

บันทึก

เรื่อง การเพิ่มเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (หลักเกณฑ์การกำหนด
เงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗) ในกรณีเวนคืนเพื่อสร้างท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบัง)

การทำเรือแห่งประเทศไทย ได้มีหนังสือ ที่ กทท ๐๓๐๒/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๖
ตุลาคม ๒๕๖๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า คณะกรรมการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ตำบล
ทุ่งสุขลา อำเภอสัตหีบ และตำบลบางละมุง อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี พ.ศ. ๒๕๖๑ ได้
กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และการทำเรือแห่งประเทศไทยก็ได้จ่ายเงินค่าทดแทนตามราคาที่
กำหนดขึ้นให้แก่ราษฎรผู้มีสิทธิไปแล้วเป็นส่วนใหญ่ แต่ยังมีราษฎรผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน
อยู่เป็นบางส่วนที่ยังไม่ได้รับเงินค่าทดแทนเนื่องจากมีเหตุขัดข้องทำให้การสำรวจที่ดินที่เวนคืน
ต้องหยุดชะงักไปชั่วคราว

บัดนี้ การทำเรือแห่งประเทศไทยมีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่ยังไม่ได้รับเงิน
ค่าทดแทนเพื่อดำเนินการตามโครงการก่อสร้างท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังต่อไป แต่ราษฎรที่ยังไม่ได้
รับเงินค่าทดแทนไม่ยอมรับเงินค่าทดแทนตามอัตราที่คณะกรรมการเวนคืนกำหนดไว้
คณะกรรมการเวนคืนพิจารณาเห็นว่า ควรเพิ่มเงินค่าทดแทนให้แก่ราษฎรที่มีสิทธิขึ้นจากที่
กำหนดไว้เดิมร้อยละ ๒๔ เพราะเห็นว่าค่าของเงินบาทลดลง อีกทั้งปรากฏว่าการเงินของประเทศ
ไทยตกอยู่ในภาวะเงินเฟ้อ คิดถัวเฉลี่ยตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๑ จนถึงปัจจุบันภาวะเงินเฟ้อถึงร้อยละ
๔๔ ดังนั้น เพื่อความเป็นธรรมจึงเห็นควรเพิ่มเงินค่าทดแทนให้แก่ราษฎรผู้มีสิทธิอีกร้อยละ ๒๔
ของอัตราที่ควรได้รับเดิม

การทำเรือแห่งประเทศไทยพิจารณาแล้วเห็นว่าการเพิ่มค่าทดแทนให้แก่ราษฎรผู้
มีสิทธิตามที่คณะกรรมการเวนคืนพิจารณาเพิ่มให้ขึ้น มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของมาตรา ๑๔^๑

^๑ มาตรา ๑๔ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่เจ้าของตามมาตรา ๑๑ นั้นถ้าไม่มีบัญญัติเป็นพิเศษ
ในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดเป็นเฉพาะแล้วให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตาม
ความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๖ ทั้งนี้ ให้นำราคาปานกลางของ
ที่ดินซึ่งมีราคาเพื่อประโยชน์แห่งการเสียภาษีบำรุงท้องที่ สภาพ และทำเลของทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นมา
ประกอบการพิจารณาด้วย ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่
นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาทรัพย์สินที่
ขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของทรัพย์สินต้องกลับใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นลดน้อยถอยราคาลง
ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันลดน้อยถอยราคาลงนั้นด้วย

แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ การทำเรือแห่งประเทศไทย จึงหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มเงินค่าทดแทนให้แก่ราษฎรผู้มีสิทธิได้รับตามเหตุที่กล่าวแล้วได้หรือไม่ เพียงใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนการทำเรือแห่งประเทศไทยแล้วเห็นว่า การพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั้น มาตรา ๑๔^๒ และมาตรา ๑๖^๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้วางหลักเกณฑ์ไว้ แยกพิจารณาได้เป็น ๓ ประการ คือ

๑. ถ้ามีบทบัญญัติเป็นพิเศษที่กำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนไว้ในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก็ให้จ่ายเงินค่าทดแทนตามอัตราที่กำหนดไว้

๒. ถ้าไม่ได้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนไว้ในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๑. ก็ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖^๔

๓. ในกรณีที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้ประกาศพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และมีได้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนไว้ในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๑. ก็ให้กำหนดราคาตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับ

ถ้าเจ้าของอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งต้องเวนคืนนั้น หรือประกอบการค้าขายหรือการทำงาน อันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับการเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินหรือโรงเรือน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับการเสียหายนั้นด้วย

^๒ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑)

^๓ มาตรา ๑๖ ในกรณีใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้ประกาศพระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มิได้กำหนดค่าทดแทนเป็นอย่างอื่น ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้นำความในมาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

^๔ มาตรา ๖ เมื่อรัฐบาลได้ตกลงจะกระทำการใดดังกล่าวในมาตรา ๕ แต่ยังมีได้กระทำการสำรวจที่ที่เจาะจงให้แน่นอน จะได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่คิดว่าจะเวนคืนนั้นขึ้นฉบับหนึ่ง

ในพระราชกฤษฎีกานั้นให้ระบุ

(ก) ความประสงค์ที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ค) กำหนดเขตที่ดินที่ต้องเวนคืน

ให้มีแผนที่หรือแผนผังประเมินเขตที่ดินในบริเวณที่คิดว่าจะต้องเวนคืนและแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น ติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น แผนที่หรือแผนผังที่กล่าวมานี้ให้ถือว่าเป็นส่วนแห่งพระราชกฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกาเช่นนั้นต้องมีอายุสองปี หรือตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น แต่ต้องไม่เกินห้าปี แล้วแต่จะเห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจที่ดินที่เจาะจงต้องเวนคืนนั้น

พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้มาตรา ๑๔ ยังได้วางแนวทางในการพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินตาม ๒. และ ๓. ว่าจะต้องนำปัจจัยดังต่อไปนี้มาประกอบการพิจารณาด้วย คือ

๑. ราคาปานกลางของที่ดินซึ่งตีราคาเพื่อประโยชน์แห่งการเสียภาษีบำรุงท้องที่
๒. สภาพของทรัพย์สินที่ต้องเวนคืน
๓. ทำเลของทรัพย์สินที่ต้องเวนคืน

เมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนดังกล่าวแล้ว จะเห็นว่า มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ มีเจตนารมณ์ที่จะให้หลักเกณฑ์ในการกำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนมีความแน่นอนโดยมุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนเป็นสำคัญ ราคาของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนจะมากหรือน้อยเพียงใด ก็ย่อมแล้วแต่ข้อเท็จจริงสำหรับทรัพย์สินแต่ละรายไป ดังนั้น สำหรับกรณีนี้ปัจจัยต่าง ๆ ที่จะนำมาเป็นเกณฑ์ในการคำนวณราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนจึงต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า ต้องเป็นราคาตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความในมาตรา ๖ และราคาใดที่จะถือว่าเป็นราคาตามความเป็นธรรมนั้น ก็จะต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ ๓ ประการ ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว

สำหรับข้อเท็จจริงตามที่หารือมานี้ปรากฏว่า เหตุผลที่คณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเงินค่าทดแทนเพิ่มให้แก่ราษฎรที่ยังไม่ได้รับเงินค่าทดแทนอีกร้อยละ ๒๔ ของอัตราเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้เดิม เพราะคณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า ปัจจุบันค่าของเงินบาทลดลง และตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ถึงปัจจุบันภาวะเงินเฟ้อมีถึงร้อยละ ๔๘ เหตุผลตามที่คณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ยกขึ้นอ้างนั้นหาได้อยู่ในหลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๔ แต่อย่างใดไม่คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓)จึงเห็นว่า คณะกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจนำเอาเหตุเกี่ยวกับการลดค่าของเงินบาทและเหตุเกี่ยวกับภาวะเงินเฟ้อมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนเพิ่มได้ ความเห็นของการทำเรื่องแห่งประเทศไทยจึงชอบแล้ว

อนึ่ง เกี่ยวกับการจ่ายค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนในกรณีนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) มีข้อสังเกตเพิ่มเติมว่า หากปรากฏว่า การทำเรื่องแห่งประเทศไทยไม่อาจตกลงในเรื่องราคาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนกับราษฎรในรายที่เหลืออยู่ได้ การทำเรื่องแห่งประเทศไทยก็ควรดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๒๓^๕ มาตรา ๒๔^๖

^๕ มาตรา ๒๓ ถ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือเสนอกำหนดราคาเด็ดขาดไปให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ

หนังสือเสนอราคาเด็ดขาดเช่นนี้ เมื่อมีใบรับหรือรายงานของพนักงานเจ้าหน้าที่โดยมีพยานอย่างน้อยสองคนลงนามรับรองว่าได้ส่งแก่ผู้รับโดยถูกต้องแล้วให้ถือว่าได้ส่งแก่ผู้รับแล้ว

^๖ มาตรา ๒๔ ถ้าคำเสนอของเจ้าหน้าที่ไม่มีคำสนองรับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับคำเสนอนั้น คู่กรณีแต่ละฝ่ายมีสิทธิที่จะขอให้ตั้งอนุญาโตตุลาการตั้งที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๙ ได้

และมาตรา ๒๕^๗ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ กล่าวคือ การทำเรือแห่งประเทศไทยควรใช้อำนาจตามมาตรา ๒๓ กำหนดราคาเด็ดขาดไปให้ราษฎรผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนทราบ ถ้าราษฎรเหล่านั้นไม่ตกลงในเรื่องราคาด้วย คู่กรณีแต่ละฝ่ายมีสิทธิที่จะขอให้ตั้งอนุญาโตตุลาการได้ตามมาตรา ๒๔ และถ้าปรากฏว่าไม่มีการเสนอตั้งอนุญาโตตุลาการภายในหกเดือน มาตรา ๒๔ วรรคสอง ให้ถือว่าราคาเด็ดขาดที่เจ้าหน้าที่กำหนดนั้นเป็นเงินค่าทดแทน และเมื่อได้นำเงินค่าทดแทนดังกล่าวไปวางศาลแล้ว การทำเรือแห่งประเทศไทยก็สามารถเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั้นได้

(ลงชื่อ) อมร จันทรสมบูรณ์

(นายอมร จันทรสมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มกราคม ๒๕๖๙

ถ้าผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนไม่เสนอตั้งอนุญาโตตุลาการดังกล่าวภายในกำหนดหกเดือน ให้ถือว่าราคาเด็ดขาดที่เจ้าหน้าที่เสนอเป็นเงินค่าทดแทน และเมื่อได้วางเงินต่อศาลแล้ว เจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้

^๗ มาตรา ๒๕ ถ้าหาตัวบุคคลซึ่งจะเป็นผู้รับเงินค่าทดแทนไม่พบ ให้กรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนตามที่เห็นสมควร และวางเงินจำนวนนั้นไว้ต่อศาล

เมื่อได้วางเงินต่อศาลแล้ว เจ้าหน้าที่ที่มีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นได้

ถ้าภายในหนึ่งปีนับแต่วันวางเงิน ผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนแสดงตนให้ปรากฏ ผู้นั้นจะยอมรับเอาจำนวนเงินซึ่งกรรมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์วางไว้ หรือขอให้ตั้งอนุญาโตตุลาการก็ได้

เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีแล้ว ห้ามไม่ให้ร้องขอตั้งอนุญาโตตุลาการ และผู้มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนจะร้องขออย่างอื่นไม่ได้ นอกจากจะขอรับเงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลดังกล่าวมาแล้วให้เป็นการเสร็จกันไป