

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การจ่ายเงินค่าทดแทนเพิ่มอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่ง
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยได้มีหนังสือ ที่ รพม ๐๐๘/๑๙๙๐ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) อยู่ระหว่างดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย - มีนบุรี (สุวินทวงศ์) นอกจากนี้ ยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ช่วงหัวลำโพง - บางแค และช่วงบางซื่อ - ท่าพระ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงหมอชิต - สะพานใหม่ - คูคต ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ซึ่งได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ในขั้นตอนการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนแล้ว แต่มีบางส่วนยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จทุกชั้นตอนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ จำแนกได้เป็น ๒ กรณี ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนมาตกลงทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามราคาและจำนวนเงินค่าทดแทนตามที่คณะกรรมการเพื่อกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนกำหนดแล้ว ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ในวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ ยังไม่ได้มารับเงินค่าทดแทนตามสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนไม่มาตกลงทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามราคาและจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการเพื่อกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนกำหนด และ รฟม. ได้ดำเนินการวางเงินค่าทดแทนโดยฝากไว้กับธนาคารออมสินแล้ว ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ผู้ถูกเวนคืนยังไม่ได้มารับเงินค่าทดแทนที่วางไว้ และเมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ หากผู้ถูกเวนคืนได้มีคำร้องขอรับเงินที่วางไว้ดังกล่าว รฟม. จะเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนให้ตามความประสงค์ พร้อมกับทำบันทึกการรับเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่วางไว้เพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อไป

เนื่องจากพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒ ซึ่งมาตรา ๓ มีผลเป็นการยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และได้กำหนดไว้ในบทเฉพาะกาลตามมาตรา ๖๕ ให้การดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่ได้ดำเนินการไปก่อนแล้วเป็นอันใช้ได้ ส่วนการดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น ในกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ รพม. จะต้องจ่ายเงินเพิ่มค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ตามความในมาตรา ๒๖ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งประกอบด้วยราคาที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และต้นไม้ยืนต้น ไม่รวมค่าทดแทนความเสียหายอย่างอื่น จึงมีประเด็นปัญหาว่า กรณีผู้ถูกเวนคืนมาตกลงทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในขณะที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มีผลใช้บังคับ แต่ยังไม่มารับเงินค่าทดแทนจนกระทั่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ และกรณีผู้ถูกเวนคืนไม่มาตกลงทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง รพม. ได้ดำเนินการวางเงินค่าทดแทนโดยฝากไว้กับธนาคารออมสินแล้วตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แต่ผู้ถูกเวนคืนประสงค์ขอรับเงินค่าทดแทนที่วาง พร้อมกับทำบันทึกการรับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในขณะที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้ว ซึ่งทั้งสองกรณียังกล่าวข้างต้นจะอยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง หรือไม่ เพื่อความละเอียดรอบคอบและรัดกุม ประกอบกับเพื่อให้ รพม. สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนได้อย่างถูกต้อง จึงเห็นสมควรหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนมาตกลงทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในขณะที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มีผลใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับเงินค่าทดแทนจนกระทั่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ จะถือว่ากระบวนการตกลงทำสัญญาซื้อขายได้เสร็จสิ้นไปแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการจ่ายเงินค่าทดแทนตามความในมาตรา ๒๕ วรรคสอง และในการจ่ายเงินค่าทดแทนดังกล่าวผู้ถูกเวนคืนอยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนไม่มาตกลงทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง รพม. ได้ดำเนินการวางเงินค่าทดแทนแล้วตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้ว ผู้ถูกเวนคืนประสงค์ขอรับเงินค่าทดแทนที่วาง พร้อมกับทำบันทึกการรับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การทำบันทึกการรับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามความหมายของมาตรา ๒๕ ที่จะต้องเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้พิจารณาข้อหาหรือของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย โดยมีผู้แทนกระทรวงคมนาคม (สำนักงานปลัดกระทรวง) และผู้แทนการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมจากคำชี้แจงของผู้แทน รฟม. ว่า กรณีปัญหาตามที่หารือ ในการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อดำเนินโครงการรถไฟฟ้าของ รฟม. ได้มีการประกาศกำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และมีการวางเงินค่าทดแทนแล้ว โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้พิจารณาและมีความเห็นในแต่ละประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง กรณีผู้ถูกเวนคืนมาตกลงทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในขณะที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มีผลใช้บังคับ แต่ยังไม่ได้รับเงินค่าทดแทน จนกระทั่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับ จะถือว่ากระบวนการตกลงทำสัญญาซื้อขายได้เสร็จสิ้นไปแล้ว เหลือเพียงขั้นตอนการจ่ายเงินค่าทดแทนตามความในมาตรา ๒๕ วรรคสอง และในการจ่ายเงินค่าทดแทนดังกล่าว ผู้ถูกเวนคืนอยู่ในเกณฑ์ที่จะต้องได้รับเงินเพิ่มค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์ เบื้องต้นตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ถูกเวนคืนได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายและเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้ขายมารับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่ผู้ถูกเวนคืนมิได้มารับเงินภายในเวลาที่กำหนด และเจ้าหน้าที่ได้วางเงินตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว โดยผลของการวางเงินดังกล่าวผู้ถูกเวนคืนย่อมมีสิทธิที่จะมารับเงินไปเมื่อใดก็ได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนด ในระหว่างที่ยังมิได้รับเงิน หากมีดอกเบี้ยเกิดขึ้น กฎหมายก็กำหนดให้ดอกเบี้ยนั้นตกเป็นของผู้ถูกเวนคืน กรณีจึงต้องถือว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการซื้อขายได้เสร็จสิ้นไปแล้ว ก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ใช้บังคับ กรณีจึงไม่มีขั้นตอนใดที่จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และโดยผลดังกล่าวผู้ถูกเวนคืนจึงไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเพิ่มอีกร้อยละสองตามมาตรา ๒๖^๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ประเด็นที่สอง กรณีผู้ถูกเวนคืนไม่มาตกลงทำสัญญาเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่ง รฟม. ได้ดำเนินการวางเงินค่าทดแทนแล้วตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ต่อมาเมื่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้ว ผู้ถูกเวนคืนประสงค์ขอรับเงินค่าทดแทนที่วาง พร้อมกับทำบันทึกการรับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักฐานในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การทำบันทึกการรับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามความหมาย

^๑มาตรา ๒๖ ในการดำเนินการซื้อขายตามมาตรา ๒๕ ให้นำความในมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ และส่วนที่ ๔ เงินค่าทดแทน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่เจ้าของตกลงซื้อขายตามมาตรา ๒๕ ให้เพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด

การจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นไม่ตัดสิทธิในการอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัตินี้

ของมาตรา ๒๕ ที่จะต้องเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร เห็นว่า ในกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนไม่ยินยอมทำสัญญาซื้อขาย และเจ้าหน้าที่ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ตามมาตรา ๑๓^๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งได้ให้อำนาจเจ้าหน้าที่ที่จะเข้าครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อนที่จะมีการเวนคืน แต่เจ้าหน้าที่จะต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนหรือวางเงินค่าทดแทนดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด เงินที่วางไว้ดังกล่าวผู้ถูกเวนคืนย่อมมีสิทธิมารับได้โดยอิสระด้วยเหตุที่เจ้าหน้าที่เข้าครอบครอง หรือใช้ที่ดินของผู้ถูกเวนคืน การกำหนดให้ผู้ถูกเวนคืนต้องทำบันทึกข้อตกลงการรับค่าทดแทน อสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ย่อมเป็นการไม่ชอบ เพราะเป็นการบังคับให้ผู้ถูกเวนคืนต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่เจ้าหน้าที่โดยไม่มีอำนาจ บันทึกข้อตกลงดังกล่าวหากมีการทำขึ้น จึงไม่ใช่สัญญาซื้อขายและไม่มีผลบังคับกับผู้ถูกเวนคืนแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนยินยอมที่จะทำสัญญาซื้อขายพร้อมกับการรับเงิน ที่วางไว้ภายหลังจากวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

^๒มาตรา ๑๓ ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ แล้ว หากเนินเข้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่น ให้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนได้

เมื่อคณะรัฐมนตรีได้ประกาศตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อนที่จะมีการเวนคืน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน และเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนที่กำหนดขึ้นตามมาตรา ๙ โดยให้ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดิน ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น และเป็นกรณีที่สามารถตกลง กันได้ให้จ่ายตามราคาที่ได้ตกลงกัน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หากเป็นกรณีที่ ไม่อาจตกลงกันได้ เมื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๑ แล้ว ให้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับ กิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้จ่ายเงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า หกสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในเวลา ที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นนั้นได้เอง โดยให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็น พิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์โดยเร่งด่วนเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมาย จากเจ้าหน้าที่ชดเชยเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายส่วนนี้ด้วย ตามความเป็นธรรม

ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ ให้แจ้งโดยวิธีปิดประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ โดยระบุ กำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการตามวรรคสอง หรือวรรคสาม ซึ่งต้อง ไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ

เมื่อได้ปฏิบัติตามวรรคสี่แล้ว ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้รับ หนังสือแจ้งนั้นแล้ว

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

ใช้บังคับ กรณียอมเป็นไปตามมาตรา ๖๕^๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดให้การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นอันใช้ได้ ส่วนการดำเนินการขั้นตอนต่อไปให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนั้น เมื่อเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยินยอมหรือตกลงซื้อขายที่ดินดังกล่าว ย่อมเป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่จะต้องทำสัญญาซื้อขายตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕^๔ และ มาตรา ๒๕^๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ และเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วย่อมมีหน้าที่

“มาตรา ๖๕ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินและประกาศสำนักนายกรัฐมนตรีที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวัน ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับได้ตามระยะเวลาการบังคับใช้ของพระราชกฤษฎีกานั้น

การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกาตามวรรคหนึ่งที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นอันใช้ได้ ส่วนการดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

“มาตรา ๒๕ ในระหว่างการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ เมื่อคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ประกาศกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขาย และกำหนดเงินค่าทดแทนได้ในราคาที่ไม่เกินราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการดังกล่าวกำหนด

หากเจ้าของตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าของ โดยเร็วตามแบบที่เจ้าหน้าที่กำหนด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของภายในหนึ่งร้อยสี่สิบวัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นับแต่วันชำระเงิน

“มาตรา ๒๘ ในกรณีที่เจ้าของรายใดไม่ตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕ ให้ดำเนินการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต่อไปโดยเร็ว

ในระหว่างที่ยังมิได้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง และพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ยังมีผลใช้บังคับ ถ้ามีเหตุจำเป็นเร่งด่วนที่ถ้าปล่อยเนิ่นช้าไป จะเป็นอุปสรรคแก่การพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่น เจ้าหน้าที่โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีจะประกาศการเข้าครอบครองและใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนการเวนคืนก็ได้ แต่เจ้าหน้าที่จะเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ เมื่อได้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือวางเงินตามมาตรา ๔๖ แล้ว

ประกาศตามวรรคสองต้องประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ในประกาศดังกล่าวต้องระบุด้วยว่าเจ้าของมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน และในกรณีที่เจ้าของไม่มารับเงินค่าทดแทน เจ้าหน้าที่จะวางเงินค่าทดแทนไว้ ณ ที่ใด การประกาศดังกล่าว นอกจากต้องแจ้งให้เจ้าของทราบแล้ว ให้นำความในมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

เมื่อได้จ่ายเงินค่าทดแทนแก่เจ้าของหรือวางเงินตามมาตรา ๔๖ แล้ว ก่อนเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน นับแต่วันที่จ่ายเงินค่าทดแทนหรือวางเงิน และกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง หรือขนย้ายทรัพย์สิน ให้เจ้าของดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และขนย้ายทรัพย์สินนั้นให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาดังกล่าว ถ้าเจ้าของไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นนั้นได้เอง โดยให้เจ้าของเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย

ในการเข้าครอบครองตามวรรคสอง ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์นั้น ให้เจ้าหน้าที่ชดใช้เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายส่วนนี้เพิ่มขึ้นได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

การประกาศตามวรรคสองไม่เป็นการตัดสิทธิของเจ้าของและอำนาจของเจ้าหน้าที่ที่จะทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕ แม้พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ จะสิ้นอายุแล้วก็ตาม แต่ต้องกระทำก่อนที่จะมีการเสนอร่างพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินนั้นต่อสภาผู้แทนราษฎร และให้ถือว่าการทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๕

ต้องเพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง^๖ ให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ทั้งนี้ การกำหนดให้เพิ่มเงินค่าทดแทนอีกร้อยละสองดังกล่าวนี้ ก็เพื่อจูงใจให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงทำสัญญาซื้อขาย เพื่อจะได้ไม่ก่อภาระแก่รัฐในการดำเนินการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

นางษ์สวาท

(นางพงษ์สวาท ภายอรุณสุทธิ)

รองเลขาธิการฯ รักษาการแทน

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๖๒

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น