

Problem of Law on Expropriation and Acquisition of Immovable Property: A Case Study of the Period in Operation of the Committee to Perform the Duty of Determining the Initial Price of Immovable Property and Compensation

Tripecth Jitmahuema¹, Patcha Jitmahuema² and Natthaphon Anchan³

¹ Docteur en droit (droit public), Lecturer of Faculty of Law, Master of Laws Program, Sripatum University (SPU), Bangkok), Thailand

² Docteur en droit (droit public), Director of Resource Law Section, Natural Resources and Environmental Law Division, Office of the Council of State, Thailand

³ Docteur of Laws (public law), Lecturer of the Faculty of Law, Nakhon Phanom University (MPU), Thailand
E-mail: tripetch1919@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0007-5209-6744>
E-mail: patcha1919@hotmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-8514-4260>
E-mail: Saknuntapon@gmail.com, ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0008-0054-1217>

Received 26/11/2024

Revised 03/12/2024

Accepted 03/01/2025

Abstract

Background and Aims: The Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019), Section 21, Paragraph One, and Paragraph Two, has a significant legal problem: when the official has appointed the committee to perform the duty of determining the initial price of immovable property and compensation, but the work of the committee has not been completed within the period of one hundred and eighty days from the date of appointment as provided in Section 21, paragraph one. Later, the approval was given to extend the period by another ninety days. However, the committee has not completed its duties within the period determined in Section 21, paragraph two. In this case, can the said committee continue to perform its duties? How? And what should be done to have a legal effect? This research aims to find ways to amend and improve the Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) under Section 21. The results will lead to the amendment of the period of the operation for the committee to perform the duty of determining the initial price of immovable property and compensation.

Methodology: This study is qualitative research by searching books, textbooks, theses, research articles, academic articles, and other documents related to the law on expropriation and acquisition of immovable property, including the decisions of the Supreme Administrative Court, the Supreme Court, and the Committee of the Council of State. This research aims to study the issues related to the performance of the committee in performing the duty of determining the initial price of immovable property and compensation. This research has research processes by studying and collecting such data and comparing the obtained data with foreign laws, along with legal concepts and theories, to find an answer consistent with the legal principles of expropriation and acquisition of immovable property.

Result: This research found that the problems related to the determination of the initial price of immovable property under Section 21 are the issues under Section 21, paragraphs one and



two, which provide that the committee performs the duty of determining the initial price of immovable property and compensation (the committee) shall determine the initial price of immovable property within the area of the land be expropriated within one hundred and eighty days from the date of appointment, which is under Section 21, paragraph one. Section 21, paragraph two, provides that in the event of necessity and the committee cannot determine the initial price of immovable property within the provided period, to solve the problem, the Minister may approve an extension of the period not exceeding ninety days by making an announcement and notifying the reasons for the extension. This research is consistent with and in line with the objectives of this research, which aims to address the issues in Section 21 as mentioned above.

Conclusion: If the provisions of Section 21, paragraph 4, and Paragraph Five are amended according to the suggestion of this research, the problems that have arisen shall be resolved. The committee shall be able to perform the duty to determine the initial price of immovable property and compensation within the area of land to be expropriated to complete and achieve the objectives of the expropriation. It will enable the expropriated persons, who are the owners or possessors of the immovable properties, to be compensated by receiving compensation for the expropriation of the immovable property, and it shall help alleviate the suffering of the expropriated persons, who are the ones who sacrifice for the general interest.

Keywords: Expropriation of Immovable Property; Law on Expropriation and Acquisition of Immovable Property; Compensation; Committee to Perform the Duty of Determining the Initial Price of Immovable Property and Compensation



ปัญหากฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ศึกษากรณีระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

ตรีเพชร จิตรมहिมา, พัทธมา จิตรมहिมา และณัฐภณ อ้นชัน

อาจารย์คณะนิติศาสตร์ หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม

ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายทรัพยากร กองกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาจารย์สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยนครพนม

บทคัดย่อ

ภูมิหลังและวัตถุประสงค์: พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง มีปัญหาทางกฎหมายที่สำคัญ คือ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่การดำเนินงานของคณะกรรมการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแต่งตั้งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 วรรคหนึ่ง โดยต่อมาได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกเก้าสิบวันแล้ว แต่ยังปรากฏว่าคณะกรรมการฯ ก็ยังทำหน้าที่ไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา 21 วรรคสอง ในกรณีนี้ คณะกรรมการดังกล่าวจะสามารถทำหน้าที่ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร และควรดำเนินการอย่างไร เพื่อให้มีผลทางกฎหมาย ทั้งนี้ การศึกษาวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อค้นหาแนวทางแก้ไขและปรับปรุงพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ตามมาตรา 21 ซึ่งผลที่ได้จะนำไปสู่การแก้ไขระยะเวลาการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

ระเบียบวิธีการศึกษา: การศึกษาครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ โดยค้นคว้าจากหนังสือ ตำรา งานนิพนธ์ บทความวิจัย บทความวิชาการ และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด ศาลฎีกา และคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยเฉพาะประเด็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ทั้งนี้ งานวิจัยนี้มีขั้นตอนในการวิจัยโดยศึกษาและเก็บรวบรวมข้อมูลดังกล่าว และนำมาข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับกฎหมายต่างประเทศ ประกอบกับแนวคิดและทฤษฎีทางกฎหมาย เพื่อค้นหาแนวคำตอบเพื่อให้สอดคล้องกับหลักกฎหมายการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษา: การวิจัยในครั้งนี้พบว่า ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา 21 นั้น มีประเด็นปัญหาตามมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน (คณะกรรมการฯ) กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแต่งตั้ง ซึ่งจะไปตามมาตรา 21 วรรคหนึ่ง และมาตรา 21 วรรคสอง กำหนดในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการฯ ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย ซึ่งสอดคล้องและเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของงานวิจัยนี้ที่มุ่งหมายจะแก้ไขปัญหามาตรานี้ตามนัยมาตรา 21 ดังกล่าว

สรุปผล หากมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวตามมาตรา 21 วรรคสี่และวรรคห้าตามข้อเสนอในงานวิจัยนี้ อาจแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้ โดยคณะกรรมการดังกล่าวจะสามารถทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จและบรรลุผลตาม

วัตถุประสงค์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้รับการเยียวยาโดยได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และจะเป็นการช่วยบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนซึ่งเป็นฝ่ายที่เสียสละเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

คำสำคัญ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์; กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์; ค่าทดแทน; คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

บทนำ

การดำเนินการเพื่อสร้างปัจจัยพื้นฐานสำคัญและสามารถใช้ทรัพยากรภายในประเทศเพื่อบริหารงานแผ่นดินให้มีความมั่นคงและพัฒนาประเทศให้เกิดความเจริญก้าวหน้าได้นั้น รัฐจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (immovable properties) เพื่อนำมาใช้จัดทำโครงสร้างอันเป็นพื้นฐานในการบริหารและจัดการประเทศเพื่อพัฒนาสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองภายในประเทศ การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ซึ่งบุคคลมีสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าว นอกจากการตกลงทำสัญญาซื้อขายแล้ว รัฐอาจต้องใช้การเวนคืน (expropriation) โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การเวนคืนของรัฐถือเป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินซึ่งมีผลกระทบต่อบุคคลเป็นอย่างยิ่ง (สำนักงานส่งเสริมงานตุลาการ, 2538) รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 ได้บัญญัติรับรองให้บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบทอด ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ โดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้จากการเวนคืนนั้น ซึ่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่กฎหมายบัญญัติไว้

บทบัญญัติมาตรา 37 ดังกล่าว กำหนดหลักความคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคล (rights in personal property) ซึ่งถือเป็นสิทธิตามรัฐธรรมนูญ (rights under the constitution) ที่ผูกพันองค์กรผู้ใช้อำนาจอธิปไตยซึ่งจะต้องเคารพ ปกป้อง และคุ้มครอง เพื่อให้สิทธิตามรัฐธรรมนูญมีผลในทางปฏิบัติ โดยมีหลักการประกันให้แก่ผู้มีสิทธิในทรัพย์สินซึ่งจะได้รับมูลค่าในการชดเชยค่าทดแทนในกรณีที่มีการเวนคืน ทั้งนี้ การเวนคืนที่ชอบด้วยกฎหมาย (lawful expropriation) จะต้องมีการชดเชยค่าทดแทน (compensation) อย่างไรก็ดีตาม ค่าทดแทนในกรณีการเวนคืนนั้นไม่จำเป็นจะต้องเป็นราคาที่ซื้อขายกันจริง แต่หากจะต้องชั่งน้ำหนักอย่างเป็นธรรมระหว่างประโยชน์ของส่วนรวมกับประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย (บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ, 2538)

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

เพื่อให้สอดคล้องกับหลักความคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติมาตรา 37 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 จึงมีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 (Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019)) เพื่อให้เจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการเกี่ยวกับการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจัดทำเพื่อประโยชน์สาธารณะ เนื่องจากรัฐมีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการจัดทำบริการสาธารณะให้แก่ประชาชนโดยส่วนรวม ซึ่งบริการสาธารณะ (service public) เป็นกิจการทางปกครอง (activité administrative) ที่ฝ่ายปกครอง (administration) มีหน้าที่ในการจัดทำบริการสาธารณะโดยดำเนินกิจกรรมทางปกครองที่จัดทำขึ้นเพื่อ

ตอบสนองแก่ประชาชนส่วนรวม (Jean Rivero et Jean Waline, 2000) ทั้งนี้ บริการสาธารณะนั้นอาจเป็นการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ (public utilities) (บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, 2538) เช่น การให้บริการไฟฟ้า บริการประปา การสร้างเขื่อน การสร้างสนามบิน การสร้างทางรถไฟ หรือการสร้างถนน เพื่อให้ประชาชนโดยส่วนรวมได้รับความสะดวกในการดำรงชีวิตจากการใช้บริการสาธารณะดังกล่าว โดยบริการสาธารณะนั้นเป็นหลักการที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของฝ่ายปกครอง คือ 1. เป็นการดำเนินการของฝ่ายปกครองที่ต้องคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม (intérêt général) และ 2. เป็นกิจกรรมทางปกครองที่ต้องดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของบริการสาธารณะ (service public) (พัชมา จิตรมหิมา, 2553) การดำเนินการในด้านสาธารณูปโภคนี้ รัฐอาจต้องใช้พื้นที่ในการดำเนินการโดยการเวนคืนเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์ในการจัดทำโครงการต่าง ๆ เพื่อให้บรรลุผลสำเร็จและสามารถดำเนินการโดยตอบสนองต่อความต้องการของประชาชน (นันทวัฒน์ บรมานันท์, 2550)

ค่าทดแทนที่รัฐต้องชดเชยให้แก่ผู้ถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นผู้เสียสละประโยชน์ส่วนบุคคลเพื่อประโยชน์ส่วนรวมนั้น ต้องมีการชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม (fair compensation) ทั้งนี้ ค่าทดแทนที่เป็นธรรมจะต้องเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่าย ซึ่งไม่ใช่เพียงเฉพาะฝ่ายที่ถูกเวนคืนเท่านั้น แต่จะต้องเป็นธรรมกับฝ่ายรัฐที่ต้องชำระค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนด้วย โดยค่าทดแทนเพื่อการเวนคืนที่ดินคือราคาซื้อที่ส่วนราชการผู้มีอำนาจเวนคืนที่ดินต้องชำระให้กับผู้ที่ถูกเวนคืนหรือเจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (สมบัติ พันธวิศิษฎ์, 2536) อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อที่ส่วนราชการจ่ายนั้น มิใช่ราคาซื้อขายตามปกติที่เกิดจากการเจรจาต่อรองกันในตลาดเสรี เพราะการเวนคืนที่ดินของรัฐเป็นการใช้อำนาจรัฐเพื่อนำที่ดินมาใช้ประโยชน์ตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายที่รัฐต้องการทำประโยชน์แก่ส่วนรวม มูลค่าของค่าทดแทนจึงเทียบเคียงได้กับค่าเสียหายที่รัฐพึงจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน โดยอาจนำหลักการเกี่ยวกับค่าสินไหมทดแทนเพื่อละเมิดในบางกรณีมาปรับใช้กับการชำระค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (สุภูมิ สุกิจจาร, 2558) ดังนั้น ค่าทดแทนที่เป็นธรรมส่วนใหญ่จึงมักมุ่งเน้นไปในประเด็นของผู้ถูกเวนคืนที่ต้องเสียประโยชน์จากการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยรัฐเป็นหลัก แต่การกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้น รัฐควรพิจารณาถึงข้อเท็จจริงบางประการประกอบด้วยว่ารัฐควรทำอย่างไร จึงจะไม่ให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนที่ไม่ล่าช้าด้วย เนื่องจากความล่าช้านั้นอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน เพราะราคาที่ดินนั้นอาจมีการปรับเปลี่ยนและมีราคาสูงขึ้นกว่าเดิมตามระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ มาตรา 21 วางหลักที่สำคัญเกี่ยวกับระยะเวลาการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน ดังนี้

1. ให้คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชนทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย (มาตรา 21 วรรคหนึ่ง)

2. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย (มาตรา 21 วรรคสอง)

3. ในกรณีที่รัฐมนตรีเห็นว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนได้กำหนดไว้ต่ำหรือสูงเกินไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม รัฐมนตรีจะเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดราคาใหม่ให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นก็ได้ ราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าว

ให้ถือว่าเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น และเงินค่าทดแทนกำหนด (มาตรา 21 วรรคสาม)

ปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นจากบทบัญญัติมาตรา 21 คือ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่การดำเนินงานของคณะกรรมการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 วรรคหนึ่ง โดยต่อมาได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกเก้าสิบวันแล้ว แต่ยังไม่ปรากฏว่าคณะกรรมการฯ ก็ยังทำหน้าที่ไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา 21 วรรคสอง ในกรณีนี้ คณะกรรมการดังกล่าวจะสามารถทำหน้าที่ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร

ประเด็นปัญหาดังกล่าว คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 1) ในเรื่องเสร็จที่ 140/2565 ได้ให้ความเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา 21 กำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตามมาตรา 19 (คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน) ที่จะต้องกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จ โดยระยะเวลาที่กำหนดเป็นระยะเวลาที่กำหนดให้ต้องเร่งรัดทำหน้าที่ให้แล้วเสร็จโดยเร็ว การที่คณะกรรมการฯ ไม่ได้ทำหน้าที่ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวอาจเป็นความรับผิดชอบของ คณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องที่อาจต้องรับผิดชอบเป็นส่วนหนึ่งต่างหาก ส่วนจะต้องรับผิดชอบ เพียงใดขึ้นอยู่กับว่าเหตุแห่งความล่าช้าเป็นเหตุอันจะพึงอ้างได้หรือไม่ และใครเป็นผู้ก่อให้เกิดความล่าช้า แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ความล่าช้านั้นไม่ได้ทำให้หน้าที่ของคณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ที่จะต้อง ดำเนินการให้แล้วเสร็จนั้นสิ้นสุดลง ตราบใดที่ยังกระทำการกิจที่กฎหมายกำหนดให้กระทำไม่แล้วเสร็จ คณะ กรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ก็ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องทำต่อไปให้แล้วเสร็จ และหากไม่สามารถทำให้แล้วเสร็จ จนกระทั่งสิ้นอายุพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน ความรับผิดชอบของคณะกรรมการฯ และ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องก็อาจมีสูงขึ้น เพราะจะต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ขึ้นใช้บังคับอันอาจเป็นผล ให้เกิดความเสียหายแก่ราชการอย่างร้ายแรงเพราะจะต้องกำหนดราคาขึ้นใหม่ซึ่งอาจสูงกว่าราคาเดิมเป็น จำนวนมากก็ได้

อย่างไรก็ตาม ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าว เป็นเพียงแนวทางปฏิบัติทางราชการให้แก่ ฝ่ายปกครอง ซึ่งเป็นเพียงความเห็นทางกฎหมาย (legal opinion) ไม่ใช่บ่อเกิดแห่งกฎหมาย (source of law) ซึ่งตามระบบกฎหมายไทยเป็นระบบกฎหมายลายอักษรอักษร (civil law system) ที่ถือว่ากฎหมายลาย อักษรอักษรเป็นบ่อเกิดแห่งกฎหมาย กรณีนี้จึงเป็นปัญหาทางกฎหมายที่ควรนำมาพิจารณาและวิเคราะห์ เพื่อ ค้นหาวิธีทางกฎหมาย (legal method) ที่ถูกต้องและเหมาะสมต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนด ราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนนี้ มีวัตถุประสงค์ของการวิจัย (the objectives of the research) ดังนี้

1. ศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ โดยมุ่งเน้นศึกษากรณีระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคา อสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

2. ค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี หลักความคุ้มครอง และการชดเชยค่าทดแทนจากการใช้อำนาจรัฐในการ เวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

3. วิจัยและศึกษากฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และองค์กรที่ทำหน้าที่ในการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแนวความคิดในการเวนคืนและการจ่ายค่าทดแทนตามกฎหมายไทย

4. พิจารณาและศึกษาหลักการสำคัญเกี่ยวกับการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

5. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่และระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

6. สรุป เสนอแนะ และค้นหาแนวทางการเพื่อแก้ไขปัญหาทางกฎหมายในกรณีเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม และสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

สมมติฐานของการวิจัย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ฯ มาตรา 21 วรรคหนึ่ง กำหนดให้คณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชนทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และมาตรา 21 วรรคสอง กำหนดในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและคณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย

ปัญหาทางกฎหมายที่เกิดขึ้นจากบทบัญญัติมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง คือ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่การดำเนินงานของคณะกรรมการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่รับแต่งตั้งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 วรรคหนึ่ง โดยต่อมาได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกเก้าสิบวันแล้ว แต่ยังปรากฏว่าคณะกรรมการฯ ก็ยังทำหน้าที่ไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา 21 วรรคสอง ในกรณีนี้ คณะกรรมการดังกล่าวจะสามารถทำหน้าที่ต่อไปได้หรือไม่ อย่างไร และควรดำเนินการอย่างไร เพื่อให้มีผลทางกฎหมาย

ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาทางกฎหมายที่สำคัญ ซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ค่าทดแทนของผู้ถูกเวนคืน ซึ่งควรนำมาพิจารณา ศึกษา และวิเคราะห์ เพื่อค้นหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่ถูกต้องและเหมาะสมต่อไป

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาในครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงเอกสาร (documentary research) โดยค้นคว้าจากตำรา หนังสือ งานวิจัย งานนิพนธ์ บทความ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง คำวินิจฉัยขององค์กรตุลาการและองค์กรชี้ขาดข้อพิพาททางปกครอง รวมทั้งหนังสือราชการ เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาทำการศึกษาและวิเคราะห์หาแนวทางที่เหมาะสมในการกำหนดค่าทดแทนและระยะเวลาในการดำเนินการ เพื่อให้สามารถดำเนินการชำระค่าทดแทนดังกล่าวได้อย่างถูกต้องและเหมาะสม สอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้ภาครัฐสามารถ

นำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการเวนคืนมาทำประโยชน์ให้แก่ประชาชนโดยส่วนรวม และสามารถชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืน

การทบทวนวรรณกรรม

การศึกษาวิจัยในครั้งนี้มีการทบทวนวรรณกรรมโดยพิจารณาทางด้านแนวคิดและทฤษฎีทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องซึ่งสรุปได้ ดังนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับหลักความคุ้มครองกรรมสิทธิ์ของบุคคล (principle of protection for the personal ownership) โดยจะศึกษาถึงการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ลักษณะและองค์ประกอบของหลักกรรมสิทธิ์ และการจำกัดกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลตามกฎหมาย

2. หลักการบริการสาธารณะ (principle of public service) ซึ่งจะศึกษาความหมายของบริการสาธารณะ แนวความคิดพื้นฐานของการบริการสาธารณะ หลักการบริการสาธารณะ ประเภทของบริการสาธารณะ และอำนาจหน้าที่ของฝ่ายปกครองในการจัดทำบริการสาธารณะ

3. หลักการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลจากการใช้อำนาจเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ (exercise of expropriation power and acquisition of immovable property) โดยพิจารณาถึงแนวความคิดและหลักการเกี่ยวกับการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ของการเวนคืน ขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หลักการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่ในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ บุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน และการกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรมในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหลักความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง หลักความเหมาะสม หลักความพอสมควรแก่เหตุ และหลักความได้สัดส่วน

4. หลักเกณฑ์ทางกฎหมายไทยและกฎหมายต่างประเทศในกรณีเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (determination of compensation for expropriation of immovable property) ซึ่งจะพิจารณาถึงการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ทั้งกฎหมายแม่บทและกฎหมายลำดับรอง รวมทั้งศึกษาเปรียบเทียบกับแนวความคิดในการเวนคืนและการจ่ายค่าทดแทนตามกฎหมายของสาธารณรัฐฝรั่งเศส กฎหมายของสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี กฎหมายของสหราชอาณาจักร และกฎหมายของสหรัฐอเมริกาในประเด็นเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทน และองค์กรที่ทำหน้าที่ในการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ผลการวิจัย

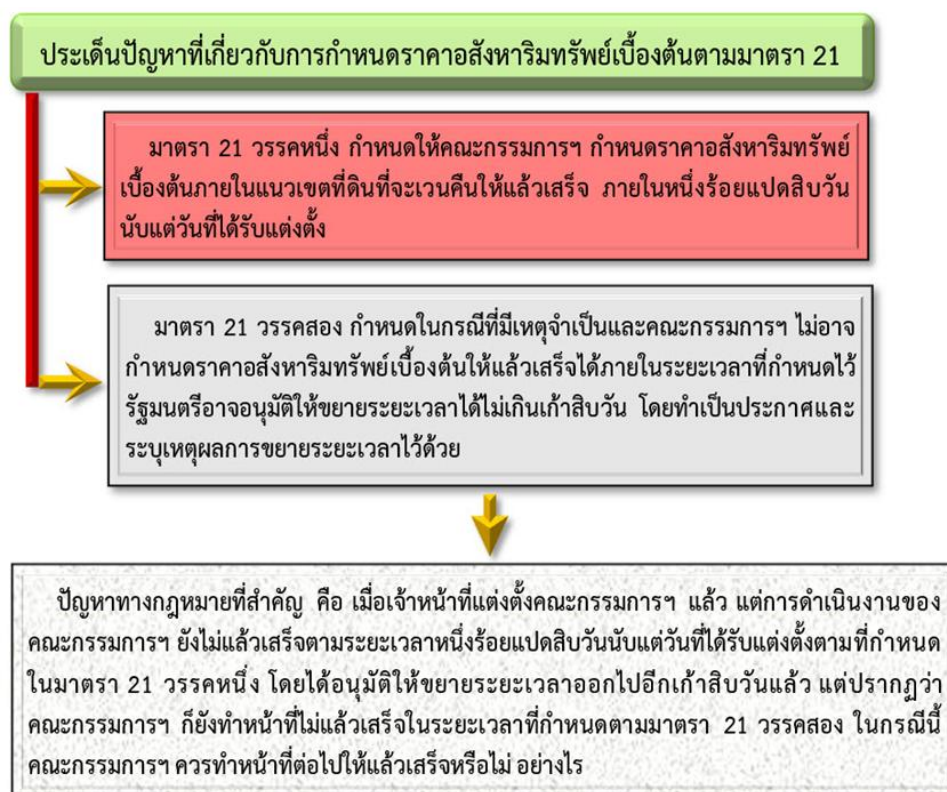
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 4 วางหลักว่าการเวนคืน (expropriation) เป็นการให้ได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่มีใช้ของรัฐตามเงื่อนไขที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ แต่ไม่รวมถึงการให้ได้มาโดยวิธีการซื้อขาย ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ (immovable property) นั้นอาจเป็นที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ไม้ยืนต้น หรือทรัพย์อย่างอื่นอันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น ซึ่งมาตรา 8 วางหลักว่า เมื่อมีความจำเป็นต้องเวนคืนที่ดินและจำเป็นต้องสำรวจเพื่อให้ทราบถึงที่ดินที่ต้องได้มาโดยแน่ชัด ให้ตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน โดยในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวอย่างน้อยต้องกำหนดรายละเอียด ดังต่อไปนี้ (1) วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน (2) ระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (3) แนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น (4) ระยะเวลาการเริ่มต้นเข้าสำรวจ (5) เจ้าหน้าที่เวนคืน (6) แผนที่หรือแผนผังแสดงแนวเขตที่ดิน

ที่จะเวนคืน โดยการกำหนดวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนจะกำหนดหลายวัตถุประสงค์ตามความจำเป็นก็ได้ ในกรณีมีเหตุจำเป็น จะแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนก็ได้ แต่ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกาแก้ไขเพิ่มเติม และต้องกระทำภายในกำหนดระยะเวลาตามการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (royal decree) มาตรา 9 กำหนดระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (determining the period of enforcement of the royal decree) ตามระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกานั้น ให้กำหนดเท่าที่จำเป็นเพื่อการสำรวจที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ และการรังวัดที่ดิน แต่จะกำหนดเกินห้าปีมิได้ ซึ่งมาตรา 10 กำหนดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาโดยแนชดให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา หากเจ้าหน้าที่ดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาการใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา และยังประสงค์จะทำการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาโดยแนชดต่อไป ให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรี (Council of Ministers) ให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน ก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานั้นจะสิ้นผลใช้บังคับ หากการดำเนินการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาโดยแนชดนั้นไม่แล้วเสร็จและมีได้มีการเสนอให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นใหม่ภายในกำหนดเวลา ถ้าเกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนเท่าใด ให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ ซึ่งไม่ตัดอำนาจในการตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นใหม่

ในกรณีการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นนั้น มาตรา 19 วางหลักว่า เมื่อพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ซึ่งคณะกรรมการตามนัยมาตรา 19 นี้ อาจเรียกว่า คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน (committee to perform the duty of determining the initial price of immovable property and compensation) โดยการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนนั้น มาตรา 20 กำหนดให้คำนึงถึงราคา (price) สภาพ (nature) เหตุ (cause) และวัตถุประสงค์ (purpose) ดังต่อไปนี้ประกอบกัน คือ (1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ (5) เหตุ และวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ทั้งนี้ การกำหนดราคาเบื้องต้นนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 ซึ่งกฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับในวันที่ 5 กรกฎาคม 2564 โดยเป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 6 วรรคสอง ที่กำหนดว่ากฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นตามมาตรา 21 นั้น มีประเด็นปัญหาตามมาตรา 21 วรรคหนึ่ง ซึ่งกำหนดให้คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน (คณะกรรมการฯ) กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และมาตรา 21 วรรคสอง กำหนดในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการฯ ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย

ปัญหาทางกฎหมายที่สำคัญของมาตรา 21 คือ เมื่อเจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่การดำเนินงานของคณะกรรมการฯ ยังไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 วรรคหนึ่ง โดยต่อมาได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกเก้าสิบวันแล้ว แต่ปรากฏว่าคณะกรรมการฯ ก็ยังทำหน้าที่ไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา 21 วรรคสอง ในกรณีนี้ คณะกรรมการฯ ควรทำหน้าที่ต่อไปให้แล้วเสร็จหรือไม่ อย่างไร



ผังแสดงประเด็นปัญหาที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้นตามมาตรา 21

การวิเคราะห์แนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรา 21 พิจารณาแล้วเห็นควรให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสี่และวรรคห้า โดยกำหนดให้มีเนื้อหาสาระที่สำคัญ ดังนี้

1. หากการดำเนินการของคณะกรรมการฯ ตามระยะเวลาในมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่อาจ ดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 21 วรรคสี่ โดยกำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจขยาย ระยะเวลาออกไปได้อีก (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)

เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 21 มีความมุ่งหมายที่จะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ที่จะต้องกำหนดราคาซื้อขายทรัพย์สินเบื้องต้นให้แล้วเสร็จ การดำเนินการที่ไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ กำหนดในมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่ได้ทำให้หน้าที่ของคณะกรรมการฯ สิ้นสุดลง โดยคณะ กรรมการฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ ตราบได้ที่ยังกระทำการกิจที่กฎหมายกำหนดให้กระทำไม่แล้วเสร็จ คณะกรรมการฯ ก็ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องทำต่อไปให้แล้วเสร็จ

2. หน้าที่และการดำเนินการให้แล้วเสร็จนี้รวมถึงเจ้าหน้าที่ด้วย (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)

เนื่องจากเจ้าหน้าที่มีส่วนในการแต่งตั้งคณะกรรมการฯ ตามมาตรา 19

3. ควรกำหนดให้คณะกรรมการฯ รายงานและชี้แจงเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลา ดังกล่าว (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)

เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่คณะกรรมการฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่ กำหนดไว้

4. ถ้าปรากฏว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนหมดอายุลงก่อนที่รัฐมนตรี จะขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้ตามวรรคสี่ หรือจะหมดอายุลงก่อนเวลาที่ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาเพิ่มเติม ให้แล้วตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ขึ้นใช้บังคับ โดยให้พระราช กฤษฎีกาดังกล่าวมีระยะเวลาที่เหมาะสมและครอบคลุมการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมตามวรรคสี่ (เพิ่มเติมใน มาตรา 21 วรรคห้า)

เนื่องจากการดำเนินการของคณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่นั้น จะต้องดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน

5. ระยะเวลาที่จะขยายให้อีกตามวรรคสี่นั้น ควรเป็นระยะเวลาที่เกินกว่าหกสิบวัน

เนื่องจากอาจต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนฉบับใหม่เพื่อให้สามารถดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งจะสอดคล้องกับบทบัญญัติมาตรา 10 วรรคสอง ที่กำหนดว่า หากเจ้าหน้าที่ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และยังประสงค์จะทำการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาโดยแน่ชัดต่อไป ให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานั้นจะสิ้นผลใช้บังคับ (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคห้า)

6. การขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามวรรคสี่นั้น หากเกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนเท่าใด ควรกำหนดให้เป็นความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่ต่อคณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ด้วย (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคห้า)

เพื่อเป็นการเตือนให้คณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ได้ขยายไว้ในวรรคสี่ และต้องรับผิดชอบต่อผลความเสียหายที่เกิดขึ้น หากดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับการขยายให้อีกตามวรรคสี่

ตาราง 1 แสดงการวิเคราะห์แนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรา 21

แนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรา 21	เหตุผล
วิเคราะห์แล้วเห็นควรให้มีการเพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสี่และวรรคห้า โดยกำหนดให้มีเนื้อหาสาระที่สำคัญ ดังนี้ 1. หากการดำเนินการของคณะกรรมการฯ ตามระยะเวลาในมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่อาจดำเนินการให้แล้วเสร็จได้ ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 21 วรรคสี่ โดยกำหนดให้รัฐมนตรีมีอำนาจขยายระยะเวลาออกไปได้อีก (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)	เนื่องจากบทบัญญัติมาตรา 21 มีความมุ่งหมายที่จะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ที่จะต้องกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จ การดำเนินการที่ไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดในมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่ได้ทำให้หน้าที่ของคณะกรรมการฯ สิ้นสุดลง โดยคณะกรรมการฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ ตราบไต่ที่ยังกระทำการกิจที่กฎหมายกำหนดให้กระทำไม่แล้วเสร็จ คณะกรรมการฯ ก็ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องทำต่อไปให้แล้วเสร็จ
2. หน้าที่และการดำเนินการให้แล้วเสร็จนี้รวมถึงเจ้าหน้าที่ด้วย (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)	เนื่องจากเจ้าหน้าที่มีส่วนในการแต่งตั้งคณะกรรมการฯ ตามมาตรา 19
3. ควรกำหนดให้คณะกรรมการฯ รายงานและชี้แจงเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคสี่)	เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคที่คณะกรรมการฯ ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้
4. ถ้าปรากฏว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนหมดอายุลงก่อนที่รัฐมนตรีจะขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้ตามวรรคสี่ หรือจะหมดอายุลงก่อนเวลาที่ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้แล้วตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ขึ้นใช้บังคับ โดยให้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีระยะเวลาที่เหมาะสมและครอบคลุมการขยาย	เนื่องจากการดำเนินการของคณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่นั้น จะต้องดำเนินการโดยอาศัยอำนาจตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน

แนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรา 21	เหตุผล
ระยะเวลาเพิ่มเติมตามวรรคสี่ (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคห้า)	
5. ระยะเวลาที่จะขยายให้อีกตามวรรคสี่นั้น ควรเป็นระยะเวลาที่เกินกว่าหกสิบวัน (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคห้า)	เนื่องจากอาจต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนฉบับใหม่เพื่อให้สามารถดำเนินการต่อไปได้ ซึ่งจะสอดคล้องกับบทบัญญัติมาตรา 10 วรรคสอง ที่กำหนดว่า หากเจ้าหน้าที่ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ และยังประสงค์จะทำการสำรวจเพื่อให้ทราบถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องได้มาโดยแน่ชัดต่อไป ให้เสนอต่อคณะรัฐมนตรีให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกานั้นจะสิ้นสุดใช้บังคับ
6. การขยายระยะเวลาในการดำเนินการตามวรรคสี่นั้น หากเกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนเท่าใด ควรกำหนดให้เป็นความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ต่อคณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ด้วย (เพิ่มเติมในมาตรา 21 วรรคห้า)	เพื่อเป็นการเตือนให้คณะกรรมการฯ และเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ได้ขยายไว้ในวรรคสี่ และต้องรับผิดชอบต่อผลความเสียหายที่เกิดขึ้น หากดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับการขยายให้อีกตามวรรคสี่

จากการวิเคราะห์แนวทางในการแก้ไขปัญหามาตรา 21 จึงเห็นควรให้เพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสี่ และมาตรา 21 วรรคห้า ดังต่อไปนี้

เพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคสี่ ดังนี้

หากคณะกรรมการตามมาตรา 19 ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่รัฐมนตรีอนุมัติให้ขยายระยะเวลาไว้ตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการดังกล่าวรายงานและชี้แจงเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาเพิ่มเติมได้อีกไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย และให้นำความในมาตรา 11 มาใช้บังคับกับการเผยแพร่ประกาศดังกล่าวโดยอนุโลม

เพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคห้า ดังนี้

ถ้าปรากฏว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนหมดอายุลงก่อนที่รัฐมนตรีจะขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้ตามวรรคสี่ หรือจะหมดอายุลงก่อนเวลาที่ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้แล้วตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ขึ้นใช้บังคับ โดยให้พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีระยะเวลาที่เหมาะสมและครอบคลุมการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมตามวรรคสี่ และหากเกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนเท่าใด ให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่แก่คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

การศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนนี้ มีประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ (expected benefits) ดังนี้

1. ทำให้ทราบความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะกรณีระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน

2. สามารถค้นคว้าแนวคิด ทฤษฎี หลักความคุ้มครอง และการชดเชยค่าทดแทนจากการใช้อำนาจรัฐในการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ โดยนำมาใช้เป็นหลักคิดพื้นฐานเพื่อใช้ในการวิเคราะห์หาคำตอบที่ถูกต้องและเหมาะสม

3. เข้าใจกฎหมายต่างประเทศที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และองค์กรที่ทำหน้าที่ในการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถนำมาแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับแนวความคิดในการเวนคืนและการชำระค่าทดแทนตามกฎหมายไทย เพื่อตรวจสอบแนวคิดทางกฎหมายไทยว่าสอดคล้องกับแนวคิดของกฎหมายต่างประเทศหรือไม่ อย่างไร ซึ่งจะได้นำเสนอเพื่อปรับเปลี่ยนหรือทำการแก้ไขเพิ่มเติมปัญหาทางกฎหมายไทยให้ถูกต้อง

4. สามารถพิจารณาหลักการสำคัญเกี่ยวกับการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และนำมาศึกษาเพื่อวางพื้นฐานในด้านองค์ความรู้เกี่ยวกับหลักกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

5. วิเคราะห์และเข้าใจปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่และระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน โดยสามารถแก้ไขปัญหาลักษณะการดำเนินการของคณะกรรมการดังกล่าวได้

6. ได้บทสรุป ข้อเสนอแนะ และสามารถค้นหาแนวทางการเพื่อแก้ไขปัญหาทางกฎหมายในกรณีเกี่ยวกับระยะเวลาในการดำเนินการของคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม สอดคล้อง และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะ

การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นนั้น มาตรา 19 วางหลักว่า เมื่อพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน โดยการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนนั้น มาตรา 20 กำหนดให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน คือ (1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ (5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ทั้งนี้ การกำหนดราคาเบื้องต้นนั้น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดและมาตรา 21 วางหลักที่สำคัญเกี่ยวกับระยะเวลาการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืน ดังนี้

1. ให้คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชนทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย (มาตรา 21 วรรคหนึ่ง)

2. ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาได้ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย (มาตรา 21 วรรคสอง)

3. ในกรณีที่รัฐมนตรีเห็นว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนได้กำหนดไว้ต่ำหรือสูงเกินไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม รัฐมนตรีจะเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดราคาใหม่ให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นก็ได้ ราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนกำหนด (มาตรา 21 วรรคสาม)

ปัญหาทางกฎหมายที่สำคัญของมาตรา 21 คือ เมื่อเจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิรับเงินค่าทดแทนแล้ว แต่การดำเนินงานของคณะกรรมการฯ ยังไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้งตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 วรรคหนึ่ง โดยต่อมาได้อนุมัติให้ขยายระยะเวลาออกไปอีกเก้าสิบวันแล้ว แต่ปรากฏว่าคณะกรรมการฯ ก็ยังทำหน้าที่ไม่แล้วเสร็จในระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรา 21 วรรคสอง ในกรณีนี้ คณะกรรมการฯ ควรทำหน้าที่ต่อไปให้แล้วเสร็จหรือไม่ อย่างไร

ในประเด็นปัญหาดังกล่าว พิศุทธิ์แล้วเห็นว่า บทบัญญัติมาตรา 21 มีความมุ่งหมายที่จะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ที่จะต้องกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แล้วเสร็จ การดำเนินการที่ไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนดในมาตรา 21 วรรคหนึ่งและวรรคสอง ไม่ได้ทำให้หน้าที่ของคณะกรรมการฯ สิ้นสุดลง โดยคณะกรรมการฯ จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ トラバแต่ที่ยังกระทำการกิจที่กฎหมายกำหนดให้กระทำไม่แล้วเสร็จ คณะกรรมการฯ ก็ยังคงมีหน้าที่ที่จะต้องทำต่อไปให้แล้วเสร็จ พิจารณาแล้วจึงเห็นควรให้เพิ่มเติมบทบัญญัติมาตรา 21 วรรคสี่ โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวรายงานและชี้แจงเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในระยะเวลาดังกล่าว ซึ่งรัฐมนตรีมีอำนาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาเพิ่มเติมได้อีก และเพิ่มเติมมาตรา 21 วรรคห้า ถ้าปรากฏว่าพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนหมดอายุลงก่อนที่รัฐมนตรีจะขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้ตามวรรคสี่ หรือจะหมดอายุลงก่อนเวลาที่ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาเพิ่มเติมให้แล้วตามวรรคสี่ ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้มีการตราพระราชกฤษฎีกาฉบับใหม่ขึ้นใช้บังคับ และหากเกิดความเสียหายแก่รัฐเป็นจำนวนเท่าใด ให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่แก่คณะกรรมการและเจ้าหน้าที่

หากมีการเพิ่มเติมบทบัญญัติกฎหมายตามข้อเสนอแนะข้างต้นแล้ว ย่อมสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้ โดยคณะกรรมการดังกล่าวจะสามารถทำหน้าที่กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทนภายในแนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จและบรรลุผลตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้รับการเยียวยาโดยได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และจะเป็นการช่วยบรรเทาความเดือดร้อนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนซึ่งเป็นฝ่ายที่เสียสละเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

เอกสารอ้างอิง

- นันท์วัฒน์ บรมานันท์. (2550). *สัญญาทางปกครอง*. กรุงเทพฯ: วิญญูชน.
- บรรศักดิ์ อวรรณโณ. (2538). *กฎหมายมหาชน เล่ม 3 : ที่มาและนิติวิธี*. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติธรรม.
- บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ. (2538). *กฎหมายมหาชนทางเศรษฐกิจเยอรมัน*. กรุงเทพฯ: นิติธรรม.
- พัชณา จิตรมหิมา. (2553). ข้อความคิดและหลักกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาทางปกครอง. *วารสารกฎหมายปกครอง*. 27(3), 1-10.
- สมบัติ พันธวิศิษฐ์. (2536). *การประเมินราคาที่ดิน: กรณี ศึกษาในเขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร*. วิทยาลัยนิพนธ์มหาวิทยาลัย. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- สำนักงานส่งเสริมงานตุลาการ. (2538). *คำอธิบายกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพฯ: ชวนพิมพ์.
- สุวิมล สุกิจจากร. (2558). ปัญหาความรับผิดของรัฐในผลแห่งละเมิดที่เกิดแก่เอกชน. *Veridian E-Journal, Slipako*. ฉบับภาษาไทย สาขามนุษยศาสตร์ สังคมศาสตร์และศิลปะ. 8(3), 462-460.
- Jean Rivero et Jean Waline. (2000). *Droit administratif*. 18^e édition, Paris: Dalloz.