

บันทึก

เรื่อง หรือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑
แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

กระทรวงคมนาคมได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ คค ๐ ๒๐ ๙/๗๗๒๔ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า กระทรวงคมนาคมได้รับแจ้งจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนว่า ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑^๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ คณะกรรมการฯ มีปัญหาว่า ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๑ (๒) (๓) และ (๔) ควรจะถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ ใช้บังคับ หรือวันแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาที่ดินตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ หรือในวันที่คณะกรรมการดังกล่าวพิจารณากำหนดราคาที่ดิน หรือในวันใด จึงจะถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย และต่อมากระทรวงคมนาคมได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่

^๑ มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะตัว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

คค ๐ ๒๐ ๙/๙๓๕๓ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๓๑ ซึ่งแจ้งเพิ่มเติมว่า การกำหนดเงินค่าทดแทน ในกรณีที่จะกล่าวถึงต่อไปนี้ คณะกรรมการจะนำเอาราคาที่ดินและสภาพและที่ตั้งของ อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ (๒) (๓) และ (๔) ในวันใดเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

๑. กรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงหรือพระราช กฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน แล้วแต่กรณี ขึ้นก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ และขณะนั้นพระราชกฤษฎีกานั้นยังไม่สิ้นอายุ

๒. กรณีที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก่อนวันที่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ

๓. กรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ขึ้นภายหลังวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ

ในการพิจารณาปัญหาที่ขอหารือมานี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่าง กฎหมายคณะที่ ๒) ได้รับฟังคำชี้แจงเพิ่มเติมจากผู้แทนกระทรวงคมนาคม (สำนักงาน ปลัดกระทรวงและกรมทางหลวง) สรุปความได้ว่า แต่เดิมนั้นในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อ สร้างหรือขยายทางหลวงที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินหรือพระราชกฤษฎีกา กำหนดแนวทางหลวงขึ้นใช้บังคับก่อน ข้อ ๗๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ลง วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ได้บัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนว่า เงินค่าทดแทนนั้น ถ้าไม่มีบทบัญญัติเป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้กำหนดเท่าราคา ของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน หรือพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงใช้บังคับ ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวบัญญัติให้ คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่ระบุไว้ในมาตรา ๒๑ สำหรับ ราคาซื้อขายของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น มาตรา ๒๑ (๑) บัญญัติไว้ว่า ให้ใช้ราคาซื้อขาย ในวันที่พระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับ แต่ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้เพื่อประโยชน์ใน การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม และสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ (๒) (๓) และ (๔) นั้น กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าให้ถือราคาและสภาพและที่ตั้งในวันใด จึงขอหารือปัญหานี้ มายังคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) ได้พิจารณา ปัญหาที่ขอหารือมาประกอบกับคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงคมนาคม (สำนักงาน ปลัดกระทรวงและกรมทางหลวง) แล้ว มีความเห็นว่า ปัญหาที่ขอหารือมาเป็นปัญหาเกี่ยวกับการ ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนว่าจะถือเอาราคาในวันใดเป็นเกณฑ์พิจารณากำหนดเงิน ค่าทดแทน เมื่อได้ตรวดดูพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ฯ และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยตลอดแล้วเห็นว่า การที่จะถือเอาราคาของอสังหาริมทรัพย์ในวันใดเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนนั้นจะต้องแยกพิจารณาเป็นกรณี ๆ ดังต่อไปนี้

๑. ถ้าเป็นกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนหรือพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงขึ้นก่อนจะมีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางหลวงหรือขยายทางหลวงในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดใช้บังคับ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๑๔^๒ ได้บัญญัติให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับ และข้อ ๗๖^๓ (๑) และ (๒) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ฯ ได้บัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวงในกรณีเช่นนี้ว่า ให้กำหนดเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน หรือวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงใช้บังคับ สำหรับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ นั้น มาตรา ๒๑^๔ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้กำหนดเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึงราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนใช้บังคับ

^๒ มาตรา ๑๔ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่เจ้าของตามมาตรา ๑๑ นั้น ถ้าไม่มีบัญญัติเป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดเป็นเฉพาะแล้ว ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๖ ทั้งนี้ ให้นำราคาปานกลางของที่ดินซึ่งมีราคาเพื่อประโยชน์แห่งการเสียภาษีบำรุงท้องที่ สภาพ และทำเลของทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นมาประกอบการพิจารณาด้วย ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของทรัพย์สินต้องกลับใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนทรัพย์สินแต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นลดน้อยถอยราคาลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันลดน้อยถอยราคาลงนั้นด้วย

ถ้าเจ้าของอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งต้องเวนคืนนั้น หรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับการเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินหรือโรงเรือน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับการเสียหายนั้นด้วย

^๓ ข้อ ๗๖ เงินค่าทดแทนนั้น ถ้าไม่มีบทบัญญัติเป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งออกตามข้อ ๖๓ แล้ว ให้กำหนดเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันดังต่อไปนี้

(๑) ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนใช้บังคับในกรณีที่ได้ตราพระราชกฤษฎีกาเช่นนั้น

(๒) ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงใช้บังคับ ในกรณีที่ได้ตราพระราชกฤษฎีกาเช่นนั้น

(๓) ในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ ในกรณีที่ได้ตราพระราชบัญญัติเช่นนั้น

^๔ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑)

๒. ถ้าเป็นกรณีที่ได้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นโดยมิได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นก่อน มาตรา ๑๖^๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้บัญญัติให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ และถ้าเป็นกรณีของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ข้อ ๗๖ (๓) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๕ ฯ ได้บัญญัติให้กำหนดเงินค่าทดแทนเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ แต่สำหรับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มิได้บัญญัติเรื่องการกำหนดเงินค่าทดแทนไว้อย่างชัดเจนเหมือนกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ หรือข้อ ๗๖ (๓) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ฯ คงมีแต่มาตรา ๒๓^๖ วรรคสอง ซึ่งบัญญัติให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม ในกรณีเช่นนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า จะต้องถือปฏิบัติเช่นเดียวกับที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ และประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ฯ ได้บัญญัติไว้ คือ ต้องกำหนดเงินค่าทดแทนตามราคาของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับไม่ว่าจะเป็นราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนหรือเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่หรือเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตลอดจนเรื่องสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ และเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

๓. ถ้าเป็นกรณีที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้โดยเฉพาะหรือเป็นอย่างอื่นนอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙๕ ฯ หรือ

^๔ มาตรา ๑๖ ในกรณีใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้ประกาศพระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มิได้กำหนดค่าทดแทนเป็นอย่างอื่น ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้นำความในมาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

^๖ มาตรา ๒๓ ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ โดยมิได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๔

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและให้นำมาตรา ๙ วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้กำหนดไว้ การกำหนดเงินค่าทดแทนก็ต้องเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้กำหนดไว้โดยเฉพาะ

เมื่อกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้บัญญัติเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนไว้ดังกล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) จึงมีความเห็นสำหรับปัญหาที่กระทรวงคมนาคมขอหารือมาดังนี้

๑. สำหรับกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนหรือพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงขึ้นใช้บังคับ ก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ และพระราชกฤษฎีกานั้นยังไม่สิ้นอายุ เห็นว่า ถ้าเป็นการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ ก็จะต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๔ คือ กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือถ้าเป็นการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๕ ฯ ก็จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๗๖ คือ กำหนดเท่าราคาของทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ แต่ถ้าเป็นการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็จะต้องปฏิบัติตาม มาตรา ๙^๗ และมาตรา ๒๑ กล่าวคือ ในการกำหนดราคาที่ดินตามมาตรา ๙ วรรคสี่ ซึ่งบัญญัติให้ถือเอาราคาตามมาตรา ๒๑ (๒) หรือ (๓) แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่าเป็นเกณฑ์ ก็จะต้องพิจารณาตามราคาที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ แต่ถ้าเป็นการพิจารณาราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามมาตรา ๒๑ (๑) ก็จะต้องถือเอาราคาตามที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับตามที่มาตรา ๒๑ (๑) ได้บัญญัติไว้ ส่วนการพิจารณาราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ตามมาตรา ๒๑ (๒) การพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๑ (๓) การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ (๔) และการพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนตามมาตรา ๒๑ (๕) ก็จะต้องพิจารณาราคา สภาพและที่ตั้ง ตลอดจนเหตุและ

^๗ มาตรา ๙ ๗๑

๗๑

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๔

๗๑

๗๑

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

๗๑

๗๑

วัตถุประสงค์ของการเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เหตุผลที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) เห็นว่า จะต้องถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกา ใช้บังคับเป็นเกณฑ์ มีดังนี้

(๑) มาตรา ๒๑ (๑) ได้บัญญัติให้ถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับเป็นเกณฑ์พิจารณาราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น การพิจารณาราคาของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ (๒) ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามราคา ๒๑ (๓) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ (๔) และเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนตามมาตรา ๒๑ (๕) ก็จะต้องถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับเช่นเดียวกันเพื่อมิให้เกิดการลักลั่น

(๒) กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองฉบับได้บัญญัติว่า จะต้องกำหนดราคาทรัพย์สินตามความเป็นธรรม หรือเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้ถูกเวนคืนและสังคมการพิจารณากำหนดราคาทรัพย์สินโดยใช้ราคาในวันที่ไม่แน่นอนชัดเจน เช่น วันแต่งตั้งคณะกรรมการหรือวันที่คณะกรรมการเริ่มพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทน ย่อมจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนทุกคนน้อยกว่าการพิจารณากำหนดโดยถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับเพียงวันเดียวเป็นเกณฑ์กำหนด

๒. สำหรับกรณีที่ได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ คือ ในระหว่างที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๔๕ ฯ ยังใช้บังคับอยู่มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และข้อ ๗๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวได้บัญญัติให้กำหนดเงินค่าทดแทนตามราคาที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับแต่ถ้าเป็นกรณีที่จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็จะต้องเป็นไปตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ซึ่งบัญญัติให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม เมื่อพิจารณาความในมาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า คณะกรรมการฯ จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึงราคา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับ ซึ่งเป็นวันที่ชัดเจนแน่นอนและเป็นธรรมแก่ทั้งผู้ถูกเวนคืนและแก่สังคม และเป็นวันที่กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่แล้ว

๓. สำหรับกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนขึ้นภายหลังวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ กรณีก็ต้องเป็นไปตามมาตรา ๙ และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว คือ จะต้องถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกา ใช้บังคับเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทน

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๒) มีความเห็นว่า ในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่เวนคืนหรือพระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวง การกำหนดเงินค่าทดแทนจะต้องถือเอาราคาของอสังหาริมทรัพย์และสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ส่วนกรณีที่ไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกา จะต้องถือเอาราคาและสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ในวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับเป็นเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทน และในกรณีที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้โดยเฉพาะ การกำหนดเงินค่าทดแทนก็ต้องเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้กำหนดไว้

(ลงชื่อ) อมร จันทรมบูรณ์

(นายอมร จันทรมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๓๑