

บันทึก

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้มีหนังสือ ลับ ที่ วพ ๐๕๐๓/๖๗ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า รัฐบาลได้มีนโยบายเร่งด่วนที่จะดำเนินการตามโครงการสวนกลางมหานคร เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะในท้องที่บางตำบลของอำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ โดยขณะนี้รัฐบาลอยู่ระหว่างการดำเนินงานตามขั้นตอนเพื่อให้ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. มีผลใช้บังคับเป็นกฎหมายต่อไป และโดยที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้กำหนดขั้นตอนเกี่ยวกับการดำเนินงานเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์สำหรับกรณีที่ได้มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนไว้หลายขั้นตอน เป็นต้นว่า กำหนดให้ต้องมีการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน รวมทั้งต้องมีการตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ตลอดจนต้องมีการเจรจาเพื่อตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับราษฎรที่เกี่ยวข้อง และกิจการอื่นที่จำเป็นด้วย แต่เนื่องจากรัฐบาลได้มีนโยบายที่จะดำเนินงานตามโครงการสวนกลางมหานครให้สำเร็จลุล่วงไปโดยรวดเร็ว ฉะนั้น สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติในฐานะซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินงานตามโครงการดังกล่าวจึงขอหารือเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ในประเด็นดังต่อไปนี้ คือ

๑. หากร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบ และตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. มีผลใช้บังคับแล้ว การดำเนินการเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามโครงการสวนกลางมหานคร จะต้องเป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ทุกขั้นตอนหรือไม่ และ

๒. ขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อสร้างสวนกลางมหานครดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ แต่ปรากฏว่าสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติยังดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่ครบถ้วน จะมีการออกหรือตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ทั้ง ๖ ตำบลได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) ได้พิจารณาปัญหาตามข้อหาดังกล่าว และได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและการพลังงาน (สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ) แล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงในเรื่องนี้ได้ความว่า สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีความประสงค์จะเวนคืนที่ดินในท้องที่ตำบลบางกะเจ้า ตำบลบางกอบัว ตำบลบางยอ ตำบลบางน้ำผึ้ง ตำบลบางกระสอบและตำบลทรงคนอง อำเภอพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อนำที่ดินที่เวนคืนมาใช้ในโครงการสวนกลางมหานคร ซึ่งเป็นโครงการที่กำหนดจะรักษาพื้นที่บริเวณที่เวนคืนทั้งหมดไว้เป็นพื้นที่สีเขียว เพื่อเป็นแหล่งกรองอากาศและผลิตออกซิเจนให้แก่กรุงเทพมหานคร โดยที่โครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มีความจำเป็นจะต้องเร่งรัดในการดำเนินการให้เสร็จสิ้นไปเพื่อป้องกันการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ให้เป็นแหล่งเศรษฐกิจ สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมจึงมีความจำเป็นจะต้องเร่งรัดออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่บริเวณดังกล่าว แต่โดยเหตุที่บทบัญญัติในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐^๑ กำหนดว่า เขตของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนจะต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติเวนคืน ดังนั้น เพื่อให้มีอำนาจในการที่จะเข้าไปปักหลักเขตแสดงแนวเขตที่จะเวนคืน สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเห็นว่า เพื่อป้องกันการขัดขวางของเจ้าของที่ดินสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติประสงค์จะอาศัยอำนาจตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนเข้าทำการปักหลักหมายเขต และเนื่องจากความต้องการพื้นที่ในการที่จะเวนคืนเพื่อใช้ในโครงการดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้ดำเนินการสำรวจข้อมูลและเอกสารสิทธิเกี่ยวกับบริเวณพื้นที่ที่จะเวนคืนทั้งหมดมาแล้วล่วงหน้า ดังนั้น สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจึงทราบความต้องการพื้นที่ที่ประสงค์จะเวนคืนโดยแน่นอนแล้วว่า ในบริเวณพื้นที่ดังกล่าวมีพื้นที่จำนวนเท่าใด ผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามโฉนดเลขที่เท่าใด แต่เพื่อให้เกิดอำนาจในการเข้าดำเนินการในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับก่อน แต่มีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่ว่า เมื่อสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติได้ดำเนินการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับแล้ว สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจำเป็นต้องดำเนินการตามวิธีการหรือขั้นตอนที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ รวมตลอดถึงการดำเนินการเกี่ยวกับการจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินตามที่กำหนดไว้ใน

^๑ มาตรา ๑๕ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนที่แน่นอนแล้ว ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยให้ระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

ให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอย่างชัดเจนไว้ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือว่าแผนที่หรือแผนผังนั้นเป็นส่วนหนึ่งของพระราชบัญญัตินั้น

เขตอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ

หมวด ๒ ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จนครบถ้วนก่อนหรือไม่จึงจะตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใช้บังคับได้ และหากการดำเนินการสำรวจและปักหลักหมายเขตอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการจัดทำแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนบัญชีรายชื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนได้เสร็จในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกายังมีผลใช้บังคับอยู่ สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติจะออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับได้เลยหรือไม่

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวเห็นว่า ประเด็นตามข้อหารือของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติมีอยู่แต่เพียงว่า ในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามมาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ขึ้นใช้บังคับ จะเป็นการจำเป็นประการใดหรือไม่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนจะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ รวมตลอดถึงการดำเนินการเกี่ยวกับการจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๒ ของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จนเสร็จสิ้นก่อน จึงจะตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใช้บังคับได้

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) ได้พิจารณาข้อหารือของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติในประเด็นดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า เมื่อได้นำบทบัญญัติตามมาตรา ๕ มาพิจารณาประกอบกับมาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๔ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้วจะเห็นได้ว่า แนวทางหรือวิธีการในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ นั้น อาจแยกได้เป็น ๒ กรณี คือ

๑. ในกรณีที่ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะเวนคืนแน่นอนแล้ว และเมื่อได้ปักหลักหมายเขตที่ดินที่จะเวนคืนไว้ชัดเจนแล้ว กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใช้บังคับได้ โดยพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะต้องระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน และระบุรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไว้ด้วยพร้อมทั้งจัดให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนไว้ให้ชัดเจน ทั้งนี้ตามมาตรา ๑๕^๖

๒. ในกรณีที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะเวนคืนแน่นอนก่อนที่จะตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐอาจตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับก่อนได้ตามมาตรา ๕ วรรคสาม^๗ และเมื่อได้ตราพระราชกฤษฎีกา

^๖ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑ ข้างต้น

^๗ มาตรา ๕ เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคหรือการจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการ

กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับแล้ว เจ้าหน้าที่เวนคืนที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวมีหน้าที่จะต้องดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙^๔ ดังนี้

๒.๑ ดำเนินการสำรวจที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนให้เสร็จภายใน ๑๘๐ วันนับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เว้นแต่เป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทางคมนาคม หรือเพื่อการชลประทานจะต้องดำเนินการสำรวจให้เสร็จภายในระยะเวลา ๒ ปี นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

๒.๒ เมื่อได้ดำเนินการสำรวจเสร็จไม่ว่าจะเสร็จบางส่วนหรือเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนเสนอต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นขึ้น ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้สำรวจอสังหาริมทรัพย์เสร็จบางส่วนหรือทั้งหมด เพื่อทำหน้าที่พิจารณา กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทน

๒.๓ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนแน่นอนแล้ว จึงให้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใช้บังคับ (มาตรา ๑๕^๕) และเมื่อตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้วต้องปฏิบัติตามมาตรา ๒๘^๖ ต่อไป

ผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ อย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้อย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

^๔ มาตรา ๙ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้วให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนให้เสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลอง ชลประทาน หรือกิจการที่คล้ายคลึงกันต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

ฯลฯ

ฯลฯ

^๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑ ข้างต้น

^๖ มาตรา ๒๘ เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชบัญญัติฉบับนั้น พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ และ ณ ที่ชุมนุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ มารับเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติ

ในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนใช้บังคับ มาตรา ๘^๗ และมาตรา ๑๐^๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดให้เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจ

(๑) เข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อกระทำการใด ๆ เท่าที่จำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนได้

(๒) ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่ราคาหรือค่าทดแทนที่จะกำหนดเป็นค่าทดแทนเพื่อจ่ายให้แก่บุคคลตาม มาตรา ๑๘^๙ นั้น จะเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นที่ตั้งขึ้นตามมาตรา ๙

เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นใช้บังคับสำหรับกรณีตามมาตรา ๑๕ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการได้กำหนดเงินค่าทดแทนแล้วสำหรับกรณีตามมาตรา ๒๓ และให้นำมาตรา ๑๓ วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ฯลฯ

ฯลฯ

^๗ มาตรา ๘ ภายในกำหนดอายุแห่งพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่เพื่อกระทำการเท่าที่เห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน แต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนเริ่มกระทำการนั้น และผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวขอที่จะได้รับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากกิจการที่ต้องกระทำนั้น

^๘ มาตรา ๑๐ ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขาย และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่สามารรถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขดังกล่าว แล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

^๙ มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

(๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดย

วรรคสอง^{๑๐} กำหนดไว้ไม่ได้ เว้นแต่เป็นการปฏิบัติตามมาตรา ๑๐ ทวิ^{๑๑} แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๓๔ และในการดำเนินการเจรจาซื้อขาย การกำหนดและจ่ายเงินค่า

ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่จะและการเข้านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเข้านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เข้าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นนั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

^{๑๐} โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔

^{๑๑} มาตรา ๑๐ ทวิ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เห็นว่าเมื่อคณะกรรมการได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนแล้ว ถ้าปรากฏว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามมาตรา ๑๐ หรือราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการได้กำหนดและประกาศไปแล้วตามมาตรา ๙ ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๙ แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินเสียใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติได้ และให้ถือว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่แก้ไขแล้วเป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันใหม่แทนราคาเดิม และราคาเบื้องต้นที่แก้ไขแล้วเป็นราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ประกาศแก้ไขแจ้งให้ผู้มีสิทธิมารับเงินซึ่งเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น และให้นำมาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าการสั่งให้แก้ไขตามวรรคหนึ่งมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ บุคคลใดมาครั้งหนึ่งแล้วจะสั่งให้แก้ไขใหม่เพื่อบุคคลนั้นอีกไม่ได้

ทดแทน เจ้าหน้าที่จะเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๑^{๑๒} มาตรา ๑๒^{๑๓}

จากแนวทางหรือวิธีการในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะเห็นได้ว่าการกำหนดให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับนี้ เป็นการกำหนดให้กระทำขึ้นเพื่อประโยชน์แก่การให้เกิดอำนาจในการสำรวจที่ดินเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินที่จะเวนคืนให้แน่นอนเท่านั้น และเมื่อได้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนแน่นอนแล้ว รัฐย่อมมีอำนาจในการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นใช้บังคับได้ โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขายกับเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้เสร็จสิ้นก่อน การตกลงเจรจาซื้อขายกับเจ้าของที่ดินในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนยังอยู่ในระหว่างใช้บังคับนั้น กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้เป็นอำนาจที่เจ้าหน้าที่เวนคืนจะใช้หรือไม่ก็ได้ มิใช่เป็นหน้าที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติแต่อย่างใด

ด้วยเหตุผลดังกล่าวคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๓) จึงมีความเห็นว่า เมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนขึ้นใช้บังคับในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกายังมีอายุอยู่ หากเจ้าหน้าที่เวนคืนได้ดำเนินการสำรวจจนทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนโดยแน่นอนและได้ปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนแล้ว มาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดให้ออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวขึ้นใช้บังคับได้

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

^{๑๒} มาตรา ๑๑ ในกรณีที่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ตามมาตรา ๑๐ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

ฯลฯ

ฯลฯ

^{๑๓} มาตรา ๑๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขายตามมาตรา ๑๐ ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยนายอำเภอหรือปลัดอำเภอยุ่เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่หรือผู้แทน พนักงานที่ดินอำเภอ หรือพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอหรือผู้แทน ผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ และผู้แทนของเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วจึงให้ดำเนินการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๑ ได้

ในการสอบสวนเพื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เลขที่การคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๓๔