

บันทึก

เรื่อง การดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีราคาที่สูงขึ้น
ของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทน

กรมโยธาธิการได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๒๘/๙๖๓๕ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๓๘ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ตามที่ได้มีประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืน พ.ศ.๒๕๓๗ นั้น กรมโยธาธิการมีกิจกรรมการเวนคืนที่ต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ซึ่งมีรายงานจากคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ คณะต่างๆ ถึงข้อปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชกฤษฎีกาฯ นี้ ดังต่อไปนี้

๑. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หลายประเภท เช่น ที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง และพืชผล ไม้ยืนต้น ฯลฯ จากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวกัน และจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหลายคนในกรณีที่หากที่ดินที่เสียจากการเวนคืนมีมาก และมีมูลค่าของที่ดินส่วนนี้สูงกว่ามูลค่ารวมของที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และพืชผล ไม้ยืนต้น ฯลฯ ที่ถูกเวนคืน กรณีเช่นนี้จะคำนวณค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวที่ครอบครองอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทนั้นอย่างไรจึงจะเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนทั้ง ๒ กลุ่ม

ทั้งนี้ เนื่องจากตามมาตรา ๑๘^๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ได้บัญญัติให้จ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบ

๑ มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

(๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา

๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

ด้วยกฎหมาย ดังนั้น ถ้ามีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นในแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนและที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีมูลค่าสูงกว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดินแปลงนั้นก็ตาม ก็จะไม่ได้รับผลกระทบจากพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ซึ่งจะแตกต่างกับการเวนคืนในลักษณะเดียวกันแต่ อสังหาริมทรัพย์เป็นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรายเดียวกัน เพราะจะต้องนำมูลค่าของที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนที่สูงขึ้นไปหักออกจากค่าทดแทนส่วนที่เป็นที่ดิน หรืออาคาร สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์รายการอื่นที่ถูกเวนคืนตามลำดับ ซึ่งอาจไม่ได้รับค่าทดแทนเลยหรือได้รับก็จะได้รับเป็นส่วนใหญ่ไม่คุ้มกับสภาพความเสียหาย นอกจากนี้ยังต้องทำการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนด้วยเงินค่าใช้จ่ายของตนเอง สภาพเช่นนี้เชื่อว่าจะเป็นปัญหาต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นอย่างมาก

กรมโยธาธิการ เห็นว่าในกรณีเช่นนี้ควรกำหนดค่าทดแทนโดยการแยกประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และให้มูลค่าที่สูงขึ้นหรือลดลงสิ้นสุดลงในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้น ๆ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียว หรือหลายเจ้าของในที่ดินแปลงนั้น ๆ โดยไม่ไปคิดหักจากประเภทอื่นต่อไปเพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดให้รัฐจะต้องจ่ายค่าทดแทนตามสภาพที่เสียหายจากการเวนคืนนั้น ๆ การตีความเช่นนี้จะถูกต้อง หรือไม่

๒. ในกรณีที่เวนคืนที่ดินเปล่าเพียงอย่างเดียวและที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีมาก และมีมูลค่าของที่ดินส่วนนี้สูงเท่ากับ หรือสูงกว่ามูลค่าที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ในกรณีเช่นนี้ผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้เงินค่าเวนคืนเลย และเจ้าหน้าที่ก็จะมีปัญหาในการเข้าครอบครองที่ดินตามมาตรา ๑๓^๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่บัญญัติให้มีการจ่ายหรือการวางเงินค่าทดแทนก่อน

ดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้ พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๔ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นว่านั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

^๒มาตรา ๑๓ ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ แล้ว หากเนินเข้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่น ให้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนได้

เมื่อคณะรัฐมนตรีได้ประกาศตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อนที่จะมีการเวนคืน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน และเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนที่กำหนดขึ้นตามมาตรา ๙ โดยให้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดิน

ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น และเป็นกรณีที่สามารถตกลงกันได้ให้จ่ายตามราคาที่ได้ตกลงกัน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หากเป็นกรณีที่ไมอาจตกลงกันได้ เมื่อ

สำหรับกรณีนี้ กรมโยธาธิการ เห็นว่าเมื่อมีการเวนคืนเกิดขึ้นไม่ว่ากรณีใด ๆ เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของราษฎร และเพื่อให้งานจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินของกรมโยธาธิการสามารถดำเนินการเป็นที่ยอมรับของราษฎรไม่ควรที่จะกำหนดให้มูลค่าที่สูงขึ้นของที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมาหักออกจากค่าทดแทนจนผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับค่าทดแทนเลย ทั้งนี้เมื่อผู้ถูกเวนคืนได้รับความเสียหายที่ต้องเสียที่ดินส่วนหนึ่งให้แก่รัฐก็สมควรให้ได้รับค่าชดเชยบ้าง แต่เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติกำหนดวิธีการหรือรายละเอียดในการกำหนดค่าทดแทนส่วนนี้ไว้ชัดเจน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ จึงมีความเห็นหลากหลาย บางคณะก็เห็นว่าควรกำหนดโดยใช้ราคาท้องตลาดเพียง ๑% ของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดแบ่งแยก และบางคณะเห็นว่า ควรให้สูงถึง ๒๐ - ๓๐% ของราคาประเมิน ฯลฯ ในส่วนที่ถูกเวนคืนเพื่อส่วนหนึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแบ่งแยกรังวัดข้างต้น แล้วจึงควรชดเชยสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาที่ดินให้คงสภาพอยู่ กรมโยธาธิการจึงขอหารือว่า ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ เสนอมา นั้น จะดำเนินการได้มากน้อยเพียงใด ที่จะไม่ขัดกับข้อบัญญัติในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมโยธาธิการ โดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและกรมโยธาธิการ) แล้ว เห็นว่า หลักการในการกำหนดให้เอาราคาที่สูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่

เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๑ แล้ว ให้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้จ่ายเงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นนั้นได้เอง โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์โดยเร่งด่วนเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ชดใช้เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายส่วนนี้ด้วย ตามความเป็นธรรม

ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ ให้แจ้งโดยวิธีปิดประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ โดยระบุกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการตามวรรคสอง หรือวรรคสาม ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ

เมื่อได้ปฏิบัติตามวรรคสี่แล้ว ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้รับหนังสือแจ้งนั้นแล้ว

ในการดำเนินการตามวรรคสองและวรรคสาม ให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ มาตรา ๑๔ มาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ มาตรา ๒๙ และมาตรา ๓๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เหลือจากการเวนคืนอันเนื่องมาจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนหักออกจากเงินค่าทดแทน เป็นหลักการเดิมที่เคยบัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕^๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ และมาตรา ๑๔^๔ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗ และในปัจจุบันมาตรา ๒๑^๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็ยังคงรับรองหลักการดังกล่าวนี้อยู่

^๓มาตรา ๑๕ ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้นไซ้ ท่านให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับเงินค่าทำขวัญ

แต่ทั้งนี้มิให้ถือว่าราคาทรัพย์สินที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทำขวัญเพื่อจะให้เจ้าของทรัพย์สินต้องกลับใช้เงินให้อีก

^๔มาตรา ๑๔ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่เจ้าของตามมาตรา ๑๑ นั้น ถ้าไม่มีบัญญัติเป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดเป็นเฉพาะแล้ว ให้กำหนดราคาทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนตามความเป็นธรรมที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามความในมาตรา ๖ ทั้งนี้ให้นับราคาปานกลางของที่ดินซึ่งตีราคาเพื่อประโยชน์แห่งการเสียภาษีบำรุงท้องที่ สภาพ และทำเลของทรัพย์สินที่ต้องเวนคืนนั้นมาประกอบการพิจารณาด้วย ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนได้กระทำให้ทรัพย์สินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้นเป็นพิเศษในขณะนั้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักกับค่าทดแทนแต่ไม่ให้อถือว่าราคาทรัพย์สินที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของทรัพย์สินต้องกลับใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนทรัพย์สินแต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นลดน้อยถอยราคาลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันลดน้อยถอยราคาลงนั้นด้วย

ถ้าเจ้าของอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งต้องเวนคืนนั้น หรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในที่ดินหรือโรงเรือนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับการเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากที่ดินหรือโรงเรือน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับการเสียหายนั้นด้วย

^๕มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้อถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

สำหรับประเด็นข้อหาหรือของกรมโยธาธิการ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) มีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ตามมาตรา ๒๑^๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ได้กำหนดให้เอาราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนที่สูงขึ้นเนื่องจากการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนมาหักออกจากเงินค่าทดแทน และในทางกลับกันก็ได้กำหนดเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมให้ผู้ถูกเวนคืนอีกส่วนหนึ่งด้วยสำหรับกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เสียจากการเวนคืนราคาลดลง โดยรายละเอียดของหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงได้นำไปบัญญัติไว้ในพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืน พ.ศ.๒๕๓๗ เมื่อได้พิจารณาบทบัญญัติของพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวแล้ว แม้จะมีได้กำหนดไว้โดยชัดเจนเกี่ยวกับการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนว่า จะใช้วิธีการคำนวณโดยรวมราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนทุกประเภทของเจ้าของหรือผู้ครอบครองรายเดียวกันที่มีราคาสูงขึ้นเนื่องจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนหักออกจากเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภทที่จะได้รับการเวนคืนหรือจะใช้วิธีการคำนวณโดยแยกพิจารณาตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนประเภทเดียวกันเท่านั้นก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาถ้อยคำในมาตรา ๓^๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืน พ.ศ.๒๕๓๗ ที่กำหนดว่า ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนที่สูงขึ้นหรือ

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้นและบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ (๕), ข้างต้น

^๗มาตรา ๓ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนที่สูงขึ้นหรือลดลง เนื่องจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนซึ่งจะต้องนำมาหักออกจากค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ หรือซึ่งจะต้องกำหนดค่าทดแทนให้เฉพาะส่วนที่เสียอันมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ นั้น ให้คำนวณจากราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงตามวรรคหนึ่งได้แก่ผลต่างของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนซึ่งเป็นราคาก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนกับราคาหลังจากที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวแล้ว ทั้งนี้ ให้คำนวณราคาในวันที่ได้มีการกำหนดราคาเบื้องต้นในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนหรือในวันที่ได้มีการกำหนดค่าทดแทนในกรณีที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเป็นเกณฑ์

ลดลงเนื่องจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนซึ่งจะนำมาหักออกจากเงินค่าทดแทน หรือซึ่งจะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนเฉพาะส่วนที่เหลืออันมีราคาตลาดตามมาตรา ๒๑^๔ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ต้องเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเท่านั้น ประกอบกับมาตรา ๕^๕ (๓) แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นและลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ.๒๕๓๗ ที่กำหนดว่า ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนติดอยู่กับอสังหาริมทรัพย์อื่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในวันที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือในวันที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไว้บังคับ ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มีการจำหน่ายจ่ายโอนเป็นประการอื่นในภายหลังไปแล้วหรือไม่ก็ตามให้นำมารวมคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงเพื่อหักออกจากเงินค่าทดแทนหรือกำหนดเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมให้แล้วแต่กรณีด้วย จะเห็นได้ว่า การที่กฎหมายใช้คำว่า “อสังหาริมทรัพย์” โดยมีได้ระบุแยก

^๔โปรดดูเชิงอรรถที่ (๕), ข้างต้น

^๕มาตรา ๕ เพื่อประโยชน์ในการคำนวณราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงตามมาตรา ๓ ให้ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณ ดังต่อไปนี้

(๑) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืน ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะรูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนแผ่ไปไม่ถึง

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์หลังจากที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืน ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืนบางส่วนที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะ รูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกันและมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ในกรณีที่ไม่มีอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าว ให้คำนวณโดยใช้ราคาซื้อขายตามราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะ รูปร่าง หรือขนาดคล้ายคลึงกัน และมีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกันอย่างยิ่ง

(๓) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนติดต่อกับอสังหาริมทรัพย์อื่นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวกันกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในวันที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือในวันที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวไว้บังคับ ไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มีการจำหน่ายจ่ายโอนเป็นประการอื่นในภายหลังไปแล้วหรือไม่ก็ตามให้นำมารวมคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงเพื่อหักออกจากค่าทดแทนหรือเพิ่มเติมแล้วแต่กรณีด้วย

(๔) การคำนวณราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้นหรือลดลงนอกจากที่กล่าวตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้ว ให้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้นในกรณีที่มีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือในวันที่ได้กำหนดค่าทดแทนในกรณีที่ไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนด้วย

ประเภทอสังหาริมทรัพย์ออกเป็นที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ดังเช่นที่บัญญัติไว้ใน มาตรา ๑๘^{๑๐} แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ก็เพรา่มุ่งหมายจะให้ถือเอาอสังหาริมทรัพย์ของผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรายเดียวกันเป็นสำคัญ ดังนั้น ความเห็นของกรมโยธาธิการที่ว่าควรกำหนดเงินค่าทดแทนโดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์และให้ราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงสิ้นสุดลงในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายคนเดียวหรือหลายคน โดยไม่นำไปคำนวณหักจากอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น จึงไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น

สำหรับตัวอย่างที่กรมโยธาธิการยกขึ้นว่า ในกรณีที่เป็นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หลายประเภทที่มีเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหลายคนและที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่ามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนทั้งหมดรวมกัน ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนแต่ละรายซึ่งไม่ใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายของที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนไม่ต้องถูกนำเอาราคาของที่ดินที่สูงขึ้นดังกล่าวไปหักออกจากเงินค่าทดแทนที่ตนจะได้รับ แต่ถ้าเป็นกรณีที่ทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนและที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนเป็นของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรายเดียวกัน และราคาของที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนสูงขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนทั้งหมดรวมกันเจ้าของหรือผู้ครอบครองในกรณีนี้ก็จะไม่ได้รับเงินค่าทดแทน ซึ่งกรมโยธาธิการเห็นว่าจะเกิดความไม่เป็นธรรมนั้น ถ้าได้พิจารณาข้อเท็จจริงแล้วจะเห็นได้ว่ากรณีหาได้เป็นเช่นนั้นไม่ กล่าวคือ ในกรณีแรก การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนอื่นซึ่งมิใช่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนเต็มจำนวนโดยไม่ต้องเอามูลค่าที่สูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนมาหักออกนั้น เพราะว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองเหล่านั้นไม่มีอสังหาริมทรัพย์ของตนเหลืออยู่และมีมูลค่าสูงขึ้น จึงมิใช่ผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการทำงานหรือกิจการอย่างใดที่นำไปในการเวนคืนตามมาตรา ๒๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ส่วนกรณีหลังคือกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นคนเดียวกันกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนไม่ได้รับเงินค่าทดแทนเนื่องจากมูลค่าที่สูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทน เพราะว่าเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์จากการทำงานหรือกิจการอย่างใดที่นำไปในการเวนคืนตามมาตรา ๒๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แม้ว่าประโยชน์ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ในทางมูลค่าทรัพย์สินที่ยังมิใช่จำนวนเงินที่ได้รับจริงก็ตาม กฎหมายก็ถือว่าต้องเอามาหักจากเงินค่าทดแทนด้วย

ประเด็นที่สอง ที่ว่าเมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แล้ว และคณะรัฐมนตรีได้ประกาศ

^{๑๐}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑), ข้างต้น

กำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทนจะมีวิธีการปฏิบัติตามขั้นตอนในมาตราดังกล่าวอย่างไร นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) เห็นว่า เงินค่าทดแทนที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๓^{๑๑} วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ นั้น เป็นเงินค่าทดแทนที่กำหนดขึ้นตามมาตรา ๙^{๑๒} แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๓๔ โดยในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนดังกล่าว กฎหมายบัญญัติให้ต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๔ และมาตรา ๒๑ ด้วย ดังนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืนที่สูงขึ้นเนื่องจากการงานหรือกิจการที่เข้าไปในการเวนคืนเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทน รัฐจึงไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน กรณีเช่นนี้เมื่อได้ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดครบถ้วนแล้วเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นแต่อย่างใด

^{๑๑}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๒), ข้างต้น

^{๑๒}มาตรา ๙ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้วให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนให้เสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลองชลประทาน หรือกิจการที่คล้ายคลึงกันต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษากฎการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๔

ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ผ่านเขตท้องที่ใด ให้มีผู้แทนของสภาท้องถิ่นนั้นแห่งละหนึ่งคนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามวรรคสองด้วย

ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนให้คณะกรรมการกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๔ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ และดำเนินการให้แล้วเสร็จและประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแต่งตั้ง

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษากฎการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน

สำหรับปัญหาที่ว่า ถ้ามีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๓^{๑๓} วรรคสาม และมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว ผู้ใดจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว นั้น เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา ๒๑^{๑๔} วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ที่กำหนดว่า ให้เอาราคาที่สูงขึ้นของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนอันเนื่องมาจากการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืนมาหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีกนั้น จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ประสงค์จะก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้ถูกเวนคืนจนถึงขนาดที่ผู้ถูกเวนคืนจะต้องจ่ายเงินให้แก่รัฐ แม้ว่าจะได้รับประโยชน์จากการงานที่ได้เข้าไปในการเวนคืนก็ตาม ประกอบกับมาตรา ๓๐^{๑๕} แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ที่กำหนดหลักเกณฑ์ทั่วไปในการรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์ออกไปจากที่ดินที่ถูกเวนคืน ในกรณีที่เจ้าหน้าที่เป็นผู้รื้อถอนอสังหาริมทรัพย์ โดยกำหนดให้หักค่าใช้จ่ายออกจากเงินค่าทดแทนที่ควรจะได้รับ ซึ่งจำนวนเงินสูงสุดที่จะหักกลบลบกันได้ระหว่างรัฐกับผู้ถูกเวนคืน คือจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนควรได้รับนั่นเอง ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่รัฐไม่ต้องจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินการตามมาตรา ๑๓ วรรคสาม เนื่องจากเงินค่าทดแทนได้ถูกหักออกโดยราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนที่สูงขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทนไปแล้ว จึงไม่มีเงินค่าทดแทนเหลือเพื่อนำมาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้อีก ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องรับภาระออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เพราะว่าถ้าจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนแล้วก็มีผลเท่ากับว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองดังกล่าวกลับจะต้องจ่ายเงินส่วนที่นอกเหนือจากเงินค่าทดแทนที่ควรจะได้รับให้กับรัฐอีก ซึ่งไม่สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของบทบัญญัติมาตรา ๒๑ วรรคสอง และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ดังกล่าวข้างต้น

^{๑๓}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๒), ข้างต้น

^{๑๔}โปรดดูเชิงอรรถที่ (๕), ข้างต้น

^{๑๕}มาตรา ๓๐ ในการจะจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๒๕ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อาจรื้อถอนออกไปได้ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้สามในสี่ก่อน และแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่รื้อถอนออกไปภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้ารื้อถอนได้ โดยหักค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้ออกจากเงินค่าทดแทนที่ควรจะได้รับ แล้วจึงจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือให้ และให้นำมาตรา ๑๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กล่าวโดยสรุป การคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นและลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๗ นั้น ต้องพิจารณาจากราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเปรียบเทียบกับราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนของเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเป็นราย ๆ ไป ไม่อาจพิจารณาโดยแยกตามประเภทของอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภทได้ ในกรณีที่ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนสูงขึ้นเท่ากับหรือสูงกว่าเงินค่าทดแทนเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อนที่จะมีการเวนคืนตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยไม่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนแต่อย่างใด ซึ่งในกรณีนี้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ลงชื่อ) อักษราทร จุฬารัตน

(นายอักษราทร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๓๘