



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

อ.พ. 17/2568 สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง



อ.พ. 17/2568
สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
โทร 0 2242 5900 ต่อ 5730, 5740, 5750

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญ ร่างพระราชบัญญัติ ญัตติขอแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ พระราชกำหนด ญัตติ หนังสือสัญญา ระหว่างประเทศ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยศึกษา รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความทางวิชาการ และ/หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้น ให้กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร สมาชิกวุฒิสภา กรรมการ และบุคคลในวงงานรัฐสภา ใช้ในการประกอบการพิจารณา ตลอดจนเป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้สนใจทั่วไป

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ผู้รับผิดชอบ

นายเชษฐา ทองยิ่ง

ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ

ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นายโชคสุข กรกิตติชัย

วิทยากรเชี่ยวชาญ

นางสาวอรุณี ชัยสุวรรณ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวอุษณีย์ อินทองช่วย

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาวเปรมฤดี วงศ์สาคร

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางเมณฑาทิพย์ กาญจนินทุ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

เมษายน 2568

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

เมื่อรัฐจะดำเนินการจัดทำโครงการบริการสาธารณะเพื่อสนองตอบความต้องการของประชาชนในด้านต่าง ๆ เช่น การขยายถนนหรือการก่อสร้างถนนสายใหม่ การก่อสร้างทางพิเศษ การก่อสร้างเส้นทางเดินรถไฟฟ้ามหานคร เป็นต้น รัฐอาจมีความจำเป็นต้องให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน เพื่อใช้ในการดำเนินการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ โดยอาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ในกรณีที่ไม่สามารถเจรจาตกลงซื้อขายกันได้ ประกอบกับรัฐยังมีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ สิ่งที่จะต้องเกิดขึ้นตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ การใช้มาตรการบังคับทางกฎหมายโดยการประกาศให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย ได้วางหลักการสำคัญในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐเอาไว้ นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายกลางซึ่งใช้บังคับเป็นการทั่วไปในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกรณีที่รัฐได้ใช้อำนาจที่มีอยู่ตามกฎหมายไปกระทบสิทธิในทรัพย์สินของบุคคล อันส่งผลให้การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มักจะมีการต่อต้านและขัดขวางจากผู้ถูกเวนคืน รวมถึงมีกรณีพิพาทขึ้นสู่การพิจารณาของศาลอยู่เสมอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อพิพาทเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ปัจจุบันกระบวนการและขั้นตอนในการเวนคืนมีความล่าช้าและเกิดผลเสียต่อการพัฒนาประเทศ

ศาลรัฐธรรมนูญได้เคยมีคำวินิจฉัยว่า มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่บัญญัติให้การร้องขอรับเงินค่าทดแทนที่วางไว้ ให้ร้องขอรับภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอภายในกำหนดเวลาเช่นนั้น ให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน ขัดหรือแย้งต่อมาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ซึ่งบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มีบทบัญญัติเช่นเดียวกับกรณีที่ศาลรัฐธรรมนูญมีคำวินิจฉัยดังกล่าว ประกอบกับมีบทบัญญัติบางมาตราที่ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐ ที่มีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืน อาจส่งผลกระทบต่อการศึกษาจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน อีกทั้งคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทมีองค์ประกอบมาจากผู้แทนหลายหน่วยงาน ทำให้การพิจารณาคืนอสังหาริมทรัพย์ขาดความคล่องตัว

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ คณะรัฐมนตรีจึงมีการเสนอร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. รัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นจากเดิมขยายได้ไม่เกิน 90 วัน เป็นขยายได้เท่าที่จำเป็นแต่ต้องไม่เกิน 180 วัน

2. กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมารับทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่ริ้อถอนคืนไปภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการขายทรัพย์สินที่ริ้อถอนนั้น แล้วนำเงินส่งคืนแก่เจ้าของทรัพย์สินได้

3. กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่ถอนเงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน เพื่อส่งคืนคลัง เมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่ตัดสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ยื่นคำร้องขอรับเงินค่าทดแทนคืนภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด

4. ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนสามารถฟ้องคดีต่อศาลและได้รับดอกเบี้ยจากเงินค่าทดแทนได้

5. แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยตัดผู้แทนสำนักงบประมาณและผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินออก

เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จะเป็นผลให้การจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งแก้ไขปัญหาในทางปฏิบัติอันเกิดจากการบังคับใช้กฎหมายซึ่งจะเป็นการช่วยลดอุปสรรคในการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ และทำให้ประชาชนผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับการคุ้มครองที่เหมาะสมและเป็นธรรม ตลอดจนช่วยทำให้ประชาชนผู้ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนสามารถใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้มีการพิจารณาตรวจสอบดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการกำหนดเงินค่าทดแทนได้อย่างเท่าเทียมกัน

เอกสารประกอบการพิจารณา

สารบัญ

	หน้า
บทสรุปสำหรับผู้แทนราษฎร	ก
ส่วนที่ 1 - หลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	1-1
- สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	1-3
- ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กับร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	1-5
ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์	2-1
ส่วนที่ 3 ข้อมูลประกอบการพิจารณา	3-1
1. การเวนคืนที่ดิน	3-1
2. การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย	3-2
3. องค์ประกอบของคณะกรรมการพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท	3-5
4. พระราชบัญญัติอื่นหรือพระราชบัญญัติเฉพาะที่ให้อำนาจหน่วยงานรัฐเวนคืนที่ดิน	3-5
5. เปรียบเทียบการเวนคืนที่ดินของต่างประเทศกับประเทศไทย	3-8
6. ข้อดีและข้อเสียของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	3-10

ส่วนที่ 1

หลักการและเหตุผล

ของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ดังต่อไปนี้

(1) แก้ไขเพิ่มเติมให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน มีอำนาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นของคณะกรรมการ ตามมาตรา 19 ได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสอง)

(2) กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมารับทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่เรือถอนคืนไป ภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการขายทรัพย์สินที่เรือถอนนั้น แล้วนำเงินส่งคืนแก่ เจ้าของทรัพย์สินได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)

(3) กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่ถอนเงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน เพื่อส่งคืนคลัง เมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับภายในระยะเวลา ที่กำหนด โดยไม่ตัดสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ยื่นคำร้องขอรับเงินค่าทดแทนคืนภายหลังจากพ้น ระยะเวลาที่กำหนด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 48)

(4) แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเป็นผู้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล และมีสิทธิได้รับ ดอกเบี้ยจากเงินค่าทดแทน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50)

(5) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 55 วรรคหนึ่ง)

เหตุผล

โดยที่ศาลรัฐธรรมนูญมีคำวินิจฉัยว่า มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่บัญญัติให้การร้องขอรับเงินค่าทดแทนที่วางไว้ ให้ร้องขอรับภายในสิบปีนับแต่ วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอภายในกำหนดเวลานั้น ให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน ขัดหรือแย้งต่อ มาตรา 26 วรรคหนึ่ง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ซึ่งบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วย

การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มีบทบัญญัติเช่นเดียวกับกรณีที่ศาลรัฐธรรมนูญมีคำวินิจฉัยดังกล่าว ประกอบกับบทบัญญัติบางมาตราในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ยังไม่สอดคล้องกับการบังคับใช้ในทางปฏิบัติ อีกทั้งคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทมีองค์ประกอบมาจากผู้แทนหลายหน่วยงาน ทำให้การพิจารณาคืนอสังหาริมทรัพย์ขาดความคล่องตัว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ในเรื่องดังกล่าวให้สอดคล้องกับคำวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญข้างต้น รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติที่ยังไม่สอดคล้องกับการบังคับใช้ในทางปฏิบัติในคราวเดียวกัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญ

ของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญดังนี้

1. ชื่อร่าง (ร่างมาตรา 1)

“พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

2. วันที่มีผลใช้บังคับ (ร่างมาตรา 2)

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

3. การขยายระยะเวลาในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น (ร่างมาตรา 3)

รัฐมนตรีผู้รักษาการมีอำนาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นของคณะกรรมการตามมาตรา 19 ได้ โดยกำหนดให้ขยายได้เท่าที่จำเป็นแต่ต้องไม่เกิน 180 วัน

4. การรับทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่เก็บรักษาไว้คืน (ร่างมาตรา 4)

ให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมารับทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่ริ่ถอนคืนไปภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วเจ้าของไม่มารับทรัพย์สินคืนไป ให้เจ้าหน้าที่ขายทรัพย์สินนั้นโดยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร แล้วนำเงินส่งคืนแก่เจ้าของทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่เก็บรักษาไว้ แม้จะพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดแล้ว หากเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ขายและเจ้าของมารับคืน ก็ให้คืนแก่เจ้าของ

5. การถอนเงินค่าทดแทน (ร่างมาตรา 5)

ให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่ถอนเงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือที่ฝากไว้กับธนาคารออมสินเพื่อส่งคืนคลัง เมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับภายใน 5 ปี นับแต่วันที่ผู้มีสิทธิขอรับเงินค่าทดแทนได้หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดหรือนับแต่วันที่ได้ฝากเงินไว้กับธนาคารออมสิน โดยไม่ตัดสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่จะยื่นคำร้องขอรับเงินค่าทดแทนคืนภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนดได้

6. การฟ้องคดีต่อศาลและการได้รับดอกเบี้ยของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน (ร่างมาตรา 6)

ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเป็นผู้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล และมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยจากเงินค่าทดแทน

7. องค์ประกอบของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท (ร่างมาตรา 7)

แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยตัดผู้แทนสำนักงบประมาณและผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินออก

8. บทเฉพาะกาล (ร่างมาตรา 8 ถึง ร่างมาตรา 9)

8.1 ให้พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับกับทรัพย์สินหรือเงินที่เก็บไว้แทนตามมาตรา 44 และเงินค่าทดแทนที่วางไว้ตามมาตรา 48 ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่ระยะเวลา 5 ปีที่กำหนดไว้ในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา 8)

8.2 ให้การดำเนินการของคณะกรรมการตามมาตรา 55 ที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้มีผลเป็นอันใช้ได้ การดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการโดยคณะกรรมการซึ่งประกอบไปด้วยบุคคลตามมาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา 9)

9. ผู้รักษาการ (ร่างมาตรา 10)

กำหนดให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562
กับร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562	ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
	<p style="text-align: center;">ร่าง พระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p>โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 26 ประกอบกับมาตรา 37 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย</p>

<p>พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>
	<p>เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการกับทรัพย์สินของผู้ถูกเวนคืนที่เจ้าหน้าที่เรือถอนหรือเงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินของผู้ถูกเวนคืนในขั้นตอนการเวนคืน ได้อย่างเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน อันเป็นการกระทบต่อสิทธิในทางทรัพย์สินของบุคคล ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p> <p>มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป</p> <p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p>

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562	ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 21 ให้คณะกรรมการตามมาตรา 19 กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชนทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามมาตรา 11</p> <p>ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการตามมาตรา 19 ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาตามวรรคสองได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย และให้นำความในมาตรา 11 มาใช้บังคับกับการเผยแพร่ประกาศดังกล่าวโดยอนุโลม</p> <p style="text-align: center;">ฯลฯ</p> <p>มาตรา 44 ในการรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามมาตรา 39 ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเก็บรักษาทรัพย์สินไว้ ณ สถานที่ใด ๆ โดยให้เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษา แต่ถ้าทรัพย์สินเช่นนั้นเป็นของเสียหาย หรือถ้าห่วงง้าวจะเป็นการเสียความเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายจะเกินส่วนแห่งค่าของทรัพย์สินเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีการขายทอดตลาด หรือวิธีอื่นตามที่เห็นสมควร แล้วเก็บเงินสุทธิตั้งหลังจากหักค่าใช้จ่ายไว้แทนได้</p>	<p>“ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการตามมาตรา 19 ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาตามวรรคหนึ่งได้เท่าที่จำเป็นแต่ต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย และให้นำความในมาตรา 11 มาใช้บังคับกับการเผยแพร่ประกาศดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม”</p> <p>มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 44 ในการรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่เจ้าหน้าที่เป็นผู้ดำเนินการตามมาตรา 39 วรรคหนึ่ง ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าของมารับทรัพย์สินที่รื้อถอนคืนไปภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง ถ้าพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วเจ้าของไม่มารับทรัพย์สินคืนไป ให้เจ้าหน้าที่ขายทรัพย์สินนั้นโดยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีการอื่นตามที่เห็นสมควร เงินที่ได้จากการขายทรัพย์สินเมื่อหักค่าเก็บรักษาและค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สินแล้วให้ส่งคืนแก่เจ้าของโดยเร็ว</p>

<p style="text-align: center;">พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562</p>	<p style="text-align: center;">ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>ในกรณีที่เจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินที่เก็บไว้แทนนั้น แล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่มีการรื้อถอนหรือขนย้าย ให้ทรัพย์สินหรือเงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน และให้นำความในมาตรา 39 วรรคสอง มาใช้บังคับกับทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม</p> <p>มาตรา 48 เงินค่าทดแทนที่วางไว้ ถ้าผู้มีสิทธิไม่ไปขอรับเงินภายในสิบปีนับแต่วันที่มิหนังสือแจ้งหรือวันที่ปิดประกาศ ให้ตกเป็นของแผ่นดิน</p>	<p><u>ทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่เก็บรักษาไว้ แม้จะพ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว หากเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้ขายทรัพย์สินนั้นและเจ้าของมารับคืน ก็ให้คืนแก่เจ้าของไป”</u></p> <p>มาตรา 5 ให้ยกเลิกความในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 48 <u>เงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์</u> ถ้าผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับภายในห้าปีนับแต่วันที่มิสิทธิขอรับเงินค่าทดแทนได้หรือนับแต่วันที่คดีถึงที่สุดสำหรับกรณีตามมาตรา 41 วรรคห้า และมาตรา 43 ให้เจ้าหน้าที่ถอนเงินที่วางไว้คืนมา และให้ถือว่าได้มีการวางเงินตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้แล้ว</p> <p><u>ความในวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับกับการวางเงินโดยฝากไว้กับธนาคารออมสินด้วยโดยอนุโลม</u> แต่ระยะเวลาห้าปีให้นับแต่วันที่ได้ฝากเงินไว้</p> <p><u>เงินที่ถอนคืนตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ถ้าเป็นเงินงบประมาณให้ส่งคืนคลัง</u> ถ้าเป็นเงินของเจ้าหน้าที่ให้ส่งคืนคลังของเจ้าหน้าที่</p> <p><u>การถอนเงินคืนตามวรรคหนึ่งและวรรคสองไม่ตัดสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่จะได้รับเงินค่าทดแทนนั้น โดยให้ยื่นคำร้องขอตามวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง</u> ในกรณีที่เป็นการถอนจากการฝากไว้กับธนาคารออมสิน ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังคงมีสิทธิในดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากการฝากไว้กับธนาคารออมสินจนถึงวันที่มีการถอนเงินคืนจากธนาคารออมสิน”</p>

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562	ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 50 ในกรณีที่เจ้าของไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 49 หรือเมื่อพ้นกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้ว เจ้าของยังไม่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้วแต่กรณี</p> <p>ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้จ่ายเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้เจ้าของมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่จ่ายเงินค่าทดแทนตามมาตรา 25 วรรคสอง หรือวันที่จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 28 วรรคสอง จนถึงวันที่จ่ายเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้น ในกรณีที่เจ้าของไม่มารับเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้นตามกำหนดเวลาที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ ให้เจ้าหน้าที่วางเงินนั้นตามมาตรา 46 ในกรณีเช่นนั้นการคำนวณดอกเบี้ยให้คิดถึงวันที่เจ้าหน้าที่กำหนดให้เจ้าของมารับเงินค่าทดแทนนั้น</p> <p>ดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามวรรคสอง ถ้าเป็นกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือรัฐมนตรีมิได้เสนอความเห็นหรือสั่งการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสาม เมื่อชำระให้เจ้าของแล้วให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่</p>	<p>มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 50 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 49 หรือเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้ว <u>ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี</u> ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้วแต่กรณี</p> <p>ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้จ่ายเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่จ่ายเงินค่าทดแทนตามมาตรา 25 วรรคสอง หรือวันที่จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 28 วรรคสอง จนถึงวันที่จ่ายเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้นตามกำหนดระยะเวลาที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ ให้เจ้าหน้าที่วางเงินนั้นตามมาตรา 46 ในกรณีเช่นนั้นการคำนวณดอกเบี้ยให้คิดถึงวันที่เจ้าหน้าที่กำหนดให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมารับเงินค่าทดแทนนั้น</p> <p>ดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามวรรคสอง ถ้าเป็นกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือรัฐมนตรีมิได้เสนอความเห็นหรือสั่งการภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมิได้ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 49 วรรคสาม เมื่อชำระให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนแล้วให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่”</p>

<p>พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>มาตรา 6 ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจ ออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้</p>	<p>มาตรา 9 การใดที่คณะกรรมการตามมาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ ให้มีผลเป็นอันใช้ได้ ส่วนการดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการโดยคณะกรรมการ ซึ่งประกอบไปด้วยบุคคลตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้</p> <p>มาตรา 10 ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ นายกรัฐมนตรี</p>

ส่วนที่ 2

บทวิเคราะห์

ในอดีตกฎหมายไทยกำหนดให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินของพระมหากษัตริย์แต่ผู้เดียว ประชาชนจะถือครองที่ดินได้จะต้องได้รับอนุญาตจากพระมหากษัตริย์ หากรัฐต้องการได้ที่ดินคืนมาก็สามารถทำได้ทันทีโดยไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าทดแทน การจะให้ค่าทดแทนขึ้นอยู่กับพระมหากรุณาธิคุณของพระมหากษัตริย์ ต่อมารัฐเห็นว่าการกระทำดังกล่าวไม่เป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดินซึ่งถูกเวนคืนเพราะเจ้าของที่ดินเป็นผู้เสียผลประโยชน์ รัฐจึงให้มีการจัดซื้อที่ดินโดยเจ้าของที่ดินถูกบังคับให้ขายที่ดินแต่จะได้รับค่าตอบแทนในราคาที่ดิน การเวนคืนที่ดินในสมัยก่อนนั้นไม่มีกฎหมายกำหนดว่าจะเวนคืนที่ดินในกรณีใดบ้าง แต่ต่อมาเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการปกครองเป็นระบอบประชาธิปไตย ถือว่าบุคคลมีสิทธิเสรีภาพเท่าเทียมกัน สิทธิในทรัพย์สินของบุคคลเป็นสิ่งที่พึงเคารพ ผู้ใดเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีสิทธิครอบครองทำประโยชน์ใช้สอยอย่างเต็มที่ หากไม่ทำให้ผู้อื่นเดือดร้อน ซึ่งโดยปกติรัฐจะไม่เข้าไปแทรกแซงการใช้ทรัพย์สินของเอกชน เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้¹

ปัจจุบันเมื่อรัฐจะดำเนินการจัดทำโครงการบริการสาธารณะเพื่อสนองต่อความต้องการของประชาชนในด้านต่าง ๆ เช่น การขยายถนนหรือการก่อสร้างถนนสายใหม่ การก่อสร้างทางพิเศษ การก่อสร้างเส้นทางเดินรถไฟฟ้ามหานคร เป็นต้น รัฐอาจมีความจำเป็นต้องให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน เพื่อใช้ในการดำเนินการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ โดยอาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ในกรณีที่ไม่สามารถเจรจาตกลงซื้อขายกันได้ ประกอบกับรัฐยังมีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ สิ่งที่จะต้องเกิดขึ้นตามมาอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ คือ การใช้มาตรการบังคับทางกฎหมายโดยการประกาศให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย ได้วางหลักการสำคัญในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐเอาไว้ นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายกลางซึ่งใช้บังคับเป็นการทั่วไปในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

ทั้งนี้ ได้มีคำวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญที่ 2/2564 วินิจฉัยเกี่ยวกับมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ไว้ โดยมาตรา 34 บัญญัติว่า “การร้องขอรับเงินที่วางไว้ตามมาตรา 31 ให้ร้องขอรับภายในสิบปีนับแต่วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอภายในกำหนดเวลาเช่นนั้น ให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน” ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวมีผลทำให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่สามารถขอรับเงินที่หน่วยงานของรัฐจะต้องจ่ายเพื่อทดแทนราคาอสังหาริมทรัพย์ของตนที่ถูกเวนคืนเมื่อพ้น 10 ปี นับแต่วันที่มีการวางเงินค่าทดแทนนั้นได้ ต่อมาศาลรัฐธรรมนูญมีคำวินิจฉัยสรุปได้ว่า หลักการตรากฎหมายที่จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ

¹ สุจิตา ภาสุรเกียรติ. (2543). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนแดนกรรมสิทธิ์เพื่อกิจการสาธารณูปโภค. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, คณะนิติศาสตร์. สืบค้น 10 มีนาคม 2568 จาก <https://tdc.thailis.or.th/tdc/basic.php>

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 มีหลักว่า กฎหมายนั้นต้องไม่จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ กล่าวคือ ต้องมีความเหมาะสม มีความจำเป็น และได้สัดส่วนหรือมีความสมดุลระหว่างประโยชน์สาธารณะกับสิทธิหรือเสรีภาพที่บุคคลจะต้องสูญเสียไปอันเนื่องจากกฎหมายนั้น มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เป็นบทบัญญัติที่ยึดถือเพียงความสะดวกของรัฐแต่เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่คำนึงถึงสิทธิของบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และยังไม่คำนึงถึงกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ผู้มิได้รับเงินค่าทดแทนอาจมีเหตุขัดข้องในการแสดงสิทธิของตน หรือมีกรณีที่อาจทำให้ไม่สามารถใช้สิทธิของตนตามกำหนดระยะเวลาดังกล่าวได้ การจ่ายเงินค่าทดแทนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเป็นการชดเชยและเยียวยาความเสียหายที่บุคคลได้รับจากการที่รัฐได้ประกาศเอกราชกรรมสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลไปใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งเป็นการแบกรับภาระหน้าที่ของบุคคลที่มีต่อสาธารณะเกินไปกว่าบุคคลที่อยู่ร่วมสังคมเดียวกัน มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จึงเป็นการลดทอนสิทธิของบุคคลผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพิ่มเติมไปอีก มีผลเป็นการใช้อำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลโดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้รับค่าทดแทนที่เป็นธรรม ศาลรัฐธรรมนูญจึงวินิจฉัยว่า มาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เพิ่มภาระเกินความจำเป็นและจำกัดสิทธิของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ จึงขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 วรรคหนึ่ง

อย่างไรก็ดี แม้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จะถูกยกเลิกไปด้วยผลของมาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 แต่เมื่อพิจารณาถึงบทบัญญัติในมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ที่บัญญัติว่า “เงินค่าทดแทนที่วางไว้ ถ้าผู้มีสิทธิไม่ไปขอรับเงินภายในสิบปีนับแต่วันที่หนังสือแจ้งหรือวันที่ปิดประกาศ ให้ตกเป็นของแผ่นดิน” เป็นบทบัญญัติที่มีลักษณะทำนองเดียวกันกับมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งศาลรัฐธรรมนูญได้วินิจฉัยว่าขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 วรรคหนึ่ง หากไม่พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติดังกล่าว ก็อาจเป็นเหตุที่ศาลรัฐธรรมนูญมีคำวินิจฉัยว่า มาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 วรรคหนึ่ง ได้ และจะทำให้หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืนไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนที่วางไว้เกิน 10 ปี นับแต่วันที่หนังสือแจ้งหรือวันที่ปิดประกาศ ประกอบกับเมื่อพิจารณามาตรา 44 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ที่กำหนดให้ทรัพย์สินที่เกิดจากการที่เจ้าหน้าที่หรือถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น หรือเงินที่เก็บไว้แทนทรัพย์สินนั้น ตกเป็นของแผ่นดิน หากเจ้าของมิได้เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินนั้นภายใน 5 ปี นับแต่วันที่มีการรื้อถอนหรือขนย้ายแล้ว เห็นว่า บทบัญญัตินั้นมีหลักการให้เงินหรือทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดิน เมื่อไม่มีผู้มารับภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งเป็นหลักการในทำนองเดียวกับมาตรา 34 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. 2530 และมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งศาลรัฐธรรมนูญอาจวินิจฉัยว่าขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26 วรรคหนึ่งได้เช่นเดียวกัน

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาบทบัญญัติอื่นในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 พบว่า มีบทบัญญัติบางมาตราที่ไม่สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของหน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่และอำนาจในการเวนคืนหรือควบคุมการเวนคืน อาจส่งผลกระทบต่อการศึกษาพิจารณาจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน และอาจเกิดประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลของประชาชนผู้ถูกเวนคืน อีกทั้งคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทมีองค์ประกอบมาจากผู้แทนหลายหน่วยงาน ทำให้การพิจารณาคืนอสังหาริมทรัพย์ขาดความคล่องตัว ซึ่งมีผลต่อสิทธิของประชาชนที่จะได้รับอสังหาริมทรัพย์คืนโดยเร็ว²

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นได้ คณะรัฐมนตรีจึงมีการเสนอร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสอง เรื่องระยะเวลาที่รัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นจากเดิมขยายได้ไม่เกิน 90 วัน เป็นขยายได้เท่าที่จำเป็นแต่ต้องไม่เกิน 180 วัน เพื่อให้คณะกรรมการตามมาตรา 19 มีระยะเวลาดำเนินการที่เหมาะสม

2. กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่แจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมารับทรัพย์สินที่เจ้าหน้าที่ริ้อถอนคืนไปภายในระยะเวลาที่กำหนด และให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการขายทรัพย์สินที่ริ้อถอนนั้น แล้วนำเงินส่งคืนแก่เจ้าของทรัพย์สินได้

3. กำหนดให้เจ้าหน้าที่มีหน้าที่ถอนเงินค่าทดแทนที่วางไว้ต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน เพื่อส่งคืนคลัง เมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่ตัดสิทธิของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ยื่นคำร้องขอรับเงินค่าทดแทนคืนภายหลังจากพ้นระยะเวลาที่กำหนด

4. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 เพื่อกำหนดให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทุกกรณีสามารถฟ้องคดีต่อศาลและได้รับดอกเบี้ยจากเงินค่าทดแทนได้ ซึ่งสอดคล้องกับคำว่า “ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน” ตามมาตรา 49 ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่ดำเนินการต่อเนื่องกับมาตรา 50 นอกจากนี้ยังสอดคล้องกับมาตรา 40 ที่กำหนดบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไว้หลายกรณี ทั้งผู้ซึ่งเป็นเจ้าของและไม่ใช่เจ้าของ เช่น ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือบุคคลซึ่งอยู่อาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน เป็นต้น

5. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 55 วรรคหนึ่ง เพื่อแก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยตัดผู้แทนสำนักงบประมาณและผู้แทนสำนักงาน

² สำนักนายกรัฐมนตรี. (21 มิถุนายน 2565). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย [หนังสือราชการ]. (นร 0503/15404).

การตรวจเงินแผ่นดินออก เนื่องจากมิใช่หน่วยงานที่มีส่วนเกี่ยวข้องโดยตรงกับอสังหาริมทรัพย์ที่คืนให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการมีความคล่องตัวมากขึ้น

เมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จะเป็นผลให้การจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งแก้ไขปัญหามาในทางปฏิบัติอันเกิดจากการบังคับใช้กฎหมาย ซึ่งจะเป็นการช่วยลดอุปสรรคในการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ และทำให้ประชาชนผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับการคุ้มครองที่เหมาะสมและเป็นธรรม ตลอดจนช่วยทำให้ประชาชนผู้ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนสามารถใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้มีการพิจารณาตรวจสอบดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการกำหนดเงินค่าทดแทนได้อย่างเท่าเทียมกัน

ส่วนที่ 3

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

1. การเวนคืนที่ดิน¹

การเวนคืนที่ดิน คือ การที่ภาครัฐหรือหน่วยงานราชการบังคับซื้อที่ดินจากประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อนำไปสร้างสาธารณประโยชน์ หรือพัฒนาระบบสาธารณูปโภคของประเทศ เช่น สร้างถนน สร้างทางด่วนมอเตอร์เวย์ หรือสร้างสถานีรถไฟ สร้างสะพาน เป็นต้น

สำหรับกฎหมายการเวนคืนที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือ “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562” ได้กำหนดขั้นตอนการเวนคืนที่ดิน โดยเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนจะดำเนินการเจรจาตกลงเพื่อทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะมีขั้นตอนการเวนคืนที่ดิน ดังต่อไปนี้

1. เมื่อรัฐมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินในการพัฒนาประเทศ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น จะต้องประกาศพื้นที่ที่อยู่ในเขตแนวเวนคืนที่ดิน

2. เจ้าหน้าที่จะเข้าไปดำเนินการสำรวจว่าอสังหาริมทรัพย์ใดบ้างที่อยู่ในเขตพื้นที่เวนคืนที่ดิน

3. กำหนดราคาเวนคืนของอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินในพื้นที่เวนคืน โดยพิจารณาจากสภาพและทำเลที่ตั้งของที่ดิน หากต้องเวนคืนเพียงบางส่วนของที่ดิน แล้วส่งผลให้ที่ดินส่วนที่เหลือนั้นราคาตกอันเกิดจากการเวนคืนที่ดิน เจ้าหน้าที่ต้องกำหนดเงินค่าทดแทนราคาที่ดินนั้นด้วย

4. ทำการประกาศราคาค่าทดแทนพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ซึ่งหากหน่วยงานประกาศแล้วจะไม่สามารถเปลี่ยนใจปรับลดจำนวนเงินค่าทดแทนได้ในภายหลัง

5. ออกหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้มาติดต่อทำสัญญาซื้อขาย ถ้ายังไม่ตกลงทำสัญญาจะดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนก่อน เจ้าหน้าที่จึงสามารถเข้าดำเนินการได้

6. หากไม่พอใจคำวินิจฉัยเงินทดแทนของรัฐมนตรี สามารถอุทธรณ์ขอเพิ่มราคาเงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ โดยฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 ปี

7. เมื่อศาลตัดสินเรียบร้อยแล้ว เจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนและเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน

8. ขนย้ายหรือถอนอสังหาริมทรัพย์โดยรัฐหรือผู้ถูกเวนคืน

9. ตราพระราชบัญญัติเวนคืนฯ เพื่อให้กรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของรัฐ

“สิทธิ” ที่เจ้าของที่ควรทราบเพื่อที่จะได้เป็นประโยชน์มากที่สุดนั้น สามารถแบ่งได้ 8 ข้อ ดังนี้

1. รัฐจะเวนคืนที่ดินได้เฉพาะกิจการที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น

2. รัฐต้องจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้กับเจ้าของที่ดิน

¹ สรุปขั้นตอนที่เจ้าของที่ดินต้องรู้!! เมื่อถูกเวนคืนที่ดิน. (2565). สืบค้น 10 มีนาคม 2568 จาก <https://www.genie-property.com/blog/สรุปขั้นตอนที่เจ้าของที่ดินต้องรู้!!-เมื่อถูกเวนคืนที่ดิน-124>

3. รัฐต้องกำหนดค่าทดแทนตามราคาซื้อ-ขายของตลาด
4. รัฐต้องระบุวัตถุประสงค์ และวันที่เข้าใช้งานพื้นที่อย่างชัดเจน
5. สิทธิทางภาษีอากร เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม และอากร
6. สิทธิที่จะได้ทำสัญญาตกลงซื้อขายที่ดินและรับเงินค่าทดแทนก่อนที่จะตราพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดิน
7. สิทธิที่จะรับเงินค่าทดแทนตามที่ภาครัฐกำหนด และมีสิทธิอุทธรณ์กรณีไม่พอใจเงินทดแทน
8. สิทธิที่จะอุทธรณ์เงินค่าทดแทนเพิ่มภายใน 60 วัน หลังจากที่ได้รับหนังสือแจ้ง และต้องฟ้องร้องศาลภายใน 1 ปี

2. การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทย²

กลไกที่สำคัญและเป็นเครื่องมือหลักในการจัดการอันจำเป็นในกิจการสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น อันจะก่อให้เกิดการพัฒนาประเทศในด้านต่าง ๆ ให้สำเร็จลุล่วง คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 การบังคับใช้กฎหมายฉบับนี้ รัฐจะต้องดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อย่างรอบคอบ เพื่อคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน ผู้ถูกเวนคืน และในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 กำหนดให้ต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้แก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับ ความเสียหายจากการเวนคืนโดยคำนึงประโยชน์สาธารณะและผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน

ขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1) การเวนคืนโดยมีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ในกรณีที่รัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการตามที่กฎหมายกำหนดไว้ รัฐย่อมมีอำนาจที่จะดำเนินการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ในการนี้เมื่อมีความจำเป็นต้องเวนคืนที่ดินเพื่อกิจการตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และมีความจำเป็นที่จะต้องเข้าสำรวจที่ดินเพื่อให้ทราบถึงที่ดินที่ต้องได้มาโดยแน่ชัด พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนซึ่งในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวอย่างน้อยต้องกำหนดรายละเอียด ไว้ดังนี้

- (1) วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน
- (2) ระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา
- (3) แนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น

² รวบรวมและเรียบเรียงจาก วัชรินา ตติยนันท์กุล. (2562). ปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น PROBLEMS OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE EXPROPRIATION OF THE IMMOVABLE PROPERTY: A STUDY OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE PERENNIAL PLANT. สืบค้น 10 มีนาคม 2568 จาก <http://dspace.spu.ac.th/bitstream/123456789/6443/9/09%20%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%203.pdf>

- (4) ระยะเวลาการเริ่มต้นเข้าสำรวจ
- (5) เจ้าหน้าที่เวนคืน
- (6) แผนที่หรือแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน

พระราชกฤษฎีกามีระยะเวลาใช้บังคับเท่าที่จำเป็นเพื่อการสำรวจที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ และการรังวัดที่ดิน แต่ต้องไม่เกิน 5 ปี แต่หากว่าการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ไม่แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังกล่าว ยังคงมีความประสงค์ที่จะทำการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาต่อไป ให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานั้นจะสิ้นผลใช้บังคับ ทั้งนี้ หากการดำเนินการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาไม่แล้วเสร็จ และไม่มีการนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาภายในกำหนดเวลา หากเกิดความเสียหายต่อรัฐ เจ้าหน้าที่จำต้องถูกดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่อีกด้วย จะเห็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในเขตที่ดินที่จะเวนคืน ก็เพื่อกระทำการเท่าที่จำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน แต่การเข้าไปดังกล่าวจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนการเริ่มกระทำการนั้น ซึ่งการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนนั้น จะต้องกระทำด้วยความระมัดระวังเพื่อมิให้เกิดความเสียหายขึ้นแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หากมีความเสียหายเกิดขึ้นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็มีสิทธิที่จะได้รับค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อทำการสำรวจและเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนดังกล่าว

การเข้าสำรวจดังกล่าวจะต้องกำหนดระยะเวลาการเริ่มต้นเข้าสำรวจเท่าที่จำเป็น แต่จะต้องไม่เกิน 180 วัน นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกาบังคับใช้ ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นอันไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกได้แต่ไม่เกิน 90 วัน และพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เข้าทำการสำรวจจะต้องชี้แจงเผยแพร่ข้อมูล และสร้างความเข้าใจเกี่ยวกับการเวนคืนให้แก่ราษฎรผู้ถูกเวนคืนให้ได้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของการเวนคืนดังกล่าว พร้อมทั้งรับฟังความคิดเห็นของประชาชนอีกด้วย

เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะต้องเวนคืนใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนของเจ้าหน้าที่ ผู้แทนกรมธนารักษ์ ผู้แทนกรมที่ดิน นายอำเภอหรือผู้อำนวยการเขต และผู้บริหารท้องถิ่นเกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนค่าทดแทนให้แก่บุคคลผู้มีสิทธิได้รับตามกฎหมาย ซึ่งในการกำหนดเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินค่าทดแทนนี้ต้องกำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา 20 มาตรา 22 มาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและประกาศราคา ณ สถานที่ที่ได้กำหนดไว้ ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง

หลังจากที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินค่าทดแทนแล้ว ในระหว่างที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เจ้าหน้าที่มีอำนาจเจรจาตกลงซื้อขาย

และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดไว้ไม่ได้ และในการทำความตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น สามารถแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนได้ ซึ่งในกรณีนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิที่จะได้เพิ่มเงินค่าทดแทนขึ้นอีกร้อยละ 2 ของราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ และจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกทั้งจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับบุคคลธรรมดา ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์

กรณีที่ 2 ไม่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่รัฐมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเข้าดำเนินการ เจ้าหน้าที่โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีจะดำเนินการเข้าครอบครองและใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนการเวนคืนก็ได้ แต่เจ้าหน้าที่จะต้องมีการประกาศให้ประชาชนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยการที่จะเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือวางเงินต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน โดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย ซึ่งการวางเงินดังกล่าวให้ระบุไว้ในประกาศด้วยว่าเจ้าของมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน และในกรณีที่เจ้าของไม่มารับเงินค่าทดแทน เจ้าหน้าที่จะวางเงินค่าทดแทนไว้ ณ ที่ใดก่อนเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าของทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วันนับแต่วันที่จ่ายเงินค่าทดแทนหรือวางเงิน

ในการทำสัญญาซื้อขายทั้ง 2 กรณี กฎหมายกำหนดให้เจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนดังกล่าวทั้งหมดให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายและให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้โอนเป็นของรัฐแล้วนับแต่มีการชำระเงิน ในกรณีเช่นนี้รัฐย่อมสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ได้โดยไม่ต้องตราพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กรรมสิทธิ์เป็นของรัฐตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่ยังมิได้ตราพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนแล้ว หากเน้นซ้ำจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่น เจ้าหน้าที่โดยความเห็นชอบของรัฐมนตรีก็มีอำนาจประกาศกำหนดให้การเวนคืนนั้น เป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนได้ และเมื่อประกาศเช่นนั้นแล้วเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้ก่อนที่จะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นจะกระทำได้เมื่อมีการวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 แล้ว

3. องค์ประกอบของคณะกรรมการพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท³

ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอคืนที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| 1. เจ้าหน้าที่เวนคืน | เป็นประธานกรรมการ |
| 2. ผู้แทนสำนักงบประมาณ | เป็นกรรมการ |
| 3. ผู้แทนกรมธนารักษ์ | เป็นกรรมการ |
| 4. ผู้แทนกรมที่ดิน | เป็นกรรมการ |
| 5. ผู้แทนสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน | เป็นกรรมการ |

อำนาจหน้าที่

พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 120 วันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และให้เจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำร้องขอทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ

4. พระราชบัญญัติอื่นหรือพระราชบัญญัติเฉพาะที่ให้อำนาจหน่วยงานรัฐเวนคืนที่ดิน⁴

พระราชบัญญัติอื่นที่มีบทบัญญัติให้อำนาจหน่วยงานของรัฐดำเนินการเวนคืนที่ดิน ปรากฏตามตารางดังนี้

ตารางที่ 1 พระราชบัญญัติอื่นที่ให้อำนาจหน่วยงานรัฐเวนคืนที่ดิน

พระราชบัญญัติอื่น	มาตรา
1. พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482	23
2. พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2530	11
3. พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2530	37 ทวิ
4. พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2535	35 ทวิ

³ “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562” (29 พฤษภาคม 2562). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 136 ตอนที่ 71 ก, น. 1-26.

⁴ รวบรวมและเรียบเรียงจาก วัชรินา ตติยนันท์กุล. (2562). ปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น PROBLEMS OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE EXPROPRIATION OF THE IMMOVABLE PROPERTY: A STUDY OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE PERENNIAL PLANT. สืบค้น 10 มีนาคม 2568 จาก <http://dspace.spu.ac.th/bitstream/123456789/64443/9/09%20%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%203.pdf>

พระราชบัญญัติอื่น	มาตรา
5. พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503	35
6. พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511	36
7. พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522	33
8. พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510	37
9. ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับลงวันที่ 290 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2515 (เรื่องการทางพิเศษ) (ข้อ 22 และข้อ 26)	
10. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518	28 (6) 43 44
(พระราชบัญญัตินี้ถูกยกเลิกแล้วโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562)*	
11. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2518	34
12. พระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2521 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2530	29 33 38
13. พระราชบัญญัติการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522	32
14. พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522	32
15. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2539	38วรรคสาม
16. พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535	68
17. พระราชบัญญัติการพัฒนาและส่งเสริมพลังงาน พ.ศ. 2535	15
18. พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาสิ่งหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540 (เป็นกรณีที่รัฐต้องการใช้แดนกรรมสิทธิ์ของเอกชนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการขนส่ง โดยไม่จำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)	6
19. พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2517	32
20. พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. 2547	57

* พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งมีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 39

ในบรรดาพระราชบัญญัติเฉพาะที่ให้อำนาจรัฐสามารถเวนคืนทรัพย์สินมาเพื่อใช้ประโยชน์สาธารณะนั้น มีพระราชบัญญัติบางฉบับที่มีได้กำหนดขั้นตอนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะ แต่ให้นำพระราชบัญญัติกลางว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับแทน ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 2 พระราชบัญญัติเฉพาะที่ให้อำนาจหน่วยงานรัฐเวนคืนที่ดิน

พระราชบัญญัติเฉพาะ	มาตรา
1. พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ. 2482 (กำหนดว่า ถ้าจะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการชลประทานส่วนราษฎร์ ให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับ)	23
2. พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ. 2485 (กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่การชลประทาน ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้)	10 ทวิ
3. พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 (กำหนดว่า เมื่อการรถไฟแห่งประเทศไทยมีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการสร้างทางรถไฟหรือเพื่อประกอบทางรถไฟ ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้)	37 ทวิ
4. พระราชบัญญัติการพลังงานแห่งชาติ พ.ศ. 2496 (กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้ในการผลิต ขยายระบบการผลิต หรือการจำหน่ายพลังงาน ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)	21
5. พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503 (กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงผลิตพลังงานไฟฟ้าและระบบการขนส่งพลังงานไฟฟ้า ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้)	35
6. พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 (กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งแหล่งพลังงานตาม มาตรา 6 (2) หรือเพื่อใช้ตามมาตรา 9 (4) ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมาย ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในการนี้จะออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม)	36
7. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 (กำหนดว่า ในการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม)	34

พระราชบัญญัติเฉพาะ	มาตรา
<p>8. พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 (กำหนดว่า เมื่อได้ประกาศพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองในท้องที่ใด ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครอง และถูกกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะให้เวนคืน ถ้าเพื่อให้เป็นทางหลวงให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงและให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองโดยเฉพาะ เพื่อให้ใช้ในการอันเป็นประโยชน์แก่ผังเมืองอย่างอื่นให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ)</p> <p>(พระราชบัญญัตินี้ถูกยกเลิกแล้วโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562)</p>	43
<p>9. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม ให้การนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) มีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้</p>	38
<p>10. พระราชบัญญัติการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (กำหนดว่า เมื่อการทำอากาศยานแห่งประเทศไทยมีความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทำอากาศยาน เมื่อมิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)</p>	32

5. เปรียบเทียบการเวนคืนที่ดินของต่างประเทศกับประเทศไทย⁵

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทนของประเทศต่าง ๆ กับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และหลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินค่าทดแทนของประเทศไทย โดยสรุปตามตาราง ดังนี้

⁵ รวบรวมและเรียบเรียงจาก วัชรินา ตติยนันท์กุล. (2562). ปัญหาการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น PROBLEMS OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE EXPROPRIATION OF THE IMMOVABLE PROPERTY: A STUDY OF DETERMINATION OF COMPENSATION FOR THE PERENNIAL PLANT. สืบค้น 10 มีนาคม 2568 จาก <http://dspace.spu.ac.th/bitstream/123456789/6443/9/09%20%E0%B8%9A%E0%B8%97%E0%B8%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%203.pdf>

ตารางที่ 3 การกำหนดเงินค่าทดแทนของต่างประเทศ

ประเทศ	การกำหนดเงินค่าทดแทน
สาธารณรัฐฝรั่งเศส	<p>ผู้ที่มีบทบาทสำคัญในกระบวนการเวนคืนในชั้นศาล คือ ตุลาการเวนคืน ซึ่งในสาธารณรัฐฝรั่งเศสมีศาลยุติธรรมพิเศษ (une jurisdiction judiciaire specialisee) ตั้งขึ้นตามรัฐกำหนด ลงวันที่ 23 ตุลาคม 1958 ในแต่ละจังหวัด จะมีตุลาการเวนคืนผู้เชี่ยวชาญด้านการเวนคืนโดยเฉพาะ เพื่อดำเนินกระบวนการกำหนดค่าทดแทนและขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในประเทศไทยไม่มีการจัดตั้งศาลยุติธรรมพิเศษ ซึ่งเป็นตุลาการเวนคืนโดยเฉพาะ</p>
สหราชอาณาจักร	<p>หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ให้แก่ที่ดินเพื่อการเกษตร ยังมี การกำหนดเงินในส่วนของจำนวนเงินค่าทดแทน โดยกฎหมายให้ใช้ค่าถั่วเฉลี่ยของกำไรที่ได้จากการประกอบเกษตรกรรม ในที่ดินแปลงนั้นในช่วงระยะเวลา 3 ปี ก่อนที่จะย้ายออกจากที่ดินนั้นเป็นส่วนตัว</p>
สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี	<p>กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อนำไปคำนวณค่าทดแทนของ สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ในกรณีการกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างกำหนด โดยกฎหมายควบคุมการก่อสร้างของสหพันธ์รัฐ บัญญัติให้สภาเทศบาลแต่งตั้ง คณะกรรมการควบคุมการก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานของโครงการ ทำหน้าที่พิจารณาเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินและการจ่ายค่าทดแทน อันเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ซึ่งหากเทียบเคียงกับการกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นในประเทศไทย ไม่มีการกำหนดค่าทดแทนโดยผู้เชี่ยวชาญโดยเฉพาะ</p>
สหรัฐอเมริกา	<p>มีศาลเป็นผู้มีบทบาทสำคัญในการกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้แก่ ผู้ถูกเวนคืน การกำหนดค่าทดแทนก็จะเป็นอำนาจหน้าที่ของศาล แต่ก็มีบางมลรัฐ ที่การกำหนดค่าทดแทนกระทำโดยคณะลูกขุน นอกจากนี้ ยังเป็นธรรมเนียมปฏิบัติของทุกมลรัฐด้วยว่า กรณีค่าเสียหายจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะถูกประเมินโดยนักประเมินราคาทรัพย์สินหรือคณะกรรมการ 3 คน หรือมากกว่านั้น และเป็นที่ยอมรับว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญโดยเฉพาะ</p>
เครือรัฐออสเตรเลีย	<p>มีสำนักงานกลางประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (The Values General) จะเป็น ผู้กำหนดจำนวนเงินทดแทน (รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านประเมินราคาและค่าดำเนินการ เกี่ยวกับกฎหมาย)</p>
ราชอาณาจักรไทย	<p>การกำหนดราคาค่าทดแทนของประเทศไทย กำหนดค่าทดแทนในรูปแบบ ของการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ตามความในพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 19 ซึ่งในคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของประเทศไทยไม่มีผู้เชี่ยวชาญ เกี่ยวกับการประเมินราคาต้นไม้ยืนต้น</p>

6. ข้อดีและข้อเสียของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.⁶

ข้อดีและข้อเสียของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 4 ข้อดีและข้อเสียของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ทำให้คณะกรรมการมีระยะเวลาดำเนินการ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน เพิ่มขึ้นจากเดิม 90 วัน เป็นไม่เกิน 180 วัน มีความยืดหยุ่น มากขึ้น และพิจารณาราคาอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ได้ อย่างเป็นรอบคอบและเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในบางกรณีที่มีการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์จำนวนมากอีกด้วย	1. ทำให้กระบวนการพิจารณามีความล่าช้าจาก การขยายเวลาออกไป ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อเจ้าของ ทรัพย์สินที่ถูกยึดถอนหรือผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ได้รับความสะดวก รวดร้อนจากการขยายเวลาการรับเงิน ค่าทดแทนนานออกไปอีก
2. ทำให้เจ้าของทรัพย์สินที่รื้อถอนหรือผู้มีสิทธิได้ เงินค่าทดแทน ยังคงมีสิทธิขอรับเงินที่เกิดจากการเวนคืน ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของตนตามกฎหมาย โดยไม่ถูกตัดสิทธิในการรับเงินดังกล่าวแม้พ้นกำหนด ระยะเวลาขอรับเงินตามที่กฎหมายกำหนด	2. หากไม่กำหนดระยะเวลาไว้ อาจเป็นภาระ แก่ทางราชการเกินสมควร และอาจทำให้ต้องฝากเงิน ไว้กับธนาคารโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุดการกำหนด ให้มารับเงินค่าทดแทนภายหลังจากครบระยะเวลา
3. ทำให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนและได้รับดอกเบี้ย จากเงินค่าทดแทนมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลในทุกกรณี	3. หากตัดคณะกรรมการบางส่วนออกไป อาจทำให้ การพิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ครอบคลุม
4. ทำให้การแก้ไขปัญหาในทางปฏิบัติอันเกิดจาก การบังคับใช้กฎหมาย ที่จะช่วยทำให้ปัญหาอุปสรรค ในการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ลดลง	
5. ทำให้ประชาชนผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ได้รับการคุ้มครองที่เหมาะสมและเป็นธรรม	
6. ทำให้ประชาชนผู้ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน สามารถใช้สิทธิทางศาลเพื่อให้มีการพิจารณาตรวจสอบ ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ในการกำหนดเงินค่าทดแทนได้ อย่างเท่าเทียมกัน	

⁶ รวบรวมและเรียบเรียงจากรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ข้อดี	ข้อเสีย
<p>7. ทำให้คณะกรรมการมีความคล่องตัวมากขึ้น ในการทำหน้าที่พิจารณาการคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการตัดคณะกรรมการบางส่วนที่ไม่เกี่ยวข้อง ออก เช่น สำนักงบประมาณ และผู้แทนสำนักงาน การตรวจเงินแผ่นดิน</p>	



สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. 0 2242 5900 ต่อ 5730, 5740, 5750

Bureau of Academic Services

The Secretariat of the House of Representatives

Tel. 0 2242 5900 ext. 5730, 5740, 5750



พิมพ์ที่ : สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร