



นายารชัย แสนสึระ  
นิติกร สำนักกฎหมาย



## การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

### ตอนที่ ๒ ว่าด้วยการกำหนดค่าทดแทน ที่เป็นธรรมตามกฎหมาย

#### ความนำ

การจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรมในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นหลักการสำคัญที่กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญของรัฐเสรีประชาธิปไตยโดยทั่วไป โดยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ ได้บัญญัติหลักการดังกล่าวอันเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ ๕ สิทธิในทรัพย์สิน มาตรา ๔๒ วรรคสอง โดยการกำหนดให้การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์ที่รัฐและผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน อันเป็นหลักการเดียวกับกฎหมายแม่บทกลางซึ่งใช้บังคับเป็นการทั่วไปในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งในตอนที่แล้วผู้เขียนได้นำเสนอหลักเกณฑ์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ในวารสารจตุลนิตฉบับก่อน เรื่อง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ ๑ ว่าด้วยมาตรการและกระบวนการในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ นั้น ท่านผู้อ่านคงได้ทราบถึงขอบเขตการใช้อำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และผลของการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แล้ว

สำหรับฉบับนี้ มุมสะท้อนความคิดนิติบัญญัติ จึงขอนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ช่องทางในการเรียกร้องค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมาย รวมถึงแนวทางการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของศาลยุติธรรมโดยศาลฎีกาได้วางหลักไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกา และศาลปกครองโดยศาลปกครองสูงสุดซึ่งได้วางหลักไว้ในคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด<sup>๑</sup> ในหัวข้อเรื่อง “การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ ๒ ว่าด้วยการกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมาย”

<sup>๑</sup> เดิมคดีพิพาทเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ อยู่ในเขตอำนาจพิจารณาและพิพากษาของศาลยุติธรรม ปัจจุบันนับตั้งแต่ศาลปกครองเปิดทำการ เมื่อวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๔ คดีพิพาทดังกล่าวจึงอยู่ในเขตอำนาจพิจารณาและพิพากษาของศาลปกครอง ตามมาตรา ๙ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒.



## ๑. การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่ไม่ปรากฏว่ามีพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดบัญญัติเกี่ยวกับเรื่อง การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นพิเศษโดยเฉพาะ การกำหนดค่าทดแทน การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งอาจแยกข้อพิจารณาในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัตินี้ได้เป็น ๓ ส่วน ดังนี้

### ๑.๑ อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน<sup>๒</sup>

การพิจารณากำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน มีหลักการสำคัญที่ต้องคำนึง คือ ราคาค่าทดแทนที่กำหนดจะต้องมีความเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนและสังคม โดยให้พิจารณา ประกอบกับหลักเกณฑ์ทั้ง ๕ ประการ ดังต่อไปนี้ประกอบ กล่าวคือ



(๑) ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน

“ราคาซื้อขายกันตามปกติ” เป็นข้อเท็จจริงที่มีความสำคัญมากในการนำมาพิจารณาเพื่อกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ การนำสืบถึงราคาซื้อขายปกติ อาจจะดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. นำสืบถึงราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง ในวันที่พระราชกฤษฎีกา มีผลใช้บังคับ

ข. ถ้าข้อเท็จจริงตามขั้นตอนแรกไม่มี สามารถนำราคาซื้อขายในช่วงก่อนหรือหลัง วันดังกล่าวเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการเทียบเคียง<sup>๓</sup>

ค. ถ้ายังไม่สามารถหาข้อเท็จจริงตามข้อ ก. หรือ ข. ได้ หรือหาได้แต่ราคาซื้อขายต่ำมาก ซึ่งมีราคาซื้อขายที่แท้จริงอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนซื้อขายในราคาต่ำกว่าความเป็นจริง เพื่อให้เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมน้อยลง ก็อาจนำสืบถึงราคาซื้อขายที่แท้จริง ซึ่งขัดหรือแย้งกับหลักฐานการจดทะเบียนซื้อขายซึ่งมีราคาต่ำกว่าความเป็นจริงได้<sup>๔</sup>

<sup>๒</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง.

<sup>๓</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๕๓/๒๕๓๘, ที่ ๒๙/๒๕๔๐, ที่ ๑๘๑๐/๒๕๔๒.

<sup>๔</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๖๖/๒๕๓๖.



### ข้อสังเกต

ราคาซื้อขายกันตามปกติไม่รวมถึงราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อ มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการประกอบกิจการพาณิชย์ เพราะเหตุว่าผู้ซื้อ มีเจตนาพิเศษเพื่อหวังผลในทางธุรกิจ จึงอาจยอมลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวมาในราคาที่สูงกว่าที่ซื้อขายกันโดยปกติทั่วไป เช่น การที่ธนาคารพาณิชย์ซื้อที่ดินเพื่อตั้งทำการสาขาของธนาคารของตน หรือการจำหน่ายที่ดินของผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเอกชน<sup>๕</sup> เป็นต้น

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ โดยปกติแล้วจะเป็นราคาค่าค่อนข้างต่ำมาก แม้กฎหมายจะบัญญัติให้ค่านิ่งถึง แต่ในทางปฏิบัติแล้ว ไม่ได้มีการนำมาใช้เพื่อกำหนดราคาค่าทดแทนแต่อย่างใด<sup>๖</sup>

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ถือได้ว่าเป็นราคาที่ใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด และได้ถูกนำมาใช้เป็นฐานหลักในการพิจารณาเพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่ไม่สามารถหาพยานหลักฐานเกี่ยวกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดได้<sup>๗</sup>

### (๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

คำว่า “สภาพ” หมายถึง ความเป็นอยู่หรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น เป็นที่นาหรือที่สวน เป็นที่ลุ่มหรือที่ดอน มีหน้ากว้างหรือมีหน้าแคบ เป็นที่อยู่อาศัยหรือการพาณิชย์ เป็นที่ทำการเกษตรหรือเป็นที่รกร้างว่างเปล่า หรือเป็นแปลงที่ดินตาบอด หรือในกรณีของโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะการก่อสร้าง การตกแต่ง ความเก่าใหม่ เป็นต้น<sup>๘</sup>

ส่วนคำว่า “ที่ตั้ง” หมายถึง ทำเล เช่น ระยะใกล้ไกลจากถนนหรือเส้นทางคมนาคม ถ้าเป็นที่ดินที่ติดถนนสายหลักในทำเลย่านธุรกิจการค้าก็ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินซึ่งอยู่ติดถนนในทำเลที่อยู่อาศัยธรรมดาทั่วไป แม้ว่าจะเป็นที่ดินสายเดียวกันก็ตาม กระทั่งที่ดินที่ติดถนนซอย สภาพของซอยก็อาจมีผลทำให้ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันเช่นกัน เช่น ดันซอยกับท้ายซอย ซอยกว้างกับซอยแคบ ซอยตันกับซอยไม่ตัน เป็นต้น

โดยในการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ศาลจะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์กับค่าทดแทนที่มีการกำหนดให้กับอสังหาริมทรัพย์อื่น โดยหากศาลฟังข้อเท็จจริงได้ว่าอสังหาริมทรัพย์พิพาทมีสภาพและที่ตั้งดีกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกนำมาเปรียบเทียบ แต่ปรากฏว่าอสังหาริมทรัพย์พิพาทได้รับการกำหนดเงินค่าทดแทนเป็นจำนวนที่น้อยกว่า

<sup>๕</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๖๓๕/๒๕๔๖, คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๓๘๔/๒๕๔๙.

<sup>๖</sup> สำนักงานศาลปกครอง, คดีปกครองเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์, กันยายน ๒๕๕๐, หน้า ๓๑๑.

<sup>๗</sup> คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๙๕/๒๕๔๙.

<sup>๘</sup> อ้างแล้วเชิงอรรถที่ ๖ หน้า ๓๒๘ - ๓๒๙.



เช่นนี้อาจเป็นเหตุให้ศาลวินิจฉัยว่าการกำหนดเงินค่าทดแทนให้กับอสังหาริมทรัพย์พิพาทนั้น ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์พิพาทให้ใหม่ในราคาไม่ต่ำกว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกนำมาเปรียบเทียบได้<sup>๙</sup>

### (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

กรณีเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เช่น การเวนคืนที่ดินเพื่อมาสร้างทางหลวง ให้กับประชาชนใช้โดยไม่คิดค่าผ่านทาง กับ การเวนคืนมาเพื่อสร้างทางพิเศษหรือทางด่วน เพื่อเก็บค่าผ่านทาง ย่อมมีเหตุและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน จึงมีการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืน มาสร้างทางพิเศษมากกว่าการสร้างทางหลวงให้ประชาชนใช้โดยไม่คิดค่าผ่านทาง<sup>๑๐</sup> เป็นต้น



### ข้อสังเกต

หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ทั้ง ๕ ประการ ดังกล่าว แม้จะมีความแตกต่าง จากรัฐธรรมนูญ มาตรา ๔๒ วรรคสอง<sup>๑๑</sup> ไปบ้าง แต่ในหลักการและสาระสำคัญแล้ว มีเหตุผลเป็นอย่างเดียวกัน กล่าวคือ การคำนึงถึงความเป็นธรรม ดังนั้น หลักเกณฑ์ดังกล่าวจึงไม่ถึงว่าขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ มาตรา ๔๒ วรรคสอง แต่อาจนำมาใช้ผสมผสานกันเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน และสังคมได้ โดยผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องนำมาพิจารณาประกอบกันทุกครั้ง ซึ่งรวมไปถึงบทบัญญัติ ของรัฐธรรมนูญที่ได้มีการเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ทั้ง ๕ ประการ คือ “การได้มา” และ “ความเสียหาย ของผู้ถูกเวนคืน” ทั้งสองกรณีด้วย และผู้ถูกเวนคืนก็มีสิทธิอุทธรณ์บทบัญญัติในรัฐธรรมนูญขึ้นมา กล่าวอ้างได้เสมอ<sup>๑๒</sup>

<sup>๙</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๓๙/๒๕๓๖, คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒/๒๕๔๖, ที่ อ. ๒๔-๒๕/๒๕๔๖.

<sup>๑๐</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๔๕/๒๕๔๐, ที่ ๕๑๐/๒๕๔๑.

<sup>๑๑</sup> รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๒ วรรคสอง บัญญัติว่า

“มาตรา ๔๒ วรรคสอง การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกัน ตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์ที่รัฐและผู้ถูกเวนคืน ได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน”

<sup>๑๒</sup> เทียบเคียงคำวินิจฉัยศาลรัฐธรรมนูญ ที่ ๖/๒๕๔๕ (วินิจฉัยตามมาตรา มาตรา ๔๙ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๔๐ ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับมาตรา ๔๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐).



### ๑.๒ อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน

แบ่งได้เป็น ๒ กรณี คือ

(๑) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้น ให้ดำเนินการหักราคาที่สูงขึ้นออกจากการกำหนดค่าทดแทน<sup>๑๓</sup> เช่น เดิมเป็นที่ดินไม่ติดทางสาธารณะ (ที่ดินตาบอด) ภายหลังการเวนคืนทำให้กลายเป็นที่ดินติดถนนสามารถใช้ประโยชน์ได้ดีกว่าเดิม<sup>๑๔</sup> หรือที่ดินมีสภาพความเจริญดีขึ้น<sup>๑๕</sup> เป็นต้น

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ให้กำหนดค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือซึ่งมีราคาลดลง<sup>๑๖</sup> เช่น ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่เพียงเล็กน้อยหรือรูปแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลงไปทำให้ใช้ประโยชน์ได้จำกัด<sup>๑๗</sup> หรือทำให้ที่ดินไม่ติดทางสาธารณะหรือสภาพทำเล ที่ตั้ง ทัศนวิสัย หรือสภาพแวดล้อมเปลี่ยนแปลงไปในทางที่ไม่ดี<sup>๑๘</sup> เป็นต้น

### ๑.๓ ความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้อยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น ได้รับความเสียหายอันเนื่องมาจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ ให้บุคคลนั้น ๆ มีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนด้วย<sup>๑๙</sup> เช่น ค่าขนย้าย ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารสถานที่แห่งใหม่เพื่อให้เหมาะสมเพื่อประกอบธุรกิจการค้าดั้งเดิม หรือรายได้ประจำจากการประกอบกิจการที่หายไปในช่วงระยะเวลาในการปรับปรุงตกแต่งอาคารสถานที่แห่งใหม่<sup>๒๐</sup> เป็นต้น

## ๒. การอุดหนุนเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการฟ้องคดีต่อศาล

### ๒.๑ การอุดหนุนต่อรัฐมนตรี<sup>๒๑</sup>

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาทดแทนกำหนด มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์<sup>๒๒</sup> แล้วแต่กรณี ภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

<sup>๑๓</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคสอง.

<sup>๑๔</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๒๐/๒๕๓๙, ที่ ๙๐๕๕/๒๕๓๙.

<sup>๑๕</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๘๒/๒๕๔๑, ที่ ๗๑๖๙/๒๕๔๒.

<sup>๑๖</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคสาม.

<sup>๑๗</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๑/๒๕๔๕.

<sup>๑๘</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๗/๒๕๓๙, ที่ ๑๖๗๙/๒๕๓๙.

<sup>๑๙</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคห้า.

<sup>๒๐</sup> คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๒๓/๒๕๔๗.

<sup>๒๑</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๕.

<sup>๒๒</sup> กรณีมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อบังคับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองมาเป็นของรัฐทันที โดยไม่มีผลจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ต้องเวนคืนเพื่อเป็นการให้อำนาจเจ้าหน้าที่ในการเข้าไปสำรวจทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่แนบท้ายก่อน.



### ๒.๒ การฟ้องคดีต่อศาล<sup>๒๓</sup>

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดยังไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือในกรณีที่รัฐมนตรีไม่ได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ ให้บุคคลนั้นมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ ในกรณีรัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทเงินฝากประจำของธนาคารออมสิน ในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น นับตั้งแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น



### ๓. กรณีบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนแต่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการเวนคืน

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่ได้กำหนดให้มีการจ่ายค่าทดแทนให้กับบุคคลที่ไม่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ ซึ่งหากพิจารณาจากแนวทางการพิจารณาคดีของศาลเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลที่ไม่ได้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้วพบว่า ศาลจะพิจารณาโดยนำหลักการของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ มาตรา ๔๒๑ และมาตรา ๑๓๗๗ มาปรับใช้กับข้อเท็จจริงว่าการกระทำของรัฐนั้นเข้าข่ายเป็นการกระทำละเมิดหรือไม่ หรือบุคคลที่ไม่ได้ถูกเวนคืนนั้นได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินกว่าปกติที่ควรได้รับหรือไม่ ซึ่งหากได้ข้อเท็จจริงไม่ตรงกับหลักเกณฑ์ตามบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว ผู้ฟ้องคดีก็จะไม่ได้รับค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายนั้น เช่น แนวโครงการรถไฟฟ้า (กรุงเทพมหานคร) สร้างบนทางเท้าเป็นรั้วปิดกั้นช่องทางบางตอนเพื่อมิให้คนข้ามถนนในเขตแนวนั้นและให้ใช้สะพานลอยข้ามแทน เป็นการทำให้สาธารณประโยชน์และได้สร้างบนทางสาธารณะนอกจากจะไม่ผิดกฎหมายแล้วยังเป็นการป้องกันมิให้โจทก์กระทำความผิดกฎหมายโดยขับขี่ยานยนต์บนทางเท้าอันเป็นการฝ่าฝืนพระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๓ (๗) และแม้แนวโครงการรถไฟฟ้าจะปิดกั้นทางเข้าตึกแถวของโจทก์ ทำให้โจทก์ขาดความสะดวกสบายไปบ้างเนื่องจากไม่สามารถเก็บรถยนต์หน้าตึกแถวของตนได้นั้น แต่ตึกแถวของโจทก์ก็มีลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ซึ่งโดยสภาพไม่เหมาะแก่การเก็บรถยนต์ โจทก์จึงต้องยอมรับเอาดังเช่นบุคคลที่อยู่ร่วมกันในสังคม

<sup>๒๓</sup> พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๖.



เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและความเจริญของท้องถิ่น การกระทำของจำเลยจึงไม่เป็นการละเมิดสิทธิโจทก์ และไม่ใช่วินิจฉัยที่โจทก์ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินกว่าที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร<sup>๒๔</sup> เป็นต้น

## บทส่งท้าย

จากแนวคำวินิจฉัยของศาลไม่ว่าจะเป็นศาลฎีกาหรือศาลปกครองสูงสุดเกี่ยวกับเรื่อง การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พบว่า **ศาลจะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเพื่อให้ได้ค่าทดแทนที่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม** โดยใช้แนวทางตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ประกอบกับบทบัญญัติในรัฐธรรมนูญ โดยศาลจะให้ความสำคัญกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบมีสภาพและที่ตั้งเหมือนหรือคล้ายกันหรือไม่ ซึ่งหากเหมือนหรือคล้ายกันศาลก็อาจกำหนดค่าทดแทนให้เท่าหรือใกล้เคียงกับราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาเปรียบเทียบดังกล่าว แต่หากแตกต่างกันมากศาลอาจพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้โดยเปรียบเทียบสภาพความเจริญหรือศักยภาพการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ โดยอาจพิจารณาลดหรือเพิ่มเป็นราคาค่าทดแทนโดยใช้ราคาซื้อขายที่ปรากฏนั้นเป็นฐานในการพิจารณา ส่วนราคาประเมินทุนทรัพย์ จะถูกนำมาใช้ประกอบการพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในกรณีที่ไม่สามารถหาพยานหลักฐานเกี่ยวกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดได้เท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนสามารถพิสูจน์ถึงความเสียหายที่เป็นผลสืบเนื่องโดยตรงจากการที่อสังหาริมทรัพย์ถูกเวนคืนได้ ก็จะได้รับค่าทดแทนเพื่อความเสียหายนั้นด้วย ดังนั้น การใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลซึ่งเป็นการตรวจสอบดุลพินิจของฝ่ายบริหาร เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถูกเวนคืน จึงเป็นช่องทางในการเรียกค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายได้ดีที่สุดในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตาม ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความประสงค์จะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกร้องค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมาย จะต้องอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดด้วย มิฉะนั้นแล้วอาจจะไม่มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้มีการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้ใหม่ได้<sup>๒๕</sup> **จ**

<sup>๒๔</sup> คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๔๐/๒๕๓๘.

<sup>๒๕</sup> คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ ๔๗๐/๒๕๕๑, ที่ ๕๘๖/๒๕๕๒.