

บันทึก

เรื่อง การกำหนดเงินค่าทำขวัญ และการปักหลักแนวสำรวจ
ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พุทธศักราช ๒๔๘๒

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร.๐๔๐๓/๑๑๒๖ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๑๓ ความว่า กระทรวงพัฒนาการแห่งชาติได้ขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นในปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวง ความละเอียดปรากฏตามหนังสือกรมทางหลวงถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนมาก ที่ พก.๐๗๑๑/๒๐/๖๗๔๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๑๓ ความว่า กรมทางหลวงขอให้พิจารณาให้ความเห็นในปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการตีความในมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พุทธศักราช ๒๔๘๒ (เรื่องการกำหนดเงินค่าทำขวัญ) และในมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พุทธศักราช ๒๔๘๒ (เรื่องการปักหลักแนวสำรวจ ซึ่งมีข้อเท็จจริงและข้อหารือเป็นสองกรณี ดังนี้

กรณีที่ ๑ ปัญหาเรื่องการกำหนดเงินค่าทำขวัญ

เดิมเมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๐๔ ได้มีประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พุทธศักราช ๒๔๘๒ กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอจักราช อำเภอโนนสูง อำเภอด่าน อำเภอชุมพวง จังหวัดนครราชสีมา อำเภอพล อำเภอบ้านไผ่ อำเภอเมืองขอนแก่น อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น อำเภอชุมพวง อำเภอเมืองอุดรธานี อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี และอำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๐๔ ครั้นต่อมาเมื่อพ้นกำหนดห้าปีนับตั้งแต่วันประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว คือ เมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๐๙ ได้มีประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินตามแนวเขตที่ได้สำรวจแล้วนั้น กรมทางหลวงจึงดำเนินการเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามที่กล่าว

กรมทางหลวงจึงหารือว่า การพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทำขวัญเพื่อชดเชยให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน จะกำหนดเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ หรือจะกำหนดจำนวนเงินค่าทำขวัญตามราคาในวันที่ประกาศใช้พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ

กรณีที่ ๒ ปัญหาเรื่องการปักหลักแนวสำรวจ

เมื่อได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดินสายกรุงเทพฯ - ทรายทองบางปะกง - ระยอง พ.ศ. ๒๕๐๖ แล้ว กรมทางหลวงจึงได้ทำการปักหลักแนวสำรวจตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ต่อมาในระหว่างระยะเวลาที่พระราชกฤษฎีกายังมีผลใช้บังคับอยู่ กรมทางหลวงมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแนวทางหลวงสายนี้ใหม่

กรมทางหลวงจึงหาหรือว่า ในกรณีที่กรมทางหลวงมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนแนวทางหลวงเสียใหม่ หลังจากได้ทำการปักหลักแนวสำรวจเรียบร้อยแล้วไปตามนัยแห่งพระราชกฤษฎีกานั้นแล้ว

(๑) กรมทางหลวงจะเปลี่ยนแนวทางหลวงโดยปักหลักแนวสำรวจเสียใหม่ได้เลย หรือจะต้องดำเนินการเพื่อออกพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงขึ้นใหม่

(๒) หากกรมทางหลวงเปลี่ยนแนวทางหลวงโดยปักหลักแนวสำรวจเสียใหม่ซึ่งไม่ต้องออกพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงขึ้นใหม่แล้ว เมื่อความในมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวงฯ บัญญัติว่า “ในระหว่างเวลาที่ให้ใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้ปักหลักแนวสำรวจแล้วห้ามมิให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในเขตระยะ ๑๐๐ เมตร จากหลักแนวสำรวจทั้งสองข้าง จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือโดยประการอื่น จ้างนอง หรือให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้ว” เช่นนี้ การอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามมาตรา ๔๖ ของเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ปฏิบัติไปแล้ว เฉพาะในเขตตามหลักแนวสำรวจเดิมนั้นจะมีผลอยู่หรือสิ้นสภาพลงไปโดยปริยาย ถ้าถือว่าไม่สิ้นสภาพและยังคงมีผลอยู่แล้ว กรมทางหลวงจะต้องดำเนินการอย่างไรเพื่อให้สิ้นสภาพไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๒) ได้ประชุมพิจารณาข้อหารือ โดยผู้แทนกระทรวงพัฒนาการแห่งชาติ (กรมทางหลวง) ได้ชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า แนวทางหลวงที่กรมทางหลวงอ้างว่าจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงใหม่หลังจากที่ได้ทำการปักหลักแนวสำรวจไปตามพระราชกฤษฎีกาแล้วนั้น บางตอนก็อยู่ในเขตส่วนกว้างที่ได้กำหนดในพระราชกฤษฎีกานั้นเอง แต่บางตอนเช่นจากบางละมุงไปถึงระยอง กรมทางหลวงได้เปลี่ยนเส้นทางใหม่ออกไปจากแนวเขตที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาทีเดียว

จากข้อหารือประกอบกับคำชี้แจงของผู้แทนกรมทางหลวงมีข้อเท็จจริงโดยนัยดังกล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๒) จึงมีความเห็นดังนี้

ในกรณีที่ ๑ (เรื่องการกำหนดเงินค่าทำขวัญ) ปรากฏตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอเมืองนครราชสีมา อำเภอจักราช อำเภอโนนสูง อำเภอคง อำเภอบัวใหญ่ จังหวัดนครราชสีมา อำเภอพล อำเภอบ้านไผ่ อำเภอเมืองขอนแก่น อำเภอน้ำพอง จังหวัดขอนแก่น อำเภอกุมภวาปี อำเภอเมืองอุดรธานี อำเภอเพ็ญ จังหวัดอุดรธานี และอำเภอเมืองหนองคาย จังหวัดหนองคาย พ.ศ. ๒๕๐๔ ว่า พระราชกฤษฎีกานี้ให้มีอายุห้าปี เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกามาห้าปีแล้ว จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินในท้องที่เดียวกับที่ได้ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ ในกรณีเช่นนี้ก็จะต้องถือว่าในวันที่ตราพระราชบัญญัติเวนคืนนั้นไม่มีพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับอยู่เลย เพราะพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าวนี้ได้สิ้นอายุไม่มีผลใช้บังคับต่อไปแล้ว เมื่อเป็นเช่นนี้การกำหนดเงินค่าทำขวัญสำหรับทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาด ในวันที่ประกาศใช้พระราชบัญญัตินั้น จะ

กำหนดโดยถือตามมาตรา ๕๓^๑ คือ กำหนดราคาเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาด ในวันที่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกา โดยถือว่าเป็นกรณีที่ได้ออกพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่คิดว่าจะเวนคืนไม่ได้ เพราะในขณะออกพระราชบัญญัติเวนคืนดังกล่าว พระราชกฤษฎีกาเช่นนั้นได้หมดสภาพใช้ไม่ได้แล้ว ต้องถือว่าไม่ได้ออกพระราชกฤษฎีกาเลย

ในกรณีที่ ๒ (เรื่องการปักหลักแนวสำรวจ) โดยที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดิน สายกรุงเทพฯ - ตราด ตอนบางปะกง - ระยอง พ.ศ. ๒๕๐๖ ได้บัญญัติไว้ว่าแนวทางหลวงตอนบางปะกง - ระยอง อยู่ในท้องที่อำเภอศรีราชา อำเภอบางละมุง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และอำเภอบ้านค่าย อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง มีส่วนกว้างหนึ่งพันเมตร เมื่อกรมทางหลวงประสงค์จะกำหนดแนวทางหลวงตอนบางปะกง - ระยอง ขึ้นใหม่ไม่ใช่แนวทางหลวงที่ได้กำหนดขึ้นไว้ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างทางหลวงแผ่นดิน สายกรุงเทพฯ - ตราด ตอนบางปะกง - ระยอง พ.ศ. ๒๕๐๖ ในกรณีเช่นนี้กรมทางหลวงจะต้องดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกายกเลิกแนวทางหลวงตอนบางละมุง - ระยอง ซึ่งได้กำหนดไว้แล้ว และกำหนดแนวทางหลวงเฉพาะตอนบางละมุง - ระยอง ขึ้นใหม่โดยระบุท้องที่และส่วนกว้างไว้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ภายในเขตระยะ ๑๐๐ เมตร จากหลักแนวสำรวจเดิมที่จะไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติทางหลวง พุทธศักราช ๒๔๘๒ ต่อไป อนึ่ง ในการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจะตราเป็นฉบับเดียวหรือแยกเป็นสองฉบับก็ได้

(ลงชื่อ) สมภพ โหตระกิตย์

(นายสมภพ โหตระกิตย์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๑๓

^๑ มาตรา ๕๓ เงินค่าทำขวัญนี้ถ้าไม่มีบทบัญญัติเป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔๑ แล้ว ให้กำหนดเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันดังต่อไปนี้

๑. ในกรณีที่ได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่คิดว่าจะเวนคืน ราคาในวันที่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานั้น

๒. ในกรณีที่ไม่ต้องออกพระราชกฤษฎีกาเช่นนั้น แต่ได้ออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ราคาในวันที่ประกาศใช้พระราชบัญญัตินั้น

๓. ในกรณีที่ไม่ต้องออกพระราชกฤษฎีกาเช่นนั้น แต่ได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวง ราคาในวันที่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงนั้น

ระบบการจ่ายเงินค่าทดแทนในการเวนคืนที่ดินของประเทศไทย

ลักษณะของสิทธิในการเวนคืนที่ดิน

สิทธิในการเวนคืนที่ดินหรือรอนสิทธิในความเป็นเจ้าของที่ดิน (to affect injuriously some or all of the rights of ownership in land) ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนนั้น ถือกันว่าเป็นอำนาจของรัฐบาลที่พึงจะทำได้ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้โดยออกเป็นกฎหมาย

วิธีการเวนคืน

ในการเวนคืนที่ดินหรือการรอนสิทธิในที่ดินของเอกชน มีวิธีการทำได้ตามกฎหมายอยู่ ๕ วิธี คือ

๑. เจ้าพนักงานมีอำนาจเข้าถือเอาที่ดินหรือสิทธิในที่ดินของเอกชน โดยวิธีทำความตกลงกับเจ้าของ ซึ่งในกรณีเช่นนี้ย่อมไม่แตกต่างกับการซื้อขายกันธรรมดา

๒. เจ้าพนักงานมีอำนาจที่จะเข้าถือเอาที่ดินโดยวิธีทำความตกลงกับเจ้าของสำหรับที่ดินทั่ว ๆ ไป และในขณะเดียวกันกฎหมายอาจให้อำนาจเจ้าพนักงานที่จะถือเอาที่ดินของเอกชนเฉพาะแห่งได้โดยวิธีบังคับซื้อ แต่ในขณะนั้นกฎหมายยังมีได้ให้อำนาจเช่นนั้น (ต้องไปออกกฎหมายพิเศษในเรื่องนั้น ๆ อีกทอดหนึ่ง ลักษณะคล้ายกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและพระราชบัญญัติเวนคืน) ข้อแตกต่างระหว่างวิธีที่สองกับวิธีที่หนึ่งอยู่ตรงที่ว่า การบังคับซื้อตามวิธีที่สองนั้นราคาที่ดินที่ซื้อขายกันไม่ว่าจะเป็นที่ดินทั่วไปหรือที่ดินเฉพาะให้เป็นไปตามราคาที่ใช้เป็นเกณฑ์คำนวณในกรณีที่เป็นการบังคับซื้อ

๓. เจ้าพนักงานได้รับมอบอำนาจไม่ว่าโดยกฎกระทรวง (order) บังคับซื้อหรือกฎหมายพิเศษในการเวนคืนที่ดินเฉพาะแห่ง (ตามที่กำหนดไว้) หรือบังคับซื้อผลประโยชน์ที่เกี่ยวกับที่ดิน โดยวิธีนี้ถ้าในการเวนคืนที่ดินนั้นไม่มีการส่งแจ้งความการบังคับซื้อ (notice to treat)^๒ วัตถุประสงค์ในการเวนคืนย่อมปรากฏในกฎหมายแม่บท

๔. เจ้าพนักงานได้รับอำนาจตามกฎหมายพิเศษและกฎหมายทั่วไปให้เวนคืนหรือบังคับซื้อที่ดินและได้มีการส่งแจ้งความบังคับซื้อแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการใช้อำนาจบังคับ

๕. เจ้าพนักงานใช้อำนาจบังคับซื้อตามที่ได้ส่งแจ้งความบังคับซื้อระยะเวลาในการใช้อำนาจบังคับซื้อหรือเวนคืน

การใช้อำนาจบังคับซื้อหรือเวนคืนจะต้องทำภายในระยะเวลาที่กฎหมายพิเศษบัญญัติไว้ ในกรณีที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ และกฎหมายพิเศษดังกล่าวได้กำหนดให้นำ

^๒ Notice to treat เป็นแจ้งความที่เจ้าพนักงานจะต้องส่งให้แก่คู่กรณีทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินหรือสิทธิในที่ดินที่จะถูกเวนคืน รวมทั้งผู้รับจำนองที่ดินนั้นด้วยโดยแจ้งให้ทราบถึงวัตถุประสงค์ในการเวนคืน ที่ตั้งของที่ดินและสิทธิในที่ดินที่จะถูกเวนคืนหรือที่จะถูกบังคับซื้อ จำนวนหรือปริมาณของที่ดิน และเงินชดเชยความเสียหายที่จะพึงมีเนื่องจากการที่เจ้าพนักงานเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

บทบัญญัติของกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน (Land Clauses Acts) มาใช้บังคับด้วย เจ้าพนักงานจะต้องใช้อำนาจเวนคืนเสียภายใน ๓ ปีนับแต่วันที่กฎหมายพิเศษนั้นมีผลใช้บังคับ แต่ถ้ากฎหมายพิเศษมิได้กำหนดให้นำบทบัญญัติในพระราชบัญญัติเกี่ยวกับที่ดินมาใช้บังคับด้วย และกฎหมายพิเศษนั้นก็ได้กำหนดระยะเวลาการใช้อำนาจเวนคืนไว้ เจ้าพนักงานอาจใช้อำนาจนั้นได้ตราบเท่าที่จำเป็นเพื่อการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายพิเศษนั้น อย่างไรก็ตาม ถ้าได้ส่งแจ้งความการบังคับซื้อแล้วถือว่าได้มีการใช้อำนาจดังกล่าวแล้ว ดังนั้น แม้ระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมายพิเศษจะได้สิ้นสุดลงแล้ว เจ้าพนักงานยังคงมีอำนาจเข้าไปในที่ดิน และจัดการซื้อหรือปฏิบัติการต่อไปจนเสร็จตามโครงการได้ นอกจากนั้นระยะเวลาดังกล่าวอาจขยายได้โดยการออกกฎหมายขยายระยะเวลา

ค่าทดแทน

ค่าทดแทนที่จะจ่ายให้ได้แก่

๑. ราคาของที่ดินที่ซื้อหรือเวนคืน

๒. เงินชดเชยความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับเจ้าของอันเนื่องมาแต่การที่ที่ดินถูกแบ่งแยกไปบางส่วน

๓. เงินชดเชยความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับเจ้าของอันเนื่องมาแต่การแบ่งแยกที่ดิน หรือเกิดขึ้นโดยประการอื่นอันเป็นผลมาจากการใช้อำนาจเวนคืนดังกล่าว

นอกจากที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือซื้อแล้ว การพิจารณาใช้ค่าทดแทนยังต้องคำนึงถึงที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืนหรือซื้อด้วย กล่าวคือ เจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืนหรือซื้อ มีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายอันเนื่องมาแต่การก่อสร้างเพื่อปฏิบัติการตามกฎหมายเวนคืนนั้นอีกด้วย

อย่างไรก็ดี ความเสียหายเช่นนี้ต้องถึงขนาดที่ถ้าไม่มีกฎหมายให้อำนาจแล้ว ย่อมก่อให้เกิดสิทธิแก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ทรงสิทธิในที่ดินที่จะฟ้องร้องเป็นคดีเอาจากผู้ก่อให้เกิดความเสียหาย

หลักในการคำนวณค่าทดแทน

แต่เดิมนั้น การคำนวณราคาที่ดินต้องคิดตามราคาที่มีต่อเจ้าของ (Value to the owner) ในวันที่ส่งแจ้งความการบังคับซื้อไปถึงเจ้าของที่ดินโดยรวมถึงราคาของที่ดินที่อาจส่งผลในอนาคต (potential value) ด้วย แต่ต่อมาได้มีกฎหมายใหม่ คือ the Acquisition of Land (Assessment of Compensation) Act, ๑๙๑๙ แก้ไขหลักเกณฑ์ดังกล่าวโดยกำหนดวิธีการคำนวณค่าทดแทนไว้ดังนี้

๑. จะไม่มีการจ่ายเงินชดเชย (Allowance) เนื่องจากการบังคับเอาที่ดินนั้น

๒. ราคาที่ดินให้ถือเอาราคาตามที่คาดว่าเป็นราคาในท้องตลาด ถ้าหากมีการซื้อขายที่ดินที่จะถูกเวนคืนนั้นกันโดยสมัครใจ แต่ในการกำหนดราคาดังกล่าว คณะกรรมการตีราคามิสิทธิที่จะพิจารณาถึงราคาที่ดินที่เจ้าของแจ้งหรือยอมรับในการประเมินเพื่อการเสียภาษี

๓. ความเหมาะสมพิเศษในการใช้ที่ดินนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ใด ๆ มิให้นำขึ้นมาพิจารณาในการคิดค่าทดแทน ถ้าไม่มีความต้องการในท้องตลาดสำหรับที่ดินแปลงนั้นนอกจากผู้ซื้อเฉพาะรายนั้น ๆ ประสงค์จะซื้อเพื่อเหตุผลพิเศษ หรือเป็นไปตามความต้องการของกระทรวง ทบวงกรม เทศบาลและองค์การสาธารณะ และแม้ที่ดินนั้นจะมีความเหมาะสมเป็นพิเศษเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ในการเวนคืนนั้นก็ตาม

๔. ราคาที่ดินที่เพิ่มขึ้นอันเนื่องมาแต่การใช้ที่ดินในลักษณะที่อาจถูกศาลสั่งห้ามได้ หรือเป็นการขัดต่อกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสุขภาพของเพื่อนบ้านหรือสาธารณะนั้นมิให้นำมารวมเข้ากับราคาที่ดิน

๕. เมื่อคณะกรรมการคำนวณค่าทดแทนพอใจว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนประสงค์จะหาที่ดินในที่อื่นแทน (Reinstatement) โดยสุจริต และในกรณีที่ไม่มีความต้องการที่ดินนั้นในท้องตลาดโดยทั่วไปเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์ดังที่ใช้อยู่และที่คงจะใช้ต่อไปถ้าไม่มีการบังคับซื้อ ให้คณะกรรมการคำนวณค่าทดแทนคิดค่าทดแทนให้โดยยึดหลักการใช้จ่ายตามสมควรในการหาที่ดินแปลงอื่นที่เท่าเทียมกันนั้นแทน

๖. หลักในข้อที่สองไม่นำมาใช้ในการคิดค่าทดแทนสำหรับการรบกวนสิทธิหรือการอื่น ๆ ที่มีได้ขึ้นอยู่กับราคาที่ดินโดยตรง

ราคาที่ดินที่ใช้ในการคำนวณค่าทดแทน

ในการคิดค่าทดแทนนั้น ตามปกติในแจ้งความบังคับซื้อ (Notice to treat) จะเป็นเครื่องกำหนดวันที่ถือราคาที่ดินเป็นเกณฑ์คำนวณค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน รวมตลอดทั้งผลประโยชน์ของที่ดินนั้นด้วย

อย่างไรก็ดี ถ้าบรรดาผลประโยชน์ในที่ดิน การเพิ่มพูนราคาของผลประโยชน์ในที่ดินอันเนื่องมาแต่การก่อสร้างอาคาร การงาน การพัฒนา หรือการแก้ไขเพิ่มเติมนั้น คณะกรรมการตีราคาเห็นว่าการกระทำดังกล่าวไม่มีเหตุผลอันจำเป็นที่เจ้าของที่ดินจะต้องทำเช่นนั้น คณะกรรมการย่อมไม่นำเอาสิ่งก่อสร้างหรืองานการที่ทำการดังกล่าวขึ้นมากำหนดใช้ในการคำนวณค่าทดแทนได้

คณะกรรมการประเมินค่าชดเชย

เมื่อได้ส่งคำแจ้งบังคับซื้อ (Notice to treat) ให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินแล้ว เจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ในการเวนคืนที่ดิน (under-taker) และบุคคลที่ได้รับใบแจ้งบังคับซื้อต่างมีสิทธิที่จะเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการ (tribunal) ที่มีอำนาจเพื่อชี้ขาดในกรณีที่ไมอาจตกลงในค่าชดเชยกันได้ ทั้งนี้ โดยเสนอเรื่องภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในกฎหมาย

ภายหลังที่ได้รับใบแจ้งบังคับซื้อแล้ว ถ้าผู้รับใบแจ้งดังกล่าวไม่ระบุสิทธิเรียกร้องของตน หรือไม่ติดต่อกับเจ้าพนักงานภายใน ๒๑ วันนับแต่วันรับใบแจ้งบังคับซื้อ ให้ถือว่าจำนวนค่าชดเชยที่แจ้งไปนั้นย่อมเป็นที่สุด

คณะกรรมการเกี่ยวกับที่ดิน (Lands Tribunal) ซึ่งเป็นคณะกรรมการที่พิจารณา

ข้อพิพาทในเรื่องค่าชดเชยระหว่างผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินและเจ้าพนักงานนั้นได้รับการแต่งตั้งโดย รัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรม (Lord Chancellor) โดยประกอบด้วยประธานและกรรมการอื่นตาม จำนวนที่รัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมจะเห็นสมควร และอยู่ในตำแหน่งตามระยะเวลาที่รัฐมนตรี กระทรวงยุติธรรมจะพิจารณากำหนด แต่ต้องได้รับการอนุมัติจากกระทรวงการคลัง (Treasury) ก่อน

ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นประธานคณะกรรมการได้ต้องเป็นผู้ที่ดำรงตำแหน่งผู้ พิพากษา หรือเป็นเนติบัณฑิต (barrister-at-law) มาแล้วไม่น้อยกว่า ๗ ปี สำหรับกรรมการอื่น นั้น จำนวนหนึ่งตามที่รัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมเห็นสมควรกำหนดต้องเป็น Barrister-at-law หรือ Solicitor มาแล้วไม่น้อยกว่า ๗ ปี กรรมการที่เหลือจากนั้นต้องเป็นบุคคลที่มีประสบการณ์ ในการประเมินราคาที่ดินและก่อนแต่งตั้งต้องได้รับความเห็นชอบจากประธานสถาบันนักสำรวจ (Royal Institution of Chartered Surveyors) ก่อน

อำนาจของคณะกรรมการได้แก่การวินิจฉัยข้อโต้แย้งเกี่ยวกับค่าชดเชยที่ดิน และ ปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งค่าเช่าในกรณีที่ดินแต่เพียงบางส่วนถูกเวนคืน และเกี่ยวกับค่าชดเชยใน กรณีเวนคืนอื่น ๆ และมีอำนาจสั่งให้คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการเสนอเรื่องต่อ คณะกรรมการได้ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการถือเป็นที่สุด แต่ผู้ที่ได้รับผลร้ายจากการวินิจฉัย ของคณะกรรมการอาจอุทธรณ์ข้อกฎหมายไปยังศาลอุทธรณ์ (Court of Appeal) ได้

มีชัย ฤชุพันธุ์

การเวนคืนที่ดินตามระบบกฎหมายสหรัฐอเมริกา (ในส่วนที่เกี่ยวกับค่าทดแทน)

รัฐธรรมนูญสหรัฐแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๕ (Fifth Amendment) ได้บัญญัติไว้มีความตอนหนึ่งว่า “.....ห้ามมิให้นำทรัพย์สินส่วนบุคคลมาใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะโดยมิได้จ่ายค่าทดแทนอันเป็นธรรม” ข้อความเช่นนี้ได้ถูกนำมาบัญญัติไว้ในธรรมนูญของทุกรัฐด้วย

สิทธิของรัฐในการที่จะนำทรัพย์สินของบุคคลมาใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะนั้นก็คือสิทธิในการเวนคืน เป็นที่ยอมรับกันว่าการเวนคืนทรัพย์สินของบุคคลนั้นเป็นอำนาจของรัฐและของสหรัฐที่จะกระทำโดยมีข้อจำกัดตามสมควร การใช้สิทธิดังกล่าวมีผลเท่ากับเป็นการบังคับให้เจ้าของทรัพย์สินขายทรัพย์สินให้แก่รัฐนั่นเอง การใช้อำนาจเช่นนี้ถือว่าเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับรัฐ แม้ว่าฝ่ายนิติบัญญัติจะมีอำนาจที่จะจำกัดขอบเขตของการเวนคืน แต่จะจำกัดจนถึงกับห้ามรัฐทำการเวนคืนนั้นย่อมกระทำมิได้

ทุกรัฐต่างมีกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนโดยทั่วไปเพื่อใช้บังคับภายในรัฐของตน นอกจากกฎหมายทั่วไปที่กล่าวแล้วยังมีกฎหมายที่กำหนดวิธีการเวนคืนเป็นเฉพาะกรณีอีก เช่น การเวนคืนเพื่อสร้างถนนหรือทางหลวง สวนสาธารณะ ท่อน้ำ หรือท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่าเรือ ทางรถไฟ การวางสายไฟฟ้า โทรเลข โทรศัพท์ ฯลฯ และในบางกรณีกฎหมายก็ออกมาตามลักษณะของผู้ใช้อำนาจเวนคืน เช่น ผู้เวนคืนเป็นตัวรัฐเอง หรือผู้เวนคืนเป็นเทศบาล หรือเป็นบริษัทสร้างทางรถไฟ ซึ่งรูปของกฎหมายก็แตกต่างกันออกไป อย่างไรก็ตาม กฎหมายที่ตราขึ้นนั้นจะต้องไม่ขัดต่อบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ และไม่เป็นการทำลายสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินในอันที่จะได้รับชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม

การจ่ายค่าทดแทน

ในการคำนวณค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น ถ้าเป็นการเวนคืนที่ดินเพียงส่วนหนึ่งของที่ดินทั้งแปลง การคิดค่าทดแทนให้คำนึงถึงความสำคัญของส่วนที่ถูกเวนคืนซึ่งมีอยู่กับที่ดินทั้งแปลงด้วย เช่น ถ้าการเวนคืนที่ดินส่วนนั้นเป็นการกระทบกระเทือนต่อสิทธิเหนือพื้นดินของบุคคล การคิดค่าทดแทนจะต้องรวมถึงมูลค่าแห่งสิทธิที่ถูกกระทบกระเทือน เช่นว่านั้นด้วย ในทางตรงข้าม ถ้าการเวนคืนที่ดินส่วนนั้นก่อให้เกิดประโยชน์แก่เจ้าของที่ดินแล้ว ก็ให้หักผลประโยชน์เช่นนั้นออกจากราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน แต่ผลประโยชน์ที่จะหักดังกล่าวนี้มีให้รวมถึงผลประโยชน์ที่คาดว่าเจ้าของที่ดินจะได้รับอันเนื่องมาจากการใช้ที่ดินของรัฐตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนนั้น

ค่าทดแทนตามความเป็นธรรมนั้น หมายถึง จำนวนเงินเท่ากับมูลค่าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงมูลค่าในด้านความสูญเสียของเจ้าของที่ดินเป็นหลัก ไม่ใช่ทางด้านของผู้ได้ที่ดินไปเป็นหลัก ถ้าทรัพย์สินที่เวนคืนนั้นมีราคาตลาดที่กำหนดได้แน่นอน ก็ให้ถือราคาตลาดนั้นเป็นมาตรการทั่วไปในการคิดค่าทดแทน อย่างไรก็ตาม ถ้าทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากสถานการณ์บางอย่าง ก็มีให้ถือเอาราคานั้นมาเป็นหลักเกณฑ์ใน

การคำนวณค่าทดแทน เช่น เป็นทรัพย์สินที่ราคาสูงขึ้นเนื่องจากความขาดแคลนในยามสงคราม เป็นต้น

สำหรับความเสียหายที่เป็นผลติดตามมาจากการเวนคืน เช่น การที่ต้องล้มเลิกกิจการค้าไป หรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนหรือขนย้ายเครื่องใช้ไม่สอยออกไปจากทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั้น ถ้าเป็นการเวนคืนทรัพย์สินนั้นทั้งหมดแล้ว โดยปกติจะไม่มีค่าทดแทนให้ต่างหากเพิ่มขึ้นอีกสำหรับความเสียหายดังกล่าว แต่ถ้าเป็นการเวนคืนทรัพย์สินเฉพาะบางส่วน ก็ให้คำนวณค่าเสียหายต่างๆ เกี่ยวกับการรื้อถอนเคลื่อนย้าย ฯลฯ ดังกล่าวรวมในจำนวนค่าทดแทนด้วย

ดอกเบี้ย

ในกรณีที่ผู้เสียหายได้รับค่าทดแทนไปแล้วในเวลาที่ถูกเวนคืน จะไม่มีการคิดดอกเบี้ยสำหรับราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั้น แต่ถ้าเป็นกรณีที่ทรัพย์สินได้ถูกเวนคืนไปก่อน และการจ่ายค่าทดแทนได้กระทำภายหลัง ศาลเคยวินิจฉัยว่าค่าทดแทนนั้นจะต้องคิดรวมเงินอีกจำนวนหนึ่งด้วย (ซึ่งก็หมายถึงดอกเบี้ยนั่นเอง หากแต่หลีกเลี่ยงไม่ใช้คำว่า “ดอกเบี้ย”) เพื่อให้เหมาะสมกับราคาทรัพย์สินในเวลาที่ผู้เวนคืนเข้าครอบครอง อย่างไรก็ตาม ถ้าหากได้มีสัญญากันระหว่างรัฐบาลและเจ้าของที่ดินโดยกำหนดเป็นราคาซื้อขายไว้ซึ่งมิได้กล่าวถึงอัตราดอกเบี้ยด้วย เจ้าของที่ดินย่อมเรียกร้องเอาดอกเบี้ยไม่ได้ แม้ว่ารัฐบาลจะชำระเงินในการซื้อขายล่าช้าก็ตาม

การบังคับตามสิทธิในการที่จะได้รับค่าทดแทน

สำหรับปัญหาว่าค่าทดแทนเท่าใดจึงจะเป็นธรรมนั้น เป็นหน้าที่ของฝ่ายตุลาการที่จะวินิจฉัย โดยใช้ศาลพิเศษ (Tribunal) ที่มีความสามารถเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินเป็นผู้คำนวณค่าทดแทน ศาลพิเศษดังกล่าวนี้ รัฐสภาอาจตั้งขึ้นโดยตรง หรืออาจมอบให้ศาลที่รัฐตั้งขึ้นอยู่แล้วเป็นผู้ทำหน้าที่ก็ได้ ในการพิจารณาประมาณค่าทดแทนนี้ก็ไม่จำเป็นต้องให้คณะลูกขุน (Jury) เป็นผู้พิจารณา แต่มีการตั้งคณะกรรมการ (Commissioners) หรืออาจมอบให้คณะกรรมการสอบสวน(Inquest) เป็นผู้พิจารณาก็ได้

ในการจ่ายค่าทดแทนนั้น ตามรัฐธรรมนูญของสหรัฐมิได้กำหนดว่ารัฐจะต้องจ่ายค่าทดแทนให้ก่อนที่จะเข้าครอบครองทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม เป็นที่ยอมรับว่าเจ้าของทรัพย์สิน ก็ควรจะมีโอกาสได้ทราบถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับค่าทดแทนที่ตนจะพึงได้รับก่อนที่จะได้ถูกเวนคืนทรัพย์สินไป จริงอยู่ในยามสงครามหรือในภาวะฉุกเฉิน รัฐอาจยึดทรัพย์สินไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนรวมก่อนได้ แต่นั่นก็หมายความว่ารัฐได้ยอมรับโดยปริยายแล้วว่าจะจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของทรัพย์สินนั่นเอง

ระบบการจ่ายค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอิตาลี

๑. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑) รัฐธรรมนูญ ปี ค.ศ. ๑๙๔๗ มาตรา ๔๒^๓

๒) กฎหมาย ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๑๙๖๕ เลขที่ ๒๓๕๙ เรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสาธารณูปโภค (Pubblica utilita) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๑๙๗๙ เลขที่ ๕๗๘๘

๓) ประมวลกฎหมายแพ่ง ปี ค.ศ. ๑๙๕๒ มาตรา ๘๓๔

๒. ค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ก. ในกรณีที่คู่กรณีตกลงเรื่องค่าทดแทนกันได้

๑) ผู้ซึ่งขอให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งตามกฎหมายอิตาลีอาจเป็นรัฐ ราชการส่วนภูมิภาค หรือส่วนท้องถิ่น นิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดา ดังปรากฏตามรัฐธรรมนูญมาตรา ๔๓^๔ พร้อม ๆ กับที่เสนอโครงการรายละเอียดเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และรายชื่ออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนกับทั้งราคาที่เสนอให้เพื่อทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ บัญชีรายชื่อดังกล่าวจะต้องจัดมอบและประกาศไว้ที่เทศบาลซึ่งทรัพย์สินนั้น ๆ ตั้งอยู่

๒) ถ้าหากผู้จะถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คาดว่าอาจจะมีการตกลงจำนวนค่าทดแทนซึ่งผู้ขอเวนคืนเสนอมานั้น จะต้องตอบตกลงเป็นหนังสือโดยแจ้งชัด และส่งมอบไว้ให้แก่นายกเทศมนตรีของท้องถิ่นซึ่งทรัพย์สินนั้น ๆ ตั้งอยู่

๓) ก่อนพ้นกำหนดเวลาซึ่งกฎหมายกำหนด (๑๕ วัน นับแต่วันที่ผู้ขอเวนคืนได้เสนอหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ในการขอเวนคืน) เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนและผู้ขอทำการเวนคืนอาจยื่นขอต่อนายกเทศมนตรีเพื่อจัดให้มีการตกลงในเรื่องจำนวนค่าทดแทนก็ได้

๔) เมื่อตกลงค่าทดแทนกันได้ และพ้นกำหนด ๑๕ วัน ตาม (๓) แล้วนายกเทศมนตรีจะต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ของรัฐหรือ Prefetto ซึ่งเทียบได้กับของเราได้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัด(ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่าผู้ว่าราชการจังหวัด) ทราบถึงข้อตกลงดังกล่าว ซึ่งหลังจากนั้น ผู้ว่าราชการจังหวัดจะสั่งให้มีการวางเงินค่าทดแทนซึ่งได้ตกลงกันไว้นั้น ณ ธนาคารเพื่อการนี้ต่อไป

ข. ในกรณีที่คู่กรณีไม่อาจตกลงค่าทดแทนกันได้

^๓ Article 42. Property is either public or private. Economic assets may belong to the State, to institutions, or to private persons.

Private property is recognized and guaranteed by the law, which determines the manner of its acquisition and enjoyment and its limits, in order to assure its social function and render it accessible to all.

Expropriation of private property, with compensation, may be authorized by law for reasons of general public interest.

The rules and limitations of inheritance and testamentary succession, and the rights of the State in respect of estates of deceased persons, shall be established by law.

^๔ Article 43. For purposes of public advantage, the law may reserve from the outset or may transfer, by means of expropriation with compensation, to the State or to public bodies or to communities of workers or users, certain undertakings or categories of undertakings that are connected with essential public services or sources of energy, or that are in a position of monopoly, and which are of outstanding public interest.

๑) ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่ยอมตกลงรับค่าทดแทนซึ่งมีการเสนอให้แล้วนั้น รวมทั้งรายการละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืน ส่งพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่ใช้ในการเวนคืนต่อศาลชั้นต้นในเขตศาลซึ่งทรัพย์ฯ ตั้งอยู่

๒) ภายใน ๓ วันนับแต่ศาลได้รับเอกสารดังกล่าวในข้อ (๑) ศาลจะต้องตั้งผู้เชี่ยวชาญคนหนึ่งหรือสามคน เพื่อทำการตีราคาทรัพย์สินซึ่งจะถูกเวนคืนนั้น ในคำสั่งแต่งตั้งศาลจะกำหนดเวลาเพื่อให้ผู้เชี่ยวชาญยื่นรายงานต่อศาล

การแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนี้ ให้นำเรื่องการแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญในกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับ

๓) รายงานของผู้เชี่ยวชาญนั้น ศาลจะต้องนำเสนอให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อดำเนินการออกกฤษฎีกาเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป

๔) กฤษฎีกาให้เวนคืนนั้น ผู้ขอทำการเวนคืนต้องแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทราบ

๕) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับทราบจากกฤษฎีกาเวนคืนดังกล่าว คู่กรณีฝ่ายใดซึ่งไม่เห็นด้วยกับค่าทดแทนซึ่งผู้เชี่ยวชาญกำหนดนั้น จะต้องนำคดีสู่ศาล เพื่อวินิจฉัย ถ้าหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่มีการนำคดีสู่ศาล ให้ถือว่า ค่าทดแทนนั้นเป็นไปตามที่ผู้เชี่ยวชาญกำหนด

๓. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เวนคืน

ทรัพย์สินที่เวนคืนย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขอเวนคืนในวันที่มีกฤษฎีกาของผู้ว่าราชการจังหวัดให้เวนคืน

๔. ค่าทดแทนซึ่งต้องชำระ

ก. ในกรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมด ค่าทดแทนที่ต้องให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้แก่ราคาอันเป็นธรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งมีการซื้อขายกันโดยอิสระในวันซึ่งมีกฤษฎีกาให้เวนคืน

ข. ในกรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เพียงบางส่วน ค่าทดแทนที่ต้องให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมได้แก่ส่วนที่ต่างกัน ระหว่างราคาอันเป็นธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งขายกันโดยอิสระ ก่อนที่จะมีการเวนคืนและราคาอันเป็นธรรมของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ไม่ถูกเวนคืนภายหลังจากที่มีการเวนคืนแล้ว

๑) ในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินนั้นเพียงบางส่วนและเกิดผลประโยชน์พิเศษและทันทีแก่ที่ดินส่วนที่เหลือ ให้คำนวณและหักผลประโยชน์ที่เกิดจากที่ดินส่วนที่เหลือออกจากค่าทดแทนของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๒) ถ้าหากผลประโยชน์ดังกล่าวใน (๓) คำนวณแล้วมากกว่า ๑ ใน ๔ ของเงินค่าทดแทนของที่ดินที่ถูกเวนคืนซึ่งจะได้รับ เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะไม่ให้หักผลประโยชน์ดังกล่าวตาม (๑) โดยอาจให้ทำการเวนคืนที่ดินนั้นทั้งหมด แต่ทั้งนี้ค่าทดแทนของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนจะต้องเกินกว่า ๑ ใน ๔ ของราคาที่ดินทั้งหมด

๓) กรณีตามความใน (๒) ในด้านผู้ทำการเวนคืนอาจปฏิเสธไม่ทำการเวนคืนที่ดินนั้นทั้งหมดได้ ในเมื่อปรากฏว่าต้องชำระค่าทดแทนไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของค่าทดแทนสำหรับที่ดินที่จะต้องชำระในการเวนคืนที่ดินบางส่วนตามข้อ ข.

๔) กรณีจะเป็นอย่างไรก็ตามจะชำระค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินน้อยกว่าครั้งหนึ่งของค่าทดแทนซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้รับ หากมีการเวนคืนที่ดินแต่เพียงบางส่วนตามข้อ ข.

๕. การเวนคืนที่ดินที่มีการเช่าตลอดชีวิตหรือระยะยาว

ถ้าหากที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นที่ดินที่มีการเช่าตลอดชีวิตหรือระยะยาวให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวได้มาโดยปลอดจากภาระติดพันด้วยประการทั้งปวงและผู้ต้องการเวนคืนไม่จำเป็นต้องมีส่วนเกี่ยวข้องในข้อพิพาทที่จะเกิดขึ้นภายหลังระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น

ผู้เช่าที่ดินดังกล่าวมีสิทธิได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนนั้น

๖. การเวนคืนที่ดินซึ่งมีทรัพย์สินอย่างอื่น

ถ้าหากที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้นมีทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดเป็นต้นว่า สิทธิเก็บกิน ผู้มีทรัพย์สินในที่ดินดังกล่าว ย่อมได้รับค่าทดแทนจากเจ้าของที่ดินนั้น ๆ ด้วย ส่วนของค่าทดแทนที่จะได้รับย่อมเป็นไปตามที่จะตกลงกันหรือที่ผู้เชี่ยวชาญที่ศาลตั้งกำหนด แล้วแต่กรณี