

บันทึก

เรื่อง การดำเนินการกรณีที่ดินที่เวนคืนมีเนื้อที่มากกว่าที่กำหนดไว้ใน
พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

กรุงเทพมหานครได้มีหนังสือ ที่ กท ๔๐๐๐/๙๒๐๗ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่แขวงสุรวงศ์ และแขวงสีลม เขตบางรัก และแขวงยานนาวา แขวงทุ่งมหาเมฆ แขวงทุ่งวัดดอน และแขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๑๖ ซึ่งตามบัญชีรายชื่อท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ระบุที่ดินที่จะต้องเวนคืนในลำดับที่ ๒๔๙ และลำดับที่ ๒๕๒ ดังนี้

ลำดับที่ ๒๔๙ ที่ดินแปลงโฉนดที่ ๕๔๐๘ เลขที่ดิน ๑๐ ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ตามโฉนด ๑-๑-๐๘ ไร่ ถูกเวนคืนบางส่วนเนื้อที่ ๐-๓-๐ ไร่ กรรมสิทธิ์ของนายเรือง วัชรพงศ์

ลำดับที่ ๒๕๒ ที่ดินแปลงโฉนดที่ ๕๔๐๙ เลขที่ดิน ๑๐/๑๐๕ ตำบลช่องนนทรี อำเภอยานนาวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ตามโฉนด ๑-๒-๗๐ ไร่ ถูกเวนคืนบางส่วนเนื้อที่ ๐-๓-๕๙ ไร่ กรรมสิทธิ์ของนายเรือง วัชรพงศ์

ทั้งนี้ แผนที่ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแสดงแนวเขตเวนคืนกว้าง ๖๐.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๔,๕๐๐.๐๐ เมตร

๒. พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อตัดและขยายถนนฝั่งจังหวัดธนบุรีและจังหวัดพระนคร พุทธศักราช ๒๔๗๓ ซึ่งปรากฏว่าที่ดินของนายพรต สุศรีวก กับพวก ๕ คน โฉนดเลขที่ ๒๒๖๒ เลขที่ดิน ๑๐๒ อำเภอดอนบุรี (บางกอกใหญ่) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามโฉนด ๑-๑-๔๐ ไร่ ถูกเวนคืน ๑๑๐ ตารางวา

๓. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๑ ซึ่งปรากฏว่าที่ดินของนางมยุรี เรืองอภิศิริ ถูกเวนคืนจำนวน ๒ แปลง คือ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๙๔๖ เลขที่ดิน ๑๗๙ เนื้อที่ตามโฉนด ๒-๓-๕ ไร่ ถูกเวนคืนทั้งแปลง และที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๙๔๒ เลขที่ดิน ๙๘ เนื้อที่ตามโฉนด ๗-๐-๐ ไร่ ถูกเวนคืนทั้งแปลง

ในการดำเนินการเวนคืน กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

๑. กรณีการเวนคืนรายนายเรือง วัชรพงศ์ (ปัจจุบันนายเรือง วัชรพงศ์ ถึงแก่กรรม และนางยินดี ต่อสุวรรณ เป็นผู้จัดการมรดก)

๑.๑ ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๑๖ โดยตามพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดให้กรมโยธาธิการเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืน ใน

ระหว่างดำเนินการปี พ.ศ. ๒๕๒๖ นายเรือง วัชรพงศ์ เจ้าของที่ดินยังมิได้รับเงินค่าทดแทน แต่ได้นำโฉนดที่ดินดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนไว้ในนามเดิม โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน (กรมโยธาธิการ) ไปร่วมทำการรังวัดชี้แนวเขตเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนฯ แล้ว และในการรังวัดครั้งนี้เจ้าพนักงานที่ดินได้ตรวจสอบขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ดิน ปรากฏว่ามีจำนวนเนื้อที่ไม่ตรงกับที่ระบุไว้ในโฉนดเดิม กล่าวคือ ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๕๔๐๘ เนื้อที่ดินตามโฉนดเดิม ๑-๑-๐๘ ไร่ ถูกเวนคืนบางส่วนโดยประมาณการเนื้อที่ไว้เบื้องต้นจำนวน ๐-๓-๐ ไร่ เมื่อรังวัดตรวจสอบเขตดังกล่าวแล้วปรากฏว่า เนื้อที่ดินมีจำนวนน้อยกว่าเนื้อที่ดินตามโฉนดเดิมจำนวน ๐-๐-๑ ไร่ และเนื้อที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนมีจำนวนเพิ่มขึ้น ๓๙ ตารางวา ส่วนที่ดินแปลงโฉนดที่ ๕๔๐๙ เนื้อที่ดินตามโฉนดเดิม ๑-๒-๗๐ ไร่ ถูกเวนคืนบางส่วนโดยประมาณการเนื้อที่ไว้เบื้องต้นจำนวน ๐-๓-๕๙ ไร่ เมื่อรังวัดตรวจสอบเขตดังกล่าวแล้วปรากฏว่า เนื้อที่ดินมีจำนวนน้อยกว่าเนื้อที่ดินตามโฉนดเดิมจำนวน ๐-๑-๑๖ ไร่ และเนื้อที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนมีจำนวนเพิ่มขึ้น ๙ ตารางวา จึงได้ดำเนินการแก้ไขใหม่ตามผลการรังวัดจดทะเบียนเมื่อวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๖

๑.๒ ผู้ช่วยศาสตราจารย์รังสรรค์ ต่อสุวรรณ ผู้รับมอบอำนาจจากนาง ยินดี ต่อสุวรรณ ผู้จัดการมรดกของนายเรือง วัชรพงศ์ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ ร้องเรียนขอความเป็นธรรมต่อปลัดกรุงเทพมหานครโดยอ้างว่าที่ดินของนายเรือง วัชรพงศ์ ซึ่งถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๑๖ ทั้งสองแปลง เมื่อได้พิจารณาจากเอกสารการเวนคืนและการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแล้ว ยังมีเนื้อที่ดินเหลือจากการเวนคืนทั้งสองแปลงจำนวน ๔๔ ตารางวา

๑.๓ ต่อมาวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๑ นางยินดี ต่อสุวรรณ ได้ยื่นเรื่องขอ รังวัดออกโฉนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมีเจ้าหน้าที่ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนไปร่วมทำการรังวัดและยืนยันเขตเวนคืน ตามผลการรังวัดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ถูกต้องตามแนวเขตเวนคืนแล้ว จึงไม่รับรองเขตเพื่อออก โฉนดตามที่ขอรังวัด

๒. กรณีการเวนคืนรายนายพรต สุครีวก กับพวก

๒.๑ ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อตัดและขยายถนนฝั่งธนบุรีและจังหวัดพระนคร พุทธศักราช ๒๔๗๓ ปรากฏว่าที่ดินของนายพรต สุครีวก กับพวก ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว โดยเจ้าหน้าที่ได้ประมาณการเบื้องต้นว่า ถูกเวนคืนจำนวน ๑๑๐ ตารางวา (ตามพระราชกฤษฎีกาฯ มิได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ดินไว้)

๒.๒ สำนักการโยธา ได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๓๔ แจ้งให้ นายพรต สุครีวก กับพวก ให้ไปรับเงินค่าทดแทนตามที่คณะกรรมการฯ กำหนดเป็นค่าทดแทน ที่ดิน ๑,๒๖๙,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านสองแสนหกหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) แต่นายพรต สุครีวก กับ พวก ไม่ยอมไปติดต่อขอรับเงิน ดังนั้น เจ้าหน้าที่จึงได้นำเงินค่าทดแทนทั้งหมดไปฝากธนาคาร ออมสิน สาขาท่าพระ ในนามของนายพรต สุครีวก กับพวก (ระบุชื่อ) เป็นค่าทดแทนที่ดินพร้อม

ทั้งเงินค่าทดแทนอาคาร จำนวน ๒,๕๓๘,๗๘๓.- บาท (สองล้านห้าแสนสามหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยแปดสิบสามบาทถ้วน) รวมเป็นเงิน ๓,๘๐๗,๗๘๓.- บาท (สามล้านแปดแสนเจ็ดพันเจ็ดร้อยแปดสิบสามบาทถ้วน) และได้เข้าทำการก่อสร้างถนนเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๒.๓ ต่อมานายพรต สุศรีวิง กับพวก ได้ดำเนินการยื่นคำร้องขอรังวัดและจดทะเบียนแบ่งเวนคืน ผลการรังวัดเมื่อวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๑ ปรากฏว่าเนื้อที่ดินถูกเวนคืนจริง ๑๓๖.๕ ตารางวา นายพรต สุศรีวิง กับพวก ได้ขอรับเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ประมาณการจำนวน ๑๑๐ ตารางวา ไปแล้วเมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๑ สำหรับค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เกินจากประมาณการเดิมจำนวน ๒๖.๕ ตารางวา นั้น นายพรต สุศรีวิง กับพวก อ้างว่าเป็นที่ดินที่กรุงเทพมหานครได้ทำการเวนคืนเพิ่มในภายหลัง จึงขอให้กรุงเทพมหานครกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินดังกล่าวให้ใหม่ หรือให้ส่งมอบที่ดินเนื้อที่ ๒๖.๕ ตารางวา ที่อยู่นอกเหนือจากการเวนคืนเดิมให้ เนื่องจากการเข้าไปดำเนินการก่อสร้างถนนของกรุงเทพมหานครนั้นเป็นการละเมิดต่อกฎหมาย

๓. กรณีการเวนคืนรายนางมยุรี เรื่องอภิศิริ

๓.๑ ได้มีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๑ มีอายุ ๔ ปี และที่ดินของนางมยุรี เรื่องอภิศิริ ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จำนวน ๒ แปลง และต่อมาได้มีประกาศสำนักนายกรัฐมนตรีกำหนดให้การเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนเมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๓

๓.๒ คณะกรรมการฯ ได้ทำการประชุมและกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของนางมยุรี เรื่องอภิศิริ ทั้งสองแปลงแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้นางมยุรี เรื่องอภิศิริ มาทำความเข้าใจ นางมยุรี เรื่องอภิศิริ ได้รับหนังสือแล้ว ก็ไม่ยอมมาติดต่อทำความเข้าใจ ดังนั้น เจ้าหน้าที่จึงได้นำเงินค่าทดแทนที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวไปฝากที่ธนาคารออมสิน พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้นางมยุรี เรื่องอภิศิริ ไปติดต่อขอรับเงิน และมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครอง โดยเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดินและใช้ที่ดินทั้งสองแปลงทำเป็นบึงกักเก็บน้ำเสร็จเรียบร้อยแล้ว ภายในอายุของพระราชกฤษฎีกา แต่นางมยุรี เรื่องอภิศิริ ก็มีได้มาติดต่อขอรับเงิน และไม่ใช้สิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่ประการใด

๓.๓ ต่อมานางมยุรี เรื่องอภิศิริ ได้มีหนังสือร้องต่อคณะกรรมการสิทธิธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎร อ้างว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการเวนคืนของกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการฯ ได้มีหนังสือแจ้งให้กรุงเทพมหานครเข้าชี้แจงในกรณีดังกล่าว พร้อมทั้งขอให้กรุงเทพมหานครหาทางเยียวยาความเดือดร้อน

๓.๔ สำนักการโยธา ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในระบบป้องกันน้ำท่วม ในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. เพื่อเวนคืนที่ดินที่เจ้าของไม่ยอมมาทำความเข้าใจกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งยังคงค้างอยู่จำนวน ๖ แปลงเพื่อให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นของรัฐตามกฎหมาย

๓.๕ ในการเข้าชี้แจงต่อคณะกรรมการยุติธรรมและสิทธิมนุษยชน สภาผู้แทนราษฎรนั้น คณะกรรมการได้มีหนังสือพิจารณาในประเด็นที่เกี่ยวกับการเสนอร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการระบบป้องกันน้ำท่วม ในท้องที่แขวงหนองบอน เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ว่า เมื่อพระราชบัญญัติดังกล่าวประกาศใช้บังคับแล้ว กรุงเทพมหานครจะต้องเสนอแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดราคาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนใหม่ ซึ่งในข้อนี้ผู้แทนกรุงเทพมหานครรับเรื่องนำไปพิจารณาหาข้อยุติก่อน

กรุงเทพมหานครมีความเห็นเกี่ยวกับปัญหาตามข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

๑. กรณีการเวนคืนรายนายเรือง วัชรพงศ์ ได้พิจารณาจากหลักฐานโฉนดที่ดิน และสภาพพื้นที่ของที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้ง ๒ แปลง พร้อมคำร้องขอความเป็นธรรมดังกล่าวแล้ว ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในการคำนวณเนื้อที่ดินที่ต้องเวนคืนตามบัญชีรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินเป็นการคำนวณไว้โดยประมาณการอาจคลาดเคลื่อนอันเนื่องจากเจ้าหน้าที่ใช้หลักฐานโฉนดเดิมที่ออกให้ปี พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นข้อมูลในการคำนวณ ต่อมาปี พ.ศ. ๒๕๖๖ ภายหลังพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ประกาศใช้บังคับ เจ้าของที่ดินได้ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนร่วมกับเจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืน ขณะนี้ได้จดทะเบียนส่วนที่ถูกเวนคืนไว้ในนามเดิม และส่วนที่อยู่นอกเขตเวนคืนแยกโฉนดไปต่างหาก คงเหลือที่ดินที่ถูกเวนคืนจริงตามผลการรังวัด โดยเจ้าของที่ดินรับทราบ ไม่ได้ทักท้วงหรือคัดค้าน แนวเขตแต่อย่างใด ดังนี้ ตามคำร้องที่แจ้งว่ามีที่ดินเหลือจากการเวนคืน ๔๘ ตารางวา จึงเป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนตามผลการรังวัด และปัจจุบันก่อสร้างเป็นถนนเปิดใช้สัญจรไปมาแล้วไม่มีที่ดินเหลือจากการเวนคืนตามคำร้องที่อ้างถึงแต่อย่างใด

๒. กรณีของนายพรต สุศรีวิวก กับพวก เช่นเดียวกับกรณีของนายเรือง วัชรพงศ์ ตามข้อ ๑ แตกต่างกันที่ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดินฯ นั้น มิได้ระบุจำนวนเนื้อที่ที่จะเวนคืนไว้ การประมาณการของเจ้าหน้าที่ก็เป็นการคำนวณจากผังและรูปแบบตามโฉนดที่ดินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการคลาดเคลื่อนได้ กรณีนี้ผู้ร้องได้รังวัดแบ่งแยกโดยที่เจ้าหน้าที่ไปทำการชี้แนวเขตที่จะเวนคืน และผลการรังวัดปรากฏว่าที่ดินถูกเวนคืนมากกว่าที่ประมาณการไว้เดิม จึงเป็นเรื่องที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ กรณีจึงมิใช่เป็นการเวนคืนที่ดินเพิ่มและต้องกำหนดราคาค่าทดแทนใหม่ตามที่ผู้ร้องอ้างแต่ประการใด

๓. กรณีของนางมยุรี เรืองอภิศิริ เห็นว่า ตามกระบวนการเวนคืนที่กฎหมายกำหนดไว้นั้น กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการโดยถูกต้องครบขั้นตอนจนกระทั่งเข้าครอบครองและใช้ที่ดินที่ถูกเวนคืนแล้ว เพียงแต่นางมยุรี เรืองอภิศิริ ไม่ยอมรับเงินค่าทดแทนและไม่ยอมไปจดทะเบียนเวนคืนเท่านั้น กรณีการเสนอพระราชบัญญัติเวนคืนฯ ที่ดินที่เหลือดังกล่าว ก็เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตกเป็นของรัฐตามกฎหมาย ซึ่งในข้อนี้เห็นว่ากระบวนการในการดำเนินการเวนคืนนั้น ได้มีการกำหนดเงินค่าทดแทนให้กับที่ดินของนางมยุรี เรืองอภิศิริ ทั้งสองแปลงที่ถูกเวนคืนเสร็จสิ้นแล้ว ดังนั้น หากจะมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติเวนคืนฯ ก็ไม่จำเป็นต้องพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ใหม่แต่อย่างใด

เนื่องจากทั้งสามกรณีดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่สมควรมีข้อวินิจฉัยเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ กรุงเทพมหานครจึงขอหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อพิจารณาวินิจฉัยในประเด็นต่อไปนี้

๑. ในการเวนคืนนั้นเจ้าหน้าที่เวนคืน สามารถทำการเวนคืนที่ดินเพิ่มมากกว่าจำนวนเนื้อที่ดินที่ระบุในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้หรือไม่ เพียงใด

๒. กรณีที่มีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน และประกาศสำนักนายกรัฐมนตรี กำหนดให้การเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน โดยเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จนครบถ้วนและสามารถเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ภายในอายุของพระราชกฤษฎีกา แล้ว ต่อมา มีการเสนอตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายที่เจ้าของไม่ยอมมาทำความตกลงหรือไม่ยอมจดทะเบียนแบ่งเวนคืน เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตกเป็นของรัฐ กรณีจึงมีปัญหว่าเมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอประกาศใช้บังคับแล้ว เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่ระบุในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใหม่หรือไม่ กล่าวคือ ต้องเสนอแต่งตั้งกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ หรือต้องเจรจาทำความตกลงทำสัญญาใหม่หรือไม่ และกรณีเช่นนี้จะทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เกิดสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีหรือมีสิทธิฟ้องคดีอีกหรือไม่ประการใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาที่ขอหารือมาประกอบกับคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) และผู้แทนกรุงเทพมหานครแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมสรุปความได้ว่า หลังจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ใช้บังคับ กรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเวนคืนที่ดินของนายเรือง วัชรพงศ์ ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ดังกล่าว โดยปัญหาเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนนั้นเป็นที่ยุติในชั้นศาลแล้ว คงเหลือแต่ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวนที่แตกต่างกันระหว่างจำนวนเนื้อที่ดินส่วนที่ต้องเวนคืนที่ระบุในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ กับที่เจ้าพนักงานที่ดินรังวัดเมื่อปี ๒๕๒๖ ซึ่งปัญหาดังกล่าวนางยินดี ต่อสุวรรณ ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายเรือง วัชรพงศ์ ผู้ตาย ได้มอบอำนาจให้นายรังสรรค์ ต่อสุวรรณ เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่กรุงเทพมหานครแล้ว ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ส่วนรายนายพรต สุครีวก กับพวก ซึ่งถูกเวนคืนโดยพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อตัดและขยายถนนฝั่งจังหวัดธนบุรีและจังหวัดพระนคร พุทธศักราช ๒๔๗๓ นั้น เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการปักกรุยถนนตามเขตแนวทาง และแนวประเมินที่ได้หมายไว้ในแผนที่ต่อท้ายพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวแล้ว ต่อมาได้มีการโอนความรับผิดชอบในการจัดการที่ดินตามพระราชกฤษฎีกานี้จากกรมโยธาธิการให้กรุงเทพมหานครดำเนินการ ซึ่งกรุงเทพมหานครได้เข้ายึดถือครอบครองจัดการทำถนนแล้วตั้งแต่ปี ๒๕๓๔ และเสร็จเรียบร้อยเมื่อปี ๒๕๔๒ โดยแนวเขตที่ทำถนนนั้นได้อาศัยเขตตามที่ได้มีการปักกรุยไว้เดิม โดยมีได้มีการเคลื่อนย้ายหรือ

เปลี่ยนแปลงเขตที่ได้ปักกรุยไว้เดิมนั้นแต่อย่างใด ซึ่งทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรังวัดนั้น ผู้แทนกรมที่ดินชี้แจงสรุปได้ว่า จำนวนเนื้อที่ดินภายในเขตที่กำหนดอาจคลาดเคลื่อนได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับเทคนิคและวิธีการที่ใช้ในการรังวัด ส่วนเรื่องเงินค่าทดแทนนั้น นายพรตฯ กับพวก ได้มาขอรับเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ประมาณการเบื้องต้น ๑๑๐ ตารางวาแล้ว สำหรับข้อหาหรือในประเด็นที่สองนั้น มีข้อเท็จจริงสืบเนื่องจากการดำเนินการเวนคืนที่ดินของนางมยุรี เรื่องอภิศิริ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๑ ซึ่งได้มีการออกประกาศสำนักนายกรัฐมนตรีกำหนดให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน โดยเจ้าหน้าที่ได้วางเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามความในมาตรา ๑๓ และเข้าครอบครองใช้ที่ดินดังกล่าวเต็มพื้นที่แล้วภายในอายุพระราชกฤษฎีกาฯ และปัจจุบันพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวสิ้นอายุบังคับใช้แล้ว ขณะนี้ยังไม่มีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อบังคับเวนคืนกรณีดังกล่าวออกใช้บังคับแต่อยู่ในระหว่างการดำเนินการตราพระราชบัญญัติดังกล่าว คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้วมีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง เห็นว่า ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเวนคืนรายนายเรือง วัชรพงศ์ และรายนายพรต สุครีวก กับพวก อันเป็นที่มาแห่งปัญหาที่กรุงเทพมหานครขอหาหรือในประเด็นแรกนี้ แม้จะเป็นปัญหาคำฟ้องเดียวกันแต่มีข้อเท็จจริงแตกต่างกันในสาระสำคัญ จึงเห็นควรแยกวินิจฉัยแต่ละราย ดังนี้

รายนายเรือง วัชรพงศ์ นั้น เห็นว่า การวินิจฉัยอำนาจเวนคืนของเจ้าหน้าที่เวนคืนในที่ดินส่วนที่ได้แย้งกันนั้น มีประเด็นที่ต้องพิจารณาเกี่ยวพันไปถึงปัญหาการพิสูจน์สิทธิในที่ดินส่วนที่ได้แย้งกัน ซึ่งประเด็นปัญหาดังกล่าวนี้นปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมตามคำชี้แจงของผู้แทนกรุงเทพมหานครว่า นางยินดี ต่อสุวรรณ ในฐานะผู้จัดการมรดกของนายเรือง วัชรพงศ์ ผู้ตาย ได้มอบอำนาจให้นายรังสรรค์ ต่อสุวรรณ เป็นโจทก์ฟ้องขับไล่กรุงเทพมหานครต่อศาลแล้ว ซึ่งขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น ดังนั้น เรื่องหาหรือของกรุงเทพมหานครในประเด็นนี้สำหรับรายนายเรือง วัชรพงศ์ จึงเป็นเรื่องที่คณะกรรมการกฤษฎีกาไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายได้ตามข้อ ๙ (๑)^๑ แห่งระเบียบคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าด้วยการรับปรึกษาให้ความเห็นทางกฎหมายของกรรมการร่างกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๒๒

สำหรับรายของนายพรต สุครีวก กับพวกนั้น เห็นว่า พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อตัดและขยายถนนฝั่งจังหวัดธนบุรีและจังหวัดพระนคร พุทธศักราช ๒๔๗๓ เป็นพระราชกฤษฎีกาซึ่งประกาศก่อนวันใช้บังคับพระราชบัญญัติว่า

^๑ ข้อ ๙ กรรมการร่างกฎหมายจะไม่พิจารณาให้ความเห็นทางกฎหมายในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) เรื่องที่มีการฟ้องร้องเป็นคดีอยู่ในศาล

ด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ซึ่งมาตรา ๓๔^๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พุทธศักราช ๒๔๗๗ ได้บัญญัติรองรับผลบังคับใช้ของพระราชกฤษฎีกาลักษณะดังกล่าวไว้ชัดเจนว่า ให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาลักษณะดังกล่าว คงอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งพระราชกฤษฎีกานั้น ฉะนั้น การเวนคืนที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการจัดซื้อที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อตัดและขยายถนนฝั่งจังหวัดธนบุรี และจังหวัดพระนคร พุทธศักราช ๒๔๗๓ จึงต้องเป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวนั้น เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏจากคำชี้แจงเพิ่มเติมของผู้แทนกรุงเทพมหานครว่า เจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการปักกรุยแนวเขตที่ดินดังกล่าวแน่นอนแล้ว แนวเขตที่เจ้าหน้าที่ได้ปักกรุยนั้นจึงเป็นแนวเขตแน่นอนที่รัฐจำเป็นต้องได้มาเพื่อทำหรือขยายถนนตามพระราชกฤษฎีกาแล้วตามนัยมาตรา ๕^๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ส่วนเนื้อที่ภายในแนวเขตที่ดินที่ได้ปักกรุยไว้นั้นจะเป็นจำนวนเท่าใดนั้นขึ้นอยู่กับวิธีการและเทคนิคในการรังวัด หากการรังวัดนั้นเป็นการรังวัดโดยยึดเขตที่ได้ปักกรุยแน่นอนไว้เดิมแล้ว ผลการรังวัดที่ได้ย่อมเป็นเนื้อที่ดินภายในแนวเขตนั้น จำนวนเนื้อที่ที่รังวัดได้มากกว่าที่ได้ประมาณการเบื้องต้นก่อนการรังวัดจึงเป็นจำนวนเนื้อที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกานั้นมาแต่เดิม มิใช่เป็นการเวนคืนที่ดินเพิ่มขึ้นดังที่ผู้ถูกเวนคืนเข้าใจแต่อย่างใด กรรมสิทธิ์ที่ดินในเนื้อที่จำนวนดังกล่าวนั้นกลับคืนมาเป็นของรัฐแล้วตั้งแต่เจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ได้ลงมือจัดการปักกรุย เจ้าพนักงานมีอำนาจในการเข้ายึดถือครอบครองจัดการทำหรือขยายถนนได้ ทั้งนี้ ตามบทบัญญัติมาตรา ๒^๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ดังนั้น กรุงเทพมหานครซึ่งรับมอบหน้าที่ดำเนินการต่อจากกระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่จัดการที่ดินเพื่อตัดและขยายถนน^๕ ตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว ย่อมมีอำนาจในการเข้ายึดถือครอบครองจัดการทำหรือขยายถนนเต็มตามแนวเขตเนื้อที่ที่ได้ปักกรุยไว้

^๒ มาตรา ๓๔ บรรดาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัติจัดซื้อที่ดิน ซึ่งได้ประกาศก่อนวันใช้พระราชบัญญัตินี้ ท่านว่าคงอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งพระราชกฤษฎีกาหรือพระราชบัญญัตินั้น ๆ

^๓ มาตรา ๕ ให้ถือว่าแผนที่ต่อท้ายพระราชกฤษฎีกานี้เป็นแต่เขตแนวทางถนนโดยประเมินเท่านั้น เมื่อเจ้าพนักงานได้ปักกรุยแน่นอนแล้วจะได้หมายลงไว้เป็นหลักฐานในแผนที่ ๒ ฉบับซึ่งจะเก็บไว้ ณ กรมนคราทรฉบับหนึ่ง และกรมทะเบียนที่ดินอีกฉบับหนึ่ง

^๔ มาตรา ๒ เมื่อได้ประกาศพระราชกฤษฎีกานี้แล้ว ให้เจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ทำถนนจัดการปักกรุยถนนเหล่านี้ตามเขตแนวทางซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา ๑ และตามแนวประเมินดังได้หมายไว้ในแผนที่ต่อท้ายพระราชกฤษฎีกานี้ และห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือทำการอย่างหนึ่งอย่างใดลงในที่ดินภายในเขตนั้น นอกจากจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากเจ้าพนักงาน

เมื่อเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ได้ลงมือจัดการปักกรุยแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินภายในเขตที่ได้ปักกรุยไว้แล้วนี้กลับคืนมาเป็นของรัฐบาล และเจ้าพนักงานมีอำนาจที่จะเข้ายึดถือครอบครองจัดการทำหรือขยายถนนได้ทันที

^๕ มาตรา ๑ ให้กระทรวงมหาดไทยเป็นเจ้าหน้าที่จัดการที่ดินเพื่อตัดและขยายถนน มีเขตต์แนวทางดังจะกล่าวต่อไปนี้

อย่างไรก็ดี เห็นว่า เจ้าของที่ดิน กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งที่ก่อสร้างในที่ดินและผู้เช่าย่อมมีสิทธิในอันที่จะร้องขอให้เจ้าพนักงานพิจารณากำหนดราคาหรือค่าทดแทนอันเนื่องจากการที่รัฐบาลตัดหรือขยายถนนไปในที่ดินนั้นให้สอดคล้องกับจำนวนเนื้อที่ที่รังวัดได้ตามความเป็นจริงแต่จะยกเอาข้อโต้เถียงในเรื่องกำหนดราคาหรือค่าทดแทนมาเป็นเหตุขัดขวางต่อการทำหรือขยายถนนไม่ได้

ประเด็นที่สอง เห็นว่า การตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเวนคืนที่ดินรายนามยุริฯ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในท้องที่แขวงหนองบอน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๓๑ ที่ขอหารือนี้ปรากฏว่าพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวได้หมดอายุไปแล้วเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๓๕ ฉะนั้นการที่กรุงเทพมหานครจะตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ดังกล่าวขึ้น จึงเป็นการตราหลังจากพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนสิ้นอายุแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) ได้เคยให้ความเห็นประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อปรับปรุงสนามบินอู่ราชธานี และร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อปรับปรุงสนามบินอุดรธานี ในเรื่องเสร็จที่ ๒๒๖-๒๒๘/๒๕๓๓^๖ ว่า ต้องถือเป็นกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยมิได้มีพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวอยู่ในขณะนั้น การกำหนดเงินค่าทดแทนจึงเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑^๗ และ มาตรา ๒๓^๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน

^๖ มาตรา ๓ บุคคลผู้ชอบที่จะขอร้องให้เจ้าพนักงานพิจารณากำหนดราคาหรือค่าทดแทนให้ เนื่องแต่การที่รัฐบาลตัดหรือขยายถนนไปในที่ดินดังที่กล่าวไว้ นั้น คือ เจ้าของที่ดิน กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งที่ก่อสร้างในที่ดินและผู้เช่า แต่ห้ามมิให้ยกเอาข้อโต้เถียงในเรื่องกำหนดราคาหรือค่าทดแทนมาเป็นเหตุขัดขวางต่อการทำหรือขยายถนนนี้...

ฯลฯ

ฯลฯ

^๗ บันทึก เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่ตำบลนาดี อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในท้องที่ตำบลในเมือง อำเภอเมืองอุบลราชธานี จังหวัดอุบลราชธานี พ.ศ. ส่งถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี พร้อมกับหนังสือที่ นร ๐๖๐๑/๑๐๗๖ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๓๔

^๘ มาตรา ๒๑ เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เวนคืนและสังคม

ฯลฯ

ฯลฯ

อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งคณะรัฐมนตรีก็ได้มีมติ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๓๔ ^{๙๐}(เห็นชอบกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) แล้ว ฉะนั้น กรณีตามที่กรุงเทพมหานครขอหารือรายนางมยุรีฯ นี้ จึงเป็นกรณีที่ต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ทั้งนี้ ตามแนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) และมติของคณะรัฐมนตรีดังกล่าว

สำหรับขั้นตอนการเจรจาทำความตกลงทำสัญญานั้น มาตรา ๑๐^{๙๑}(แห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์บัญญัติให้อำนาจเจ้าหน้าที่ดำเนินการในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาฯ ซึ่งเจ้าหน้าที่จะใช้หรือไม่ใช้ก็ได้ หากเจ้าหน้าที่ได้ใช้อำนาจดังกล่าวแล้ว แต่ผู้ถูกเวนคืนไม่ตกลงซื้อขายด้วย เมื่อได้ดำเนินการสำรวจจนทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนแล้ว ก็สามารถตราพระราชบัญญัติเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตามมาตรา ๑๕^{๙๒} โดยไม่จำเป็นต้องดำเนินการเจรจาทกลงซื้อขายให้

^{๙๐} มาตรา ๒๓ ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ภายในสามสิบวัน นับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติดังกล่าว ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๔

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าทดแทน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและให้นำมาตรา ๙ วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๔ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

^{๙๑} หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๒๐๓/๒๐๙๐๔ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๓๔ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อปรับปรุงสนามบินอุบลราชธานีและสนามบินอุดรธานี รวม ๒ ฉบับ

^{๙๒} มาตรา ๑๐ ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขาย และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

^{๙๓} มาตรา ๑๕ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนแล้ว ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยให้ระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

เสร็จสิ้นก่อน และเมื่อใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้ว ก็เป็นกรณีที่รัฐบังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นมาเป็นของรัฐ ดังนั้น จึงไม่มีกรณีที่ต้องดำเนินการเจรจาทำความตกลงทำสัญญาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๐^{๙๓} อีก

ส่วนในเรื่องสิทธิอุทธรณ์จำนวนเงินค่าทดแทนและในเรื่องสิทธิฟ้องคดีต่อศาลนั้น มาตรา ๒๕^{๙๔} แห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้บัญญัติให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๔^{๙๕} ซึ่งไม่พอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙^{๙๖}

ให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอย่างชัดเจนไว้ทำย พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือว่าแผนที่หรือแผนผังนั้นเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชบัญญัตินั้น เขตอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ

^{๙๓} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑๑), ข้างต้น

^{๙๔} มาตรา ๒๕ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๔ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๔ วรรคสาม มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารถในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวนทั้งหมดไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์

^{๙๕} มาตรา ๑๔ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

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

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้ พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในกรณีที่บุคคลเช่นนั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

^{๙๖} มาตรา ๙ฯ๑

ฯ๑

วรรคสอง หรือมาตรา ๒๓^{๑๗} แล้วแต่กรณีกำหนด มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นไว้อย่างชัดเจนแล้ว โดยให้อุทธรณ์ได้ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว และหากต่อมาผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕^{๑๘} หรือกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด ก็มีสิทธิที่จะฟ้องคดีต่อศาลได้ตามมาตรา ๒๖^{๑๙} ดังนั้น ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการที่อสังหาริมทรัพย์ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่พอใจจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามความในวรรคหนึ่งแห่งมาตรา ๒๔^{๒๐} ย่อมมีสิทธิอุทธรณ์

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการชั้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวันนับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๔

๑๗

๑๗

๑๗ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๙), ข้างต้น

๑๘ โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑๔), ข้างต้น

๑๙ มาตรา ๒๖ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี

การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใด ๆ ของเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสะดุดหยุดลง

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น

๒๐ มาตรา ๒๔ เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชบัญญัติฉบับนั้น พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ และ ณ ที่ชุมนุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๔ มารับเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นใช้บังคับสำหรับกรณีตามมาตรา ๑๕ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการได้กำหนดเงินค่าทดแทนแล้วสำหรับกรณีตามมาตรา ๒๓ และให้นำมาตรา ๑๓ วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๑๗

๑๗

และฟ้องคดีต่อศาลได้ตามมาตรา ๒๕^{๒๑} และมาตรา ๒๖^{๒๒} แห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

กล่าวโดยสรุป สำหรับข้อหาหรือในประเด็นที่สองนี้ เห็นว่า ในกรณีกรุงเทพมหานครจะตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นภายหลังที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนนั้นสิ้นอายุแล้ว ผลทางกฎหมายจึงถือว่าเป็นการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ซึ่งการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓^{๒๓} แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ทั้งนี้ตามแนวคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๖) และมติของคณะรัฐมนตรี และไม่มีกรณีที่ต้องดำเนินการเจรจาทำความตกลงใหม่อีก ส่วนในเรื่องสิทธิอุทธรณ์ และสิทธิในการฟ้องคดีต่อศาลนั้น หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนไม่พอใจจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๒๓ ย่อมมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี และฟ้องคดีต่อศาลได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๖^{๒๔} แห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบัญญัติให้สิทธิไว้ชัดเจนแล้ว

(ลงชื่อ) ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์
(นายชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
พฤษภาคม ๒๕๕๓

^{๒๑} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑๔), ข้างต้น

^{๒๒} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑๔), ข้างต้น

^{๒๓} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๔), ข้างต้น

^{๒๔} โปรดดูเชิงอรรถที่ (๑๔), ข้างต้น