ๓ ปี ทุก ๆ สัญญา เป็นที่เข้าใจว่าการทำสัญญาครั้งนี้มิได้มีความประสงค์ที่จะให้การรถไฟฯ นำที่ดินไปปลูกตึกแถวให้ราษฎรเช่า เพราะถ้าทำเช่นนั้นก็ต้องขออนุญาตกระทรวงการคลังก่อนตามระเบียบ

๒. ความในข้อ ๖ ของสัญญาเช่าที่ดินที่ว่า “เมื่อสัญญานี้ได้สิ้นกำหนด บรรดาสิ่งของที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าที่นี้จากผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงไว้ในที่นี้คงตกลงเป็นของรัฐบาลทั้งสิ้น” นั้นเป็นแบบของสัญญา หรือมีผลบังคับตามกฎหมาย ซึ่งเรื่องนี้ได้มีคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ที่ ๑๓๑, ๑๓๒, ๑๓๓/๒๕๐๘ กับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๖, ๑๑๖๗, ๑๑๖๘/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า ความในข้อ ๖ ของสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ มีผลบังคับได้ตามกฎหมาย กล่าวคือ เมื่อสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงและมีการบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นย่อมตกเป็นของราชพัสดุตามสัญญา

๓. การยกเว้นข้อสัญญาตามข้อ ๖ กระทรวงการคลังเข้าใจว่าเป็นเรื่องที่กระทรวงการคลังจะยกเว้นให้ ไม่ใช่ผู้อื่นจะไปยกเว้นหรือขีดฆ่าสัญญาข้อนี้ออก ฉะนั้นที่การรถไฟแห่งประเทศไทยอ้างขอยกเว้น หรือขีดฆ่าสัญญาข้อ ๖ ออก กระทรวงการคลังเข้าใจว่าจะไม่มีผล

ผู้แทนการรถไฟแห่งประเทศไทยชี้แจงว่า

๑. สัญญาเช่าที่ดินในเรื่องนี้ ได้ตกลงกันแต่แรกแล้วว่า เช่าเพื่อใช้ในการรถไฟ

และจัดหาผลประโยชน์

๒. ได้ตกลงยกเว้นไม่ใช้ความในข้อ ๖ ของสัญญาเช่าที่ดิน และได้เสนอสำเนาสัญญาเช่าที่ดินได้ขีดฆ่าข้อความในข้อ ๖ ออก ให้ที่ประชุมพิจารณาปรากฏสำเนาสัญญาเช่านั้นบางฉบับมีการขีดฆ่าข้อความในข้อ ๖ และมีลายเซ็นชื่อกำกับกับการขีดฆ่าบางฉบับมีการขีดฆ่าแต่ไม่มีลายเซ็นชื่อกำกับกับการขีดฆ่า บางฉบับไม่มีการขีดฆ่าข้อความในข้อ ๖ เลย

สำหรับต้นฉบับสัญญาเช่าที่ดินรายนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอจากผู้แทนกระทรวงการคลัง แต่ผู้แทนกระทรวงการคลังชี้แจงว่าไม่สามารถนำเสนอต่อที่ประชุมได้เพราะอยู่ที่ทำการสรรพากรจังหวัด

เมื่อข้อเท็จจริงเป็นดังนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็น ดังนี้ คือ

กรณีปัญหาเรื่องนี้ ถ้าสัญญาการเช่ามีข้อตกลงกันตามสัญญาข้อ ๖ ว่า “เมื่อสัญญานี้ได้สิ้นกำหนด บรรดาสิ่งของที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าที่นี้จากผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงในที่ดินซึ่งตกลงเป็นของรัฐบาลทั้งสิ้น” แล้ว กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารที่ปลูกสร้างไว้ในที่ดินราชพัสดุก็ย่อมตกเป็นของราชพัสดุนับแต่วันสิ้นกำหนดสัญญาเช่าเพราะเป็นการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๑/๒๔๘๘ ซึ่งวินิจฉัยว่า เช่าที่ดินของผู้อื่นปลูกตึกโดยตกลงว่า จะให้ตึกเป็นสิทธิแก่เจ้าของที่ดิน จะเป็นในทันทีหรือในภายหลังก็ตาม เมื่อถึงกำหนดนั้นแล้วตึกย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่เจ้าของที่ดินทันทีโดยไม่ต้องมีการโอนทะเบียน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๑๖๖ , ๑๑๖๗ , ๑๑๖๘/๒๕๐๙ วินิจฉัยว่า การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อปลูกสร้างอาคารให้เช่าโดยมีข้อตกลงในสัญญาว่า “เมื่อสัญญาเช่าสิ้นกำหนดแล้ว บรรดาสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของรัฐบาลทั้งสิ้น” ดังนี้ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นกำหนดและทางราชการได้บอกเลิกสัญญาเช่านั้นแล้ว กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างก็ตกเป็นของราชพัสดุตามสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๗๐ - ๓๗๑/๒๕๑๑ วินิจฉัยว่า ปลูกตึกแถวลงในที่ดินโดยอาศัยสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งกำหนด ๑๕ ปีแล้วจึงจะให้ตึกแถวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ดังนี้ เมื่อสัญญาเช่ายังไม่ครบอายุ ตึกแถวยังไม่เป็นส่วนควบกรรมสิทธิ์ยังไม่เป็นของเจ้าของที่ดิน

สำหรับบทบัญญัติของมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นขอเสนอเป็นข้อสังเกตว่า กฎหมายบัญญัติแต่เพียงว่า การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่บริบูรณ์เท่านั้น หาได้กล่าวเลยไปถึงว่าเป็นเหตุให้นิติกรรมนั้นกลายเป็นโมฆะไม่ คำว่า “ไม่บริบูรณ์” ในมาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง นั้นมีความหมายแต่เพียงว่าบังคับมิให้ผู้ทรงสิทธิอ้างได้ว่าตนมีทรัพย์สินอันนั้น แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นหาเสียเปล่าไปไม่ ยังคงมีผลบังคับกันในระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิได้ ถึงแม้จะใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกในฐานะเป็นทรัพย์สินมิได้ก็ตาม

แต่ถ้าสัญญาการเช่าได้ตกลงให้มีการยกเว้นความในข้อ ๖ ของสัญญาดังกล่าวข้างต้น กรรมสิทธิ์ในตัวอาคารที่ปลูกสร้างไว้ในที่ดินราชพัสดุก็จะเป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทย

ไทยซึ่งได้รับโอนทรัพย์สินจากกรรมรถไฟตามนัยมาตรา ๑๐^{*} แห่งพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๔๙๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๙ ได้บัญญัติว่า “โรงเรือนหรือการปลูกสร้างอย่างอื่นอันผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธินั้นปลูกทำลงไว้ในที่ดินนั้น ย่อมไม่กลายเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น” สำหรับกรณีเรื่องนี้กรรมรถไฟได้ทำสัญญาเช่าที่ดินต่อกรมคลังเพื่อใช้ในการกิจการรถไฟและจัดหาผลประโยชน์ ฉะนั้น บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าวย่อมไม่กลายเป็นส่วนควบ

คำว่า “มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่น” ในมาตรา ๑๐๙ นี้ ได้มีคำพิพากษาฎีกาวินิจฉัยไว้ว่า หมายถึงสิทธิตามสัญญาด้วย เช่น เช่าที่ดินเขาปลูกสร้างโรงเรือน โรงเรือนมิใช่เป็นส่วนควบของที่ดิน (ฎีกาที่ ๕๕๐/๒๔๗๗ และฎีกาที่ ๔๕/๒๔๗๙)

แต่กรรมการร่างกฎหมายอีกท่านหนึ่งเห็นว่า ความในข้อ ๖ ของสัญญาไม่เป็นสาระสำคัญที่จะก่อให้เกิดทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะได้ตกลงให้มีการยกเว้นหรือไม่ เพราะมาตรา ๑๒๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่า “ทรัพย์สินทั้งหลายนั้นท่านว่าจะก่อตั้งขึ้นได้แต่ด้วยอาศัยอำนาจในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น” และตามมาตรา ๑๒๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือ และได้จดทะเบียนการได้มา กับพนักงานเจ้าหน้าที่...” ฉะนั้น บุคคลจึงอาจได้ทรัพย์สินตามประเภทหรือชนิดที่กฎหมายบัญญัติไว้เท่านั้น

การได้ทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าจะเป็โดยผลของกฎหมาย หรือโดยทางนิติกรรมจะสมบูรณ์หรือไม่ต้องพิจารณาจากบทบัญญัติที่กฎหมายบังคับไว้เกี่ยวกับการได้ทรัพย์สินชนิดนั้น ๆ เป็นเรื่อง ๆ ไป เช่น การได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นโดยการให้ มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า “การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ย่อมเป็นอันสมบูรณ์โดยมิพักต้องส่งมอบ”

เมื่อบทบัญญัติของกฎหมายเป็นดังนี้ การได้ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และพนักงานเจ้าหน้าที่นั้นจะต้องเป็นผู้ที่มีอำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ด้วย ถ้าจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ไม่มีอำนาจแล้วย่อมไม่อาจถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียน

สำหรับกรณีที่เป็นปัญหานี้ ถ้ามีข้อตกลงกันตามสัญญาข้อ ๖ ว่า “เมื่อสัญญานี้ได้สิ้นกำหนด บรรดาลสิ่งของของผู้เช่าหรือผู้เช่าที่นี้จากผู้เช่าได้ปลูกสร้างลงไว้ในที่นี้คงตกลงเป็นของรัฐบาลทั้งสิ้น” ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นการกำหนดให้ผู้เช่ามี “กรรมสิทธิ์” ในโรงเรือนที่ตนสร้างขึ้นเป็นการชั่วคราวคือชั่วระยะเวลาเช่า กรรมสิทธิ์หรือสิทธิเช่นนี้ไม่มีตามกฎหมายไทย ใกล้เคียงที่สุด

^{*} มาตรา ๑๐ ให้โอนทรัพย์สินและหนี้สินทั้งสิ้นของกรรมรถไฟให้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย

จะมีก็แต่สิทธิเหนือพื้นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๐^๒ ซึ่งคนหนึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน อีกคนหนึ่งเข้าไปปลูกสร้างมีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือนของตน จึงชอบที่จะรื้อถอนเอาไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๑๖^๓ ในเมื่อกำหนดเวลาที่สิทธิเหนือพื้นดินนั้นสิ้นสุดลง เมื่อกรรมสิทธิ์ชั่วคราวตามสัญญาะหว่างกรรมคลังกับกรรมรถไฟไม่มีตามกฎหมายถึงแม้จะไปขอลดทะเบียนเป็นทรัพย์สินก็ไม่สามารถทำได้ เพราะขัดต่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๒๙๘ โดยเป็นกรรมสิทธิ์ชนิดที่ไม่มีกฎหมายก่อตั้งรับรู้ไว้ ข้อนี้พอจะเทียบเคียงให้เห็นได้ง่ายขึ้น เช่นทรัพย์สินในนิมิตสิทธิ (Patent) เวลานี้ยังไม่มีกฎหมายก่อตั้งรับรู้ บุคคลจึงไม่อาจก่อตั้งขึ้นเป็นทรัพย์สินใช้อ้างยันต่อคนทั้งหลายได้

แต่คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นพ้องต้องกันว่า ไม่ว่าความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาจะเป็นประการใด ย่อมไม่อาจผูกพันให้การรถไฟแห่งประเทศไทยจำต้องถือปฏิบัติตาม ทั้งนี้ เพราะการรถไฟแห่งประเทศไทยมิใช่ส่วนราชการ แต่มีฐานะเป็นนิติบุคคลต่างหากอันถือได้ว่าเป็นเอกชนมิใช่ทบวงการเมืองในรัฐบาล

(ลงชื่อ) สมภพ โหตระกิตย์

(นายสมภพ โหตระกิตย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรกฎาคม ๒๕๑๓

^๒ มาตรา ๑๔๑๐ เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินนั้น

^๓ มาตรา ๑๔๑๖ เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิม