

บันทึก

เรื่อง การจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าตามพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

การทางพิเศษแห่งประเทศไทย(กทพ.)ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๕๕๑๐/ ๖๙๖๘ ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า โดยที่ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขต ลาดพร้าว เขตบึงกุ่ม เขตบางกะปิ เขตห้วยขวาง เขตคลองเตย และเขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๓ เพื่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา-อาจณรงค์ และพระราช กฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตดุสิต เขตราชเทวี เขตปทุมวัน เขต ห้วยขวาง เขตบางกะปิเขตคลองเตย เขตประเวศ เขตบางคอแหลม และเขตยานนาวา กรุงเทพมหานครพ.ศ. ๒๕๓๔ เพื่อสร้างทางพิเศษสายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่ และสายพญาไท-ศรี นครินทร์และคณะรัฐมนตรีได้ประกาศกำหนดให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในเขตท้องที่ตามพระ ราชกฤษฎีกาทั้ง ๒ ฉบับดังกล่าวเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน นั้น

กทพ.ได้ดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบ เรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยได้เข้าดำเนินการสำรวจ เพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน เพื่อจัดส่งข้อเท็จจริงที่สำรวจแล้วให้ คณะกรรมการกำหนดและประกาศราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อที่ กทพ.จะได้พิจารณาเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่บุคคลผู้มีสิทธิจะได้รับต่อไป แต่โดยที่การ กำหนดและพิจารณาเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนในบางท้องที่คือ บริเวณชุมชนวัดสามง่าม แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร (สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่) และบริเวณซอยสุขุมวิท ๖๓ แขวงคลองตัน เขตคลองเตย(สายรามอินทรา-อาจณรงค์) ปรากฏว่า ผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างได้ทำการต่อเติมและตกแต่งอาคารที่เช่าด้วยทรัพย์สินของตนเอง และได้ทำการ เข้ามาเป็นระยะเวลานับ ๑๐ ปี โดยการทำสัญญาเช่าครั้งละ ๓ ปี มาโดยตลอด เพื่อความสะดวก ในการเช่าสิ่งปลูกสร้าง และในสัญญาเช่าได้กำหนดว่าผู้เช่าจะไม่ทำการดัดแปลงต่อเติมสถานที่ เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจึงกระทำได้ สิ่งดัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทันทีที่ผู้เช่าจะรื้อถอนหรือ เรียก ร้องค่าเสียหายมิได้ เมื่อ กทพ.เข้าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ทั้ง ๒ บริเวณดังกล่าว คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯได้กำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูก สร้างที่ให้เช่า (ทั้งในส่วนโครงสร้างและส่วนที่ผู้เช่าตกแต่งต่อเติมขึ้น) ให้แก่เจ้าของที่ดินผู้เป็น

เจ้าของสิ่งปลูกสร้างด้วยตามมาตรา ๑๘^๑ (๑) (๒) และ (๕) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ และได้กำหนดเงินค่าทดแทนโดยเหตุที่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เข้าก่อนสัญญาเช่าระงับให้แก่ผู้เช่าตามมาตรา ๑๘(๓) อันได้แก่ค่าขนย้ายทรัพย์สินสิ่งของ ในกรณีผู้เช่าบริเวณชุมชนวัดสามง่าม กทพ.ในฐานะเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาเบิกจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและผู้เช่าตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ประกาศกำหนดไว้ สำหรับผู้เช่าบริเวณซอยสุขุมวิท ๖๓ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นก็ได้พิจารณากำหนดและประกาศราคาเบื้องต้นให้แก่ผู้เช่าในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่าบริเวณชุมชนวัดสามง่าม และ กทพ.กำลังจะทำการจ่ายเงินค่าทดแทน

กรณีจึงได้เกิดปัญหาขึ้นเนื่องจากผู้เช่าได้ร้องขอความเป็นธรรมต่อ กทพ.และกระทรวงมหาดไทย โดยอ้างว่าเงินค่าทดแทนที่ได้รับ(บริเวณชุมชนวัดสามง่าม)หรือที่จะได้รับ(บริเวณถนนสุขุมวิท ๖๓)นั้นเป็นอัตราที่ต่ำเกินไป กล่าวคือ ผู้เช่าทั้งสองกลุ่มได้ทำสัญญาเช่าสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยและค้าขายจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาเช่ามีกำหนดเวลา ๓ ปี(แต่ปรากฏว่าได้มีการทำสัญญาเช่าติดต่อกันมาตลอด) ระหว่างอายุสัญญาเช่าผู้เช่าได้ทำการตกแต่งต่อเติมอาคารที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง บรรดาผู้เช่าได้ร้องทุกข์ต่อ กทพ.และกระทรวงมหาดไทย ร้องขอเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมเนื่องจากผู้เช่าทั้งสองกลุ่มได้เสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากสำหรับการตกแต่งต่อเติมสิ่งปลูกสร้างที่เช่า และเงินค่าทดแทนที่ได้รับก็มีจำนวนน้อยมากเมื่อเปรียบเทียบกับค่าใช้จ่ายที่ได้จ่ายไป

กทพ.ได้ตระหนักถึงความเดือดร้อนเสียหายของผู้เช่าเป็นอย่างยิ่งจึงได้พยายาม

มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

(๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้ พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอนค่าขนย้ายและค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นนั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

แสวงหาแนวทางที่จะเยียวยาแก้ไขเพื่อเอื้อประโยชน์แห่งความเป็นธรรมให้แก่ผู้เช่าเพียงพอสมควรแก่การดังกล่าว ซึ่งข้อเท็จจริงการเช่านี้ฟังได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายเนื่องจากการเวนคืนเพราะไม่อาจจะเช่าสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไปได้และไม่ได้ใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ตกแต่งต่อเติมซึ่งผู้เช่าได้กระทำลงไปโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง และทำให้ผู้เช่าต้องไปแสวงหาที่เช่าอาศัยใหม่ซึ่งอาจจะต้องเสียเงินกินเปล่าหรือค่าใช้จ่ายอื่นอีก ประกอบกับผู้เช่าเสียโอกาสในการประกอบการค้าขายหรือขาดความสะดวกสบายเกี่ยวกับทำเลที่อยู่อาศัย กทพ.จึงเห็นสมควรกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าตามมาตรา ๒๑^๒ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์^๓ ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่กำหนดค่าทดแทนความเสียหายไว้เป็นกรณีพิเศษแตกต่างจากมาตรา ๑๘ และมาตรา ๒๑ วรรคอื่น โดยมีเงื่อนไขในการกำหนดเงินค่าทดแทนไว้ ๓ ประการ คือ (๑) ผู้มีสิทธิจะได้รับเงินค่าทดแทนต้องเป็นบุคคลตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (๒) ต้องเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และ (๓) ได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น สำหรับความเสียหายที่จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามบทบัญญัตินี้มีขอบเขตกว้างขวาง ฉะนั้น ตามข้อเท็จจริงที่กล่าวมาข้างต้น หากบรรดาผู้เช่าดังกล่าวสามารถพิสูจน์ได้ว่าการเวนคืน ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างโดยชอบด้วยกฎหมายเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการตกแต่งต่อเติมสิ่งปลูกสร้างจริงก็มีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหาย

^๒มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้น ราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้นและบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

ดังกล่าว โดยสามารถคิดคำนวณจากมูลค่าส่วนตกแต่เดิมที่เจ้าหน้าที่สำรวจได้ เป็นเงินค่าทดแทนเบื้องต้นฯ ดังนั้น เพื่อที่จะบรรเทาความเดือดร้อนของบรรดาผู้เช่าสิ่งปลูกสร้างจึงสมควรที่จะนำมาตรา ๒๑วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ เพื่อพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวด้วย

กทพ.จึงขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายเพื่อถือเป็นแนวปฏิบัติต่อไปว่า ตามข้อเท็จจริงที่กล่าวมาข้างต้น กทพ. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จะอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๑วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่า ซึ่งได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้หรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทน กทพ. ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการ) ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนการประปานครหลวงและผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมบัญชีกลาง) แล้ว เห็นว่า การได้รับความเสียหายเนื่องจากต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า นั้น มีขอบเขตที่กว้างขวางและขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงเป็นรายกรณีไป ว่าเป็นความเสียหายสืบเนื่องจริงหรือไม่ และเข้าเงื่อนไขดังที่กำหนดในมาตรา ๒๑ วรรคห้าหรือไม่ แต่ข้อหารือของกทพ.ข้างต้นมีความมุ่งหมายเน้นเฉพาะ ส่วนตกแต่เดิมสิ่งปลูกสร้าง ว่าจะสามารถจ่ายค่าทดแทนให้ในฐานะเป็นความเสียหายสืบเนื่องตามมาตรา ๒๑ วรรคห้าได้หรือไม่

โดยหลักทั่วไปค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีอยู่ได้ ๒ ประเภท คือ

(๑) ค่าทดแทนสำหรับมูลค่าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนให้ตกเป็นของรัฐ ซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

(๒) ค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่ได้รับอันสืบเนื่องมาจากการที่รัฐเข้าไปดำเนินการเวนคืน ซึ่งจะต้องเป็นความเสียหายอื่น ๆ มิใช่เป็นเรื่องที่ตัวทรัพย์สินถูกเวนคืนตกเป็นของรัฐ

สำหรับ ส่วนตกแต่เดิมสิ่งปลูกสร้าง ตามข้อหารือนี้ โดยข้อเท็จจริงอาจแยกออกได้เป็น ๒ ส่วนที่มีสภาพแตกต่างกัน คือ

ส่วนที่หนึ่ง อันเป็นการตกแต่เดิมที่ประกอบเป็นอันเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่อาจแยกออกจากกันได้ และหากจะแยกออกก็จะต้องทำลายหรือบุบสลายเสียไปซึ่งในส่วนนี้ตามกฎหมายจะกลายเป็นส่วนควบอันเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์(มาตรา ๑๐๗ ป.พ.พ.)^๓ โดยค่าทดแทนสำหรับมูลค่าทรัพย์สินนี้ จะต้องให้แก่ผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

^๓มาตรา ๑๐๗ ส่วนควบของทรัพย์สินนั้น คือส่วนซึ่งว่าโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น ย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้นและไม่อาจจะแยกออกจากกันได้ นอกจากจะทำลายหรือทำบุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง

ใครเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันใด ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบรรดาส่วนควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น

ดังกล่าวเท่านั้นตามหลักของค่าทดแทนประเภทที่ (๑) นอกจากนั้นในการเวนคืนที่ กทพ.หาหรือมานี้ สัญญาระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่ายังมีการกำหนดไว้ด้วยว่า สิ่งดัดแปลงต่อเติมในสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่ากรณีจึงเห็นได้ชัดว่าในการสำรวจว่าทรัพย์สินใดเป็นของผู้ใด ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าก็ยอมรับให้ส่วนตกแต่งต่อเติมอันมีลักษณะเป็นส่วนควบนี้เป็นทรัพย์สินของผู้ให้เช่าทั้งนั้นเมื่อรัฐได้จ่ายค่าทดแทนให้สำหรับมูลค่าของทรัพย์สินประเภทนี้แล้ว ย่อมจะเอามูลค่าของทรัพย์สินดังกล่าวมาเป็นฐานในการจ่ายเป็นค่าเสียหายสืบเนื่องจากการต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนให้แก่ผู้เช่าอีกไม่ได้ เพราะจะกลายเป็นการจ่ายค่าทดแทนให้เพื่อสิ่งเดียวกันถึงสองคราว และกรณีเป็นไปตามหลักค่าทดแทนประเภทที่ (๑) นั้น

ส่วนที่สอง อันเป็นการตกแต่งต่อเติมที่มีได้ประกอบเป็นอันเดียวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยอาจถอดถอนเคลื่อนย้ายได้ ทรัพย์สินประเภทนี้จะไม่ตกเป็นส่วนควบและยังคงเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าสามารถนำออกไปได้ และรัฐก็ไม่ต้องให้ค่าทดแทนแก่ทรัพย์สินดังกล่าว เพราะมิใช่ส่วนควบของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนแต่เมื่อผู้เช่าต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพราะอสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืน หากทรัพย์สินที่ตกแต่งต่อเติมประเภทนี้ต้องเสียหายตามปกติแห่งสภาพของการถอดถอนเคลื่อนย้าย และประกอบเข้าใหม่แล้ว กทพ.ก็อาจให้ค่าทดแทนเพื่อความเสียหายดังกล่าวได้ ทั้งนี้ตามหลักค่าทดแทนประเภทที่ (๒)

โดยสรุป การให้ค่าทดแทนเพื่อส่วนตกแต่งต่อเติมสิ่งปลูกสร้างจะต้องแยกพิจารณาเป็น ๒ ส่วน คือส่วนที่เป็นส่วนควบและที่ไม่เป็นส่วนควบ ซึ่งจะมีหลักเกณฑ์ที่ต่างกัันดังที่กล่าวข้างต้น

(ลงชื่อ) ม. ตันเต็มทรัพย์

(นายไมตรี ตันเต็มทรัพย์)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๓๖