



คู่มือ

การกำหนดเงินค่าทดแทน  
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วย  
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

กระทรวงคมนาคม

สิงหาคม ๒๕๕๖

## คำนำ

เนื่องด้วยกระทรวงคมนาคมมีหน่วยงานในสังกัดที่มีภารกิจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หลายหน่วยงาน ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีแนวทางปฏิบัติงานด้านการเวนคืนที่แตกต่างกันไป โดยเฉพาะในเรื่อง การกำหนดเงินค่าทดแทน ที่ผ่านมากระทรวงคมนาคมได้เคียวางแนวทางในเรื่องต่าง ๆ ให้หน่วยงานเวนคืนนำไป ปฏิบัติในหลายเรื่อง และเมื่อใช้ไประยะหนึ่งแล้วจำเป็นต้องมีการทบทวนและ แก้ไขปรับปรุงให้มีความเหมาะสม สอดคล้องกัน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม ตลอดจนจัดทำเป็นหมวดหมู่ไว้ในเล่มเดียวกัน กระทรวงคมนาคมจึง ได้มีการปรับปรุง แนวทางการกำหนดค่าทดแทน อสังหาริมทรัพย์ และจัดทำคู่มือการ กำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้หน่วยงานในสังกัดที่เกี่ยวข้องนำคู่มือไปใช้ในการปฏิบัติงานในชั้นเบื้องต้นให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

คู่มือจะแบ่งเนื้อหาออกเป็น ๕ ส่วน ประกอบด้วยประเภทของเงินค่าทดแทน บุคคลผู้มีสิทธิ ได้รับเงินค่าทดแทน จำนวนเงินค่าทดแทน ที่มีสิทธิได้รับ แบบสรุปรายการ การกำหนด เงิน ค่าทดแทน อสังหาริมทรัพย์ (Checklist) และภาคผนวก ซึ่งแสดง หลักกฎหมาย คำพิพากษา และกรณีตัวอย่าง และ คณะกรรมการจัดทำคู่มือฯ

กระทรวงคมนาคมหวังว่าคู่มือที่จัดทำขึ้นนี้จะช่วยให้ประชาชนผู้ถูกเวนคืนได้รับทราบ ถึงสิทธิ ตามกฎหมาย และเป็นประโยชน์ต่อ หน่วยงานเวนคืน ในการปฏิบัติ ในชั้นเบื้องต้นเป็นไปด้วยความรวดเร็ว เป็นธรรม ลดข้อพิพาท จาก การเวนคืน อันจะทำให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการอันเป็น สาธารณูปโภคหรือสาธารณะอย่างอื่นบรรลุเป้าหมายตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

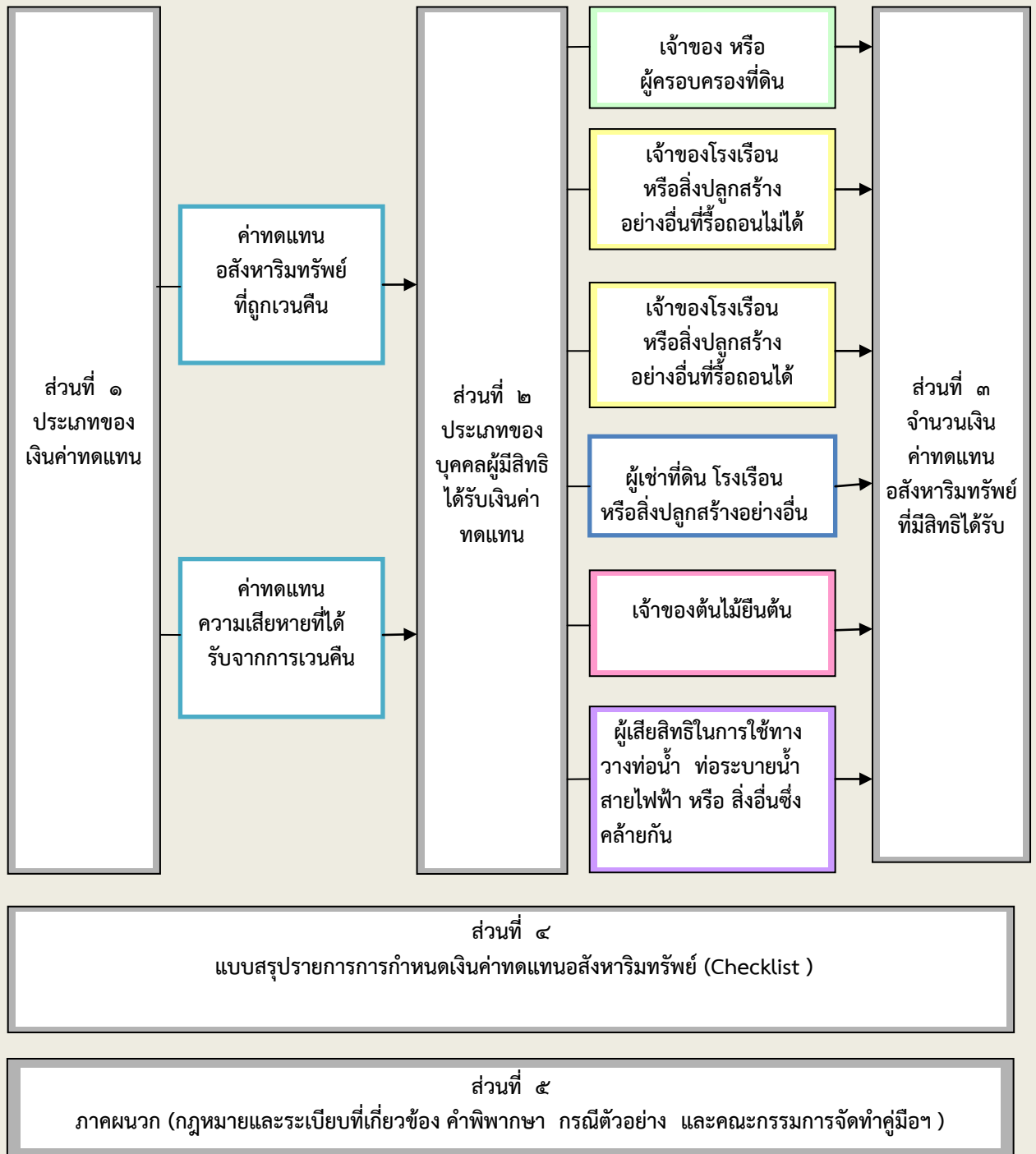
กระทรวงคมนาคม

สิงหาคม ๒๕๕๖

## สารบัญ

|   | หน้า |
|---|------|
| โครงสร้างของคู่มือ  | ๑    |
| ส่วนที่ ๑ ประเภทของเงินค่าทดแทน   | ๒    |
| ส่วนที่ ๒ ประเภทของบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน  | ๔    |
| ส่วนที่ ๓ จำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิทธิได้รับ  | ๘    |
| ๓.๑ ค่าทดแทนที่ดิน  | ๙    |
| ๓.๑.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน  | ๑๐   |
| ๓.๑.๒ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง  | ๑๔   |
| ๓.๑.๓ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน กรณีมีการร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อ                          | ๑๘   |
| ๓.๒ ค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น  | ๑๙   |
| ๓.๒.๑ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้  | ๒๐   |
| ๓.๒.๒ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้   | ๒๓   |
| ๓.๒.๓ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ กรณีมีการร้องขอให้เวนคืน | ๓๒   |
| ๓.๓ ค่าทดแทนที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น   | ๓๓   |
| ๓.๔ ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น  | ๓๕   |
| ๓.๕ ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน  | ๓๗   |
| ๓.๕.๑ การกำหนดค่าเสียหายโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นก่อนสัญญาเช่าระงับ           | ๓๘   |
| ๓.๕.๒ การกำหนดค่าเสียหายจากการเสีสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน         | ๔๐   |
| ๓.๕.๓ การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย   | ๔๑   |
| ๓.๕.๔ การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย         | ๔๓   |
| ๓.๕.๕ การกำหนดค่าเสียหายอื่นๆจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  | ๔๕   |
| ส่วนที่ ๔ แบบสรุปรายการ การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ( Checklist )   | ๔๖   |
| ส่วนที่ ๕ ภาคผนวก   | ๕๐   |

## โครงสร้างของคู่มือ



ส่วนที่ ๑  
ประเภทของเงินค่าทดแทน

## ประเภทของเงินค่าทดแทน

เงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท ได้แก่

### ๑. ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายเป็นค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน อันได้แก่

#### ๑.๑ ที่ดิน

๑.๑.๑ ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๑.๑.๒ ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาตลาดลง ( มาตรา ๒๑ วรรคสาม )

๑.๑.๓ ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีการร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อ (มาตรา ๒๐)

#### ๑.๒ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

๑.๒.๑ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืน

๑.๒.๒ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ กรณีมีการร้อง

ขอให้เวนคืน ( มาตรา ๑๙ )

๑.๓ ที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

๑.๔ ต้นไม้ยืนต้น

### ๒. ค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน

มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดประโยชน์ การขาดรายได้ หรือการเสียดินในการใช้สอยทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน ตัวอย่าง เช่น

- การที่ผู้เช่าซึ่งต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นดังกล่าวก่อนสัญญา

เช่าระงับ

- การเสียดินในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นที่คล้ายกัน

- การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย

หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น

## ส่วนที่ ๒

ประเภทของบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

## ประเภทของบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

บุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามกฎหมาย<sup>๑</sup> แบ่งออกได้เป็น ๕ ประเภท ดังนี้

### ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน

๑.๑ เจ้าของที่ดิน หมายถึง ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยมีเอกสารสิทธิที่ดินประเภทโฉนด

๑.๒ ผู้ครอบครองที่ดิน หมายถึง

ก. ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินโดยมีเอกสารสิทธิที่ดินประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนด เช่น น.ส.๓,

น.ส.๓ ก, ส.ค.๑

ข. ผู้ครอบครองที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เมื่อมีการสอบสวนสิทธิว่าผู้เป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวแล้ว(ตามกระบวนการของมาตรา๕๖)

### ๒. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

#### ๒.๑ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้

เจ้าของ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ซึ่งเมื่อรื้อถอนแล้วไม่สามารถนำวัสดุ ที่รื้อถอนกลับมาใช้ปลูกสร้างใหม่ในสภาพเดิมได้เลย หรือใช้ได้แต่เพียงบางส่วน

#### ๒.๒ เจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้

เจ้าของ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ซึ่งเมื่อรื้อถอนแล้วสามารถนำวัสดุที่รื้อถอนทั้งหมดกลับมาใช้ปลูกสร้างใหม่ในสภาพเดิมได้

#### ๓. ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งการเช่านั้นมีหลักฐานเป็นหนังสือ และได้ทำไว้

- ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาฯ หรือได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาฯ โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่และ

- การเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้เช่าให้หมายรวมถึงผู้เช่าซื้อ และผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งในสัญญาเช่าได้อนุญาตให้นำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงได้

### ๔. เจ้าของต้นไม้ยืนต้นในที่ดิน

เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาฯ

### ๕. ผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน

ผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง หมายถึง ผู้เสียสิทธิในการใช้ทางจำเป็นตามมาตรา ๑๓๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากที่ดินแปลงที่ใช้เป็นทางผ่านเพื่อออกสู่ทางสาธารณะนั้นถูกเวนคืน

<sup>๑</sup> มาตรา ๑๘ พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐



ผู้เสียสิทธิในการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ที่คล้ายกัน หมายถึง ผู้เสียสิทธิในการใช้ที่ดินเพื่อดำเนินการดังกล่าวตามมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เนื่องจากที่ดินแปลงนั้นถูกเวนคืน

#### หมายเหตุ

ในกรณีที่มีการจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้รับมอบหมายมีหนังสือแจ้งให้ ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวมาขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในหกสิบวันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง และ ให้จ่ายเงินแก่ บุคคลดังกล่าวเมื่อได้ตกลงกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ นั้นโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ถ้าคู่กรณีตกลงกันไม่ได้ให้วางเงินค่าทดแทน แล้วมีหนังสือแจ้งคู่กรณีฟ้องคดีต่อศาล ตามมาตรา ๒๙

## แผนภูมิประเภทของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนและประเภทของเงินค่าทดแทน

### ประเภทของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

### ประเภทของเงินค่าทดแทน



ส่วนที่ ๓  
จำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์  
ที่มีสิทธิได้รับ

### ๓.๑ ค่าทดแทนที่ดิน

### ๓.๑.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึง

#### ๑. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด โดยพิจารณาจาก

(๑) ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับของที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียง<sup>๒</sup>

(๒) ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรใกล้เคียง แล้วคำนวณย้อนกลับเพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม

แนวทางการวิเคราะห์ราคาซื้อขายของกรมธนารักษ์

ก. หากมีราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องสำรวจให้ทราบพื้นที่ใช้สอยที่แท้จริงจากสนาม แล้วจึงทำการวิเคราะห์ห้ราคาสิ่งปลูกสร้างให้เหลือราคาที่ดินต่อตารางวา และ

ข. หากเป็นราคาซื้อขายในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องมีการ ลงทุนซื้อที่ดิน ถมดิน แบ่งแยกแปลงที่ดิน จัดทำสาธารณูปโภค จ่ายผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร เจ้าของโครงการจะตั้งราคาขายโดยนำต้นทุนการพัฒนาที่ดินบวกกับต้นทุนค่าก่อสร้างคูณด้วยอัตราค่าดำเนินการ กำไร ภาษี และดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร ซึ่งเรียกว่ามูลค่าเพิ่มจากการพัฒนาแล้ว ระบายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอัตรามูลค่าเพิ่มจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาด แต่อยู่ระหว่าง ๕- ๕๐ % ดังนั้น ในการคำนวณหาราคาที่ดินจะต้องหักมูลค่าเพิ่มดังกล่าวออกก่อน

(๓) ราคาที่เสนอขายหรือประกาศขายที่ดินบริเวณที่เวนคืนหรือใกล้เคียงพระบรมราชกฤษฎีกาใช้บังคับ<sup>๓</sup>

(๔) เมื่อทราบราคาซื้อขายที่ดินประเภทหนึ่ง ก็สามารถเปรียบเทียบปรับแก้ราคาที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันแต่ใช้ประโยชน์ต่างกันได้ เช่น เมื่อทราบราคาที่ดินพาณิชย์กรรมก็สามารถประเมินที่ดินที่เป็นที่อยู่

<sup>๒</sup> ราคาซื้อขายหลังจากพระราชกฤษฎีกาเวนคืนใช้บังคับเป็นข้อมูลส่วนหนึ่งซึ่งผู้มีหน้าที่กำหนดค่าทดแทนอาจใช้ดุลพินิจที่จะนำมาประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทนได้ แต่ราคาซื้อขายดังกล่าวจะต้องไม่สูงเกินปกติอันเป็นผลมาจากการเวนคืน ซึ่งกรณีนี้เคยมีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๘๖/๒๕๕๑ และ อ.๗๕/๒๕๕๔ วินิจฉัยว่าการซื้อขายที่ดินเพื่อประโยชน์ของทางราชการ และซื้อขายหลังจากพระราชกฤษฎีกาเวนคืนใช้บังคับเพียง ๑๕ วัน สามารถนำมาใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้

<sup>๓</sup> เพื่อให้ข้อมูลราคาเสนอขายมีที่มาที่ชัดเจนและเชื่อถือได้ ในการจัดเก็บข้อมูลจะต้องระบุวันที่สำรวจ สภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินแปลงที่เสนอขาย ตลอดจนราคาเสนอขายและราคาต่อร่องสำหรับที่ดินแต่ละแปลงด้วย

อาศัยและที่ว่างได้ โดยอาศัยอัตราส่วนระหว่างที่พาณิชย์กรรม : ที่อยู่อาศัย : ที่ว่าง = ๑ : ๐.๘๕๗๑ : ๐.๗๑๔๓ ทำนองเดียวกัน เมื่อมีข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินประเภทที่ว่างก็สามารถประเมินราคาที่ดินพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยได้ โดยอาศัยอัตราส่วน ที่ว่าง: ที่อยู่อาศัย : ที่พาณิชย์กรรม = ๑ : ๑.๒๐ : ๑.๔๐ (ที่มา : มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคร่าวละมากแปลง โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์

หากในพื้นที่ใดมีอัตราส่วนของราคาซื้อขายที่ดินแต่ละประเภทที่แตกต่างไปจากอัตราข้างต้น ก็ให้เป็นไปตามอัตราส่วนที่แท้จริงในพื้นที่นั้น

## **๒. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

(๑) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดราคามาประกอบการพิจารณา

(๒) กรณีท้องที่นั้นมีการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง หากที่ดินแปลงใดไม่มีราคาประเมินตาม (๑) เนื่องจากตกสำรวจ หรือด้วยเหตุผลอื่น ให้ใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ตั้ง ขนาด และสภาพการทำประโยชน์คล้ายคลึงกันมากที่สุดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

(๓) กรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ยังไม่สอดคล้องกับราคาแห่งจริง ให้ปรับราคาให้เหมาะสมและเป็นธรรม เช่นที่ดินที่อยู่ติดทางหลวงในระยะ ๒๐ เมตร กับที่ดินส่วนที่พ้นระยะ ๒๐ เมตรออกไป มีราคาแตกต่างกันมาก

## **๓. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์**

(๑) ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องใช้สภาพทำเลและที่ตั้งในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เช่น ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพเป็นที่ดินแปลงเดียว แต่หลังพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแล้วได้ที่ดินแปลงหลังมาเพิ่มอีก๑แปลง จะต้องกำหนดราคาแยกเป็นคนละแปลง

(๒) ที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันและอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน<sup>๔</sup>

(๓) ที่ดินที่มีที่ตั้งและลักษณะของที่ดินเหมือนกัน หรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณา กำหนดค่าทดแทนให้ในราคาเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

(๔) เปรียบเทียบสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่ใช้อ้างอิงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน โดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เช่น ความกว้างของถนน หรือ ซอย ลักษณะผิวจราจร ระยะทางจากถนนสายหลัก การใช้ประโยชน์ที่ดิน การถมดิน หรือข้อมูลอื่น ๆ เพื่อปรับราคาให้เป็นธรรม

---

<sup>๔</sup> มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ ๒๖๔/๒๕๔๙ วินิจฉัยว่าที่ดินของสามีภรรยาอยู่ติดติดเป็นผืนเดียวกันสามารถใช้สิทธิหรือประโยชน์ในที่ดินร่วมกันได้ การพิจารณาราคาค่าทดแทน จึงต้องพิจารณาภาพรวมของที่ดินที่ติดกันทั้งผืน

(๕) ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลหรือที่มีภาระจำยอมหรือ มีสภาพเป็นบ่อ ควรกำหนดราคาน้อยกว่าที่ดินข้างเคียง

(๖) ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางเข้าออก แต่ติดต่อกับแปลงที่ติดทางเข้าออกซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันให้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก

ที่ดินที่ตามเอกสารสิทธิระบุว่าไม่ติดทางหรือไม่มีทางเข้าออก แต่ตามข้อเท็จจริงที่ดินมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ได้ ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินมีทางเข้าออก

(๗) ที่ดินติดทางที่ได้รับค่าทดแทนในหลายอัตรา ค่าทดแทนที่ดินในหน่วยสุดท้ายควรมีอัตราที่สูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออกหรือที่ดินตาบอด

#### ๔. การได้มา ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน และประโยชน์ที่รัฐ และผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

(๑) ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบกิจการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือ อทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำลงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา<sup>๕</sup>

(๒) ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สินดังต่อไปนี้คือ

(ก) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(ข) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน<sup>๖</sup>

---

<sup>๕</sup> มาตรา ๒๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

<sup>๖</sup> มาตรา ๒๔ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

## ข้อสังเกตเพิ่มเติม

การวิเคราะห์ราคาซื้อขายให้นำข้อมูลราคาตลาดที่สำรวจได้มาวิเคราะห์ โดยคำนึงถึง สภาพทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน รูปร่างที่ดิน การถมดิน สภาพการใช้ประโยชน์ สาธารณูปโภคข้อกำหนดที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน เงื่อนไขการขายที่ดินและอื่นๆ เช่น ขนาดเนื้อที่อาคาร คุณภาพและชนิดของวัสดุ รูปแบบอาคาร อายุอาคาร รวมทั้งสภาพอาคาร และเนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงมีลักษณะทำเลที่ตั้งอาจแตกต่างกันออกไป จึงควรแยกกลุ่มประเมินราคาตามลักษณะสภาพทำเล

อนึ่ง ควรหลีกเลี่ยงการนำราคาซื้อขายที่สูงกว่าปกติ รวมถึงการซื้อที่ดินเพื่อประกอบ ธุรกิจเฉพาะ เช่นการซื้อที่ดินเพื่อตั้งธนาคารหรือเพื่อสร้างโรงไฟฟ้าและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า รวมตลอดจนการซื้อที่ดินในราคาสูงเพื่อหวังประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่หรือการซื้อที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า -ออกสู่ทางสาธารณะ หรือเพื่อประโยชน์ในการรับเงินค่าทดแทนที่สูงกว่าปกติมาประกอบการพิจารณา

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินแต่ละแปลงควรกำหนดเป็นอัตราเดียวทั้งแปลง หากหลักการค่าทดแทนมีมากกว่าหนึ่งอัตรา ให้คำนวณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นราคาเฉลี่ยทั้งแปลง เว้นแต่ที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเวนคืนบางส่วน และผลการรังวัดที่ดินยังไม่เป็นที่ยุติว่าถูกเวนคืนเท่าใด ให้กำหนดไปตามโซนราคาแต่ละโซน

ในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ให้ใช้แนวทางการเพิ่มค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ควบ คู่กับแนวทางการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในแต่ละกรณี



### ๓.๑.๒ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นราคาตลาดต่ำกว่ากำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาตลาดลงนั้นด้วย<sup>๗</sup>

ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาตลาดลง ได้แก่ ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เช่น

- ๑) ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง
- ๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับ
- ๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน
- ๔) ภายหลังจากการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยมหรือสี่เหลี่ยมคางหมู
- ๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
- ๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
- ๗) ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือ ถนนซอยหรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก หรือ การเข้า-ออกสู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม
- ๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น (Sight Distance)
- ๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลงสะพาน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาตลาดลงดังกล่าวให้คำนึงถึงกฎหมาย ว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่น ของเจ้าของเดียวกันให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดิน ส่วนที่เหลือมีราคาตลาดลงด้วย

<sup>๗</sup> มาตรา ๒๑ วรรคสาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

**แนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง**

ในการคำนวณหรือกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงนั้นอาจใช้วิธีการใดวิธีการหนึ่งดังต่อไปนี้

๑. การคำนวณหาราคาที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน คือ การหาผลต่างของราคาที่ดินก่อนที่จะได้รับผลกระทบจากการเวนคืนหรือจากการงาน หรือ กิจการที่เข้าไปในการเวนคืน กับราคาหลังจากที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวแล้ว<sup>๘</sup>

๒. กำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงในอัตราไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน โดยจะกำหนดให้มากน้อยตามความเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือ

ตารางที่ ๑ แสดงราคาที่ดินที่เหลือซึ่งราคาลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละของราคาก่อนการเวนคืน

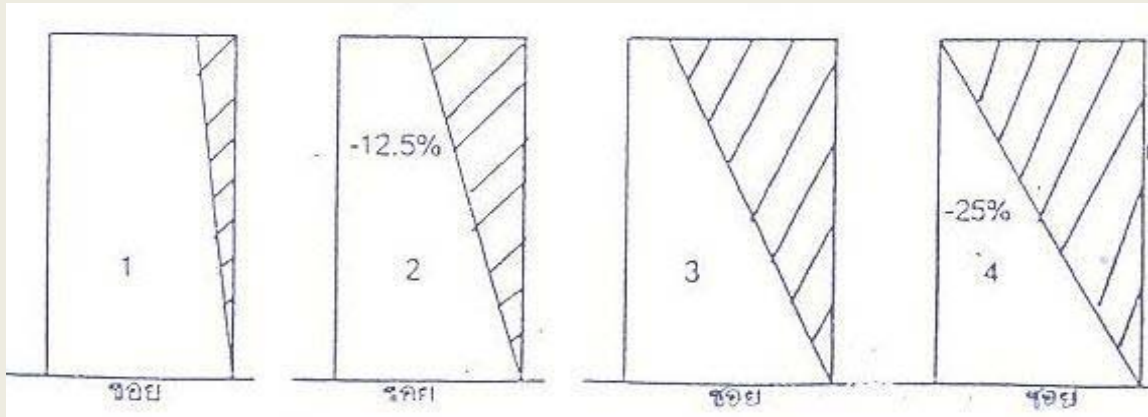
| ความลึกของที่ดิน<br>(เมตร)<br>พาณิชยกรรม | ความลึกของที่ดิน<br>(เมตร)<br>ที่อยู่อาศัย | มูลค่าลดลงร้อยละ |
|--|--|------------------|
| ๒๐                                       | ๔๐   | ๐                |
| ๑๙                                       | ๓๘   | ๒                |
| ๑๘                                       | ๓๖   | ๔                |
| ๑๗                                       | ๓๔   | ๕                |
| ๑๖                                       | ๓๒   | ๘                |
| ๑๕                                       | ๓๐   | ๑๐               |
| ๑๔                                       | ๒๘   | ๑๓               |
| ๑๓                                       | ๒๖   | ๑๖               |
| ๑๒                                       | ๒๔   | ๒๐               |
| ๑๑                                       | ๒๒   | ๒๕               |
| ๑๐                                       | ๒๐   | ๓๐               |
| ๙  | ๑๘   | ๓๔               |
| ๘  | ๑๖   | ๔๐               |
| ๗  | ๑๔   | ๔๖               |
| ๖  | ๑๒   | ๕๓               |
| ๕  | ๑๐   | ๖๐               |
| ต่ำกว่า ๔                                | ต่ำกว่า ๘                                  | ๘๐               |

<sup>๘</sup> วิธีการนี้สอดคล้องกับ พ.ร. กำหนดหลักเกณฑ์ฯ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ ๔๓๐/๒๕๕๑ โดยในการหาผลต่างดังกล่าวอาจใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาประเมินฯ ของที่ดินในสภาพก่อนการเวนคืนและราคาประเมินฯ ตามสภาพของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ซึ่งวิธีนี้น่าจะเหมาะสมสำหรับกรณีที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนน หรือ ซอย เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือการเข้าออกไม่สะดวกดังเดิม

๓. กำหนดราคาที่ดินส่วนที่เหลือโดยพิจารณาจากมูลค่าของที่ดินที่ลดลงและกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละของราคาก่อนการเวนคืน<sup>๙</sup>

๔. กรณีที่ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นสามเหลี่ยมหรือ สี่เหลี่ยมคางหมูให้กำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือ ดังนี้<sup>๑๐</sup>

๔.๑ กรณีที่ความกว้างด้านหน้ามากกว่าความกว้างด้านหลัง ให้กำหนดมูลค่าลดลงไม่เกินร้อยละ ๒๕ วิธีการคำนวณดูในตารางที่ ๒



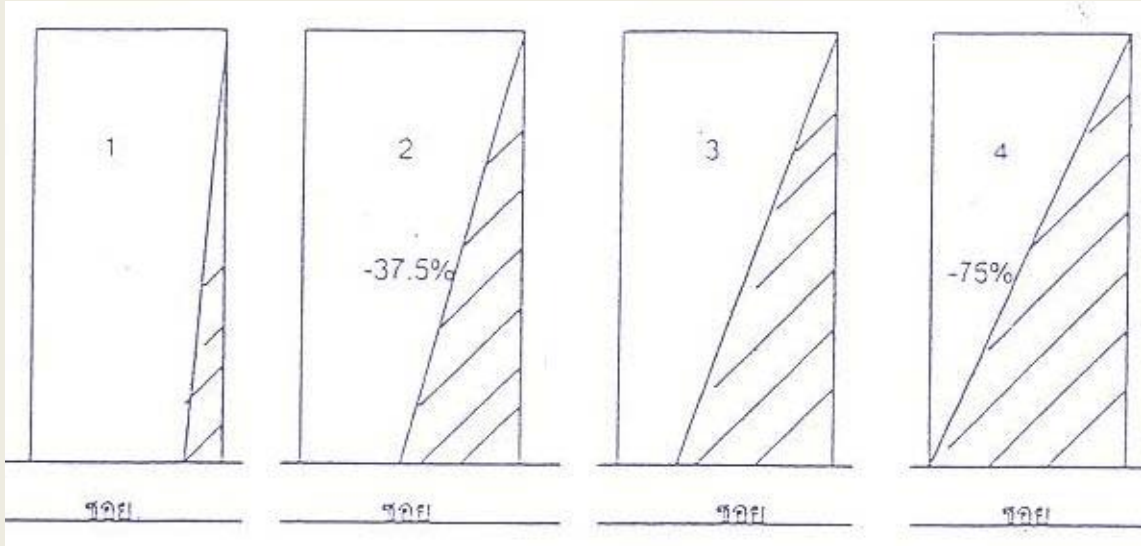
ตารางที่ ๒ แสดงอัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินที่ลดลงเมื่อความกว้างด้านหลังลดลงจนเป็นรูปสามเหลี่ยม (รูปสี่เหลี่ยมคางหมูประเภท A)

| อัตราส่วนความกว้างด้านหลัง/ความกว้างด้านหน้า | ที่ดินส่วนที่เหลือลดลงร้อยละ |
|--|------------------------------|
| ๑.๐  | ๐ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า        |
| ๐.๙  | ๒.๕ รูปสี่เหลี่ยมคางหมู      |
| ๐.๘  | ๕.๐                          |
| ๐.๗  | ๗.๕                          |
| ๐.๖  | ๑๐.๐                         |
| ๐.๕  | ๑๒.๕                         |
| ๐.๔  | ๑๕.๐                         |
| ๐.๓  | ๑๗.๕                         |
| ๐.๒  | ๒๐.๐                         |
| ๐.๑  | ๒๒.๕                         |
| ๐  | ๒๕.๐ รูปสามเหลี่ยม           |

<sup>๙</sup> เป็นไปตามคู่มือประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑

<sup>๑๐</sup> เป็นไปตามคู่มือประกอบคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑

๔.๒ กรณีที่มีความกว้างด้านหน้าน้อยกว่าความกว้างด้านหลังให้กำหนดมูลค่าลดลงไม่เกิน ร้อยละ ๗๕ วิธีการคำนวณดูในตารางที่ ๓



ตารางที่ ๓ แสดงอัตราร้อยละของมูลค่าที่ดินที่ลดลงเมื่อความกว้างด้านหน้าลดลงเป็นรูปสามเหลี่ยม (รูปสี่เหลี่ยมคางหมูประเภท B)

| อัตราส่วนความกว้างด้านหน้า/ความกว้างด้านหลัง | ที่ดินส่วนที่เหลือลดลงร้อยละ |
|--|------------------------------|
| ๑.๐  | ๐ รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า        |
| ๐.๙  | ๗.๕ รูปสี่เหลี่ยมคางหมู      |
| ๐.๘  | ๑๕.๐                         |
| ๐.๗  | ๒๒.๕                         |
| ๐.๖  | ๓๐.๐                         |
| ๐.๕  | ๓๗.๕                         |
| ๐.๔  | ๔๕.๐                         |
| ๐.๓  | ๕๒.๕                         |
| ๐.๒  | ๖๐.๐                         |
| ๐.๑  | ๖๗.๕                         |
| ๐  | ๗๕.๐ รูปสามเหลี่ยม           |

### ๓.๑.๓ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน กรณีมีการร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อ

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วน ถ้าเนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่า ยี่สิบห้าตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย<sup>๑๑</sup>

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน กรณีมีการร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อ ดังนี้

- (๑) ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่จัดซื้อตามราคาเบื้องต้นของที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน
- (๒) กรณีที่มีการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากต่อมา มีการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินดังกล่าว ให้หักค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงออกจากค่าทดแทนเบื้องต้นด้วย

หมายเหตุ ๑. ในกรณีที่มีการจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือตามราคาเบื้องต้น เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิต่างๆ ตามพ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ เช่น สิทธิในการอุทธรณ์ตามมาตรา ๒๕

๒. ในกรณีที่มีการวินิจฉัยอุทธรณ์หรือกรณีที่มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนแล้ว เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน หน่วยงานเวนคืนอาจจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือตามราคาอุทธรณ์ หรือราคาตามคำพิพากษาดังกล่าวได้

---

<sup>๑๑</sup> มาตรา ๒๐ พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

## ๓.๒ ค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น

### ๓.๒.๑ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้

หลักการกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ให้กำหนดโดยวิธีสำรวจและประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีอยู่ ประกอบด้วย

#### ๑) ค่าขนย้ายทรัพย์สิน

ค่าขนย้ายทรัพย์สิน หมายถึงค่าใช้จ่ายในการขนย้ายทรัพย์สินในโรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอน ซึ่งรวมถึงค่าพาหนะและการขนขึ้นลงจากพาหนะด้วย

วิธีกำหนด ใช้วิธีสืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

#### ๒) ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

(๑) ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นออกจากที่ดินที่ถูกเวนคืน

วิธีกำหนด สิ่งปลูกสร้างทั่วไปคิดในอัตราร้อยละ ๑๕ - ๒๐ ของค่าแรงก่อสร้าง ทั้งนี้ให้ผู้ประมาณราคาใช้ดุลยพินิจให้เหมาะสมกับลักษณะและประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำในพื้นที่ที่มีการเวนคืนของแรงงาน ๒ คน ในการทำงาน ๑ วัน

สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ เช่น อาคารทรงไทย อาคารสูง ฯลฯ ที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสูงกว่าอัตราที่กำหนดให้ เจ้าหน้าที่พิจารณาตามความเหมาะสมพร้อมเหตุผลและหลักฐานประกอบเป็นราย ๆ ไป

(๒) ค่าขออนุญาตรื้อถอนและค่าป้องกันอุบัติเหตุ หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตรื้อถอนที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

#### ๓) ค่าขนย้ายวัสดุ

ค่าขนย้ายวัสดุ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการขนย้ายวัสดุที่รื้อถอน ทั้งหมด ซึ่งรวมถึงค่าพาหนะและการขนขึ้นลงจากพาหนะด้วย

วิธีกำหนด ใช้วิธีสืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

#### ๔) ค่าวัสดุก่อสร้าง

ค่าวัสดุก่อสร้าง หมายถึง ค่าวัสดุที่เสียหายจากการรื้อถอนที่ใช้ก่อสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน

วิธีกำหนด ให้ใช้ราคาของสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หากราคาวัสดุก่อสร้างรายการใดไม่ปรากฏ ให้สืบราคาซื้อขายในท้องที่ที่ถูกเวนคืน โดยเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อให้ฐานราคาวัสดุก่อสร้างใกล้เคียงกับความเป็นจริงและเป็นปัจจุบัน ให้ปรับราคาตามค่าดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างของสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน

กรณีที่สามารถนำวัสดุก่อสร้างบางส่วนไปใช้ปลูกสร้างได้ ให้กำหนดค่าทดแทนวัสดุที่เสียหายจากการรื้อถอนตามตารางในภาคผนวก

ทั้งนี้ ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของวัสดุ เว้นแต่อาคารถูกปล่อยทิ้งร้างจนมีสภาพทรุดโทรมให้หักค่าเสื่อมราคาวัสดุก่อสร้างตามอัตราที่กำหนดไว้ตามตารางในภาคผนวก

### ๕) ค่าแรงงานก่อสร้าง

ค่าแรงงานก่อสร้าง หมายถึง ค่าแรงงานในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิม

วิธีกำหนด ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกำหนดให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานที่ใช้ประกอบการถอดแบบและคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารของสำนักมาตรฐานงบประมาณ สำนักงบประมาณ ที่ประกาศใช้ในปีล่าสุด สำหรับจังหวัดอื่นให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

ในกรณีอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานฯ เปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ใช้เป็นฐานในการกำหนดบัญชีค่าแรงงานปีล่าสุด ให้ปรับค่าแรงงานตามสัดส่วนอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น

\*\*\* กรณีไม่ปรากฏค่าแรงงานในบัญชีดังกล่าว ให้สืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

### ๖) ค่า Factor F (ค่าอำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และภาษี)

ให้ใช้ตามหลักเกณฑ์การ คำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารราชการที่คณะรัฐมนตรีมีมติประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน และกำหนดค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท โดยนำส่วนต่างของค่าอำนาจการ และกำไร ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท กับค่างานไม่เกิน ๑ ล้านบาทของตารางค่า Factor F เดิม ซึ่งส่วนต่างค่าอำนาจการ = ๓.๕๐ (๑๐.๐๐ - ๖.๕๐) และส่วนต่างค่ากำไร = ๗.๕๐ (๑๘.๕๐ - ๑๑.๐๐) มารวมกับค่าอำนาจการ และ กำไร ของตารางค่า Factor F ที่ประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน แล้วคำนวณหาค่า Factor F ตามหลักเกณฑ์ จะได้ค่า Factor F เท่ากับ ๑.๓๙๐๓ หากคณะรัฐมนตรีมีมติกำหนดค่า Factor F ใหม่แตกต่างจากอัตราเดิมก็ให้แก้ไขค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท ตามแนวทางนี้ด้วย กรณีค่างานต้นทุนอยู่ระหว่างช่วงของค่างานต้นทุนที่กำหนดให้เทียบหาอัตราส่วนเพื่อหาค่า Factor F ตามสูตร ดังนี้



ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน  $A = D - \{(D - E) \times (A - B) / (C - B)\}$

เมื่อค่างานต้นทุน = A บาท

ค่างานต้นทุนตัวต่ำกว่า A = B บาท

ค่างานต้นทุนตัวสูงกว่า A = C บาท

ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน B = D

ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน C = E

**๗) ค่าออกแบบและควบคุมงาน**

**ค่าออกแบบและควบคุมงาน** หมายถึง ค่าจ้างในการออกแบบ เขียนแบบแปลน ค่าวิศวกรคำนวณโครงสร้างอาคารและค่าควบคุมงาน

**วิธีการกำหนด**

| วงเงินค่าก่อสร้าง      | อัตราค่าออกแบบและค่าควบคุมงาน   |
|------------------------|---|
| ๐ - ๑๐ ล้านบาท         | ร้อยละ ๔ ของวงเงินค่าก่อสร้าง<br>( ค่าออกแบบร้อยละ ๒ และ ค่าควบคุมงานร้อยละ ๒ )   |
| ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท | ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท กำหนดให้ร้อยละ ๓.๕๐<br>ของวงเงินค่าก่อสร้าง<br>( ค่าออกแบบร้อยละ ๑.๗๕ และค่าควบคุมงานร้อยละ ๑.๗๕ ) |

\*\*ที่มา : ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามที่มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติม  
**หมายเหตุ** ๑.กรณีที่ปลูกสร้างในลักษณะต่ำกว่ามาตรฐานอาจกำหนดค่าควบคุมงานให้เพียงอย่างเดียว  
๒.กรณีที่ปลูกสร้างอย่างง่ายไม่ให้ค่าออกแบบและควบคุมงาน

**๘) ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ**

**ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ** หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตปลูกสร้างที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่นกรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ฯลฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

**วิธีการกำหนด** ค่าค่าขอและค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้าง กำหนดตามอัตราที่ส่วนราชการเรียกเก็บ สำหรับค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น ให้ใช้วิธีสืบราคาเหมาจ่าย

**๙) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

**ค่าใช้จ่ายอื่นๆ** หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการรื้อย้ายและติดตั้งเกี่ยวกับอุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ ฯลฯ ให้กำหนดตามอัตราตามที่จ่ายจริงที่หน่วยงานนั้นเรียกเก็บ หรืออัตราตามข้อเท็จจริง

**หมายเหตุ** ในกรณีที่หน่วยงาน เวนคืนใช้วิธีการจัดซื้อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่ถูกเวนคืนและดำเนินการ รื้อถอนเอง ให้กำหนดค่าวัสดุก่อสร้าง ๑๐๐ % และไม่ต้องกำหนดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายวัสดุ รวมทั้งค่าขออนุญาตรื้อถอนและค่าป้องกันอุบัติเหตุ

## ๓.๒.๒ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ให้กำหนดโดยวิธีสำรวจและประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีอยู่ประกอบด้วย

### ๑) ค่ารื้อถอน

(๑) ค่ารื้อถอน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นออกจากที่ดินที่ถูกเวนคืน

วิธีกำหนด สิ่งปลูกสร้างทั่วไปคิดในอัตราร้อยละ ๑๕ - ๒๐ ของค่าแรงก่อสร้าง ทั้งนี้ให้ผู้ประมาณราคาใช้ดุลยพินิจให้เหมาะสมกับลักษณะและประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำในพื้นที่ที่มีการเวนคืนของแรงงาน ๒ คน ในการทำงาน ๑ วัน

สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ เช่น อาคารทรงไทย อาคารสูง ฯลฯ ที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสูงกว่าอัตราที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่พิจารณาตามความเหมาะสมพร้อมเหตุผลและหลักฐานประกอบเป็นราย ๆ ไป

(๒) ค่าขออนุญาตรื้อถอนและค่าป้องกันอุบัติเหตุ หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตรื้อถอนที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

วิธีกำหนด ค่าค่าขอและค่าธรรมเนียมอนุญาตรื้อถอนให้กำหนดตามอัตราที่ส่วนราชการเรียกเก็บ สำหรับค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น ให้ใช้วิธีสืบราคาเหมาจ่าย

### ๒) ค่าขนย้าย

ค่าขนย้าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการขนย้ายวัสดุและทรัพย์สินในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอน ซึ่งรวมถึงค่าพาหนะและการขนขึ้นลงจากพาหนะด้วย

วิธีกำหนด ใช้วิธีสืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

### ๓) ค่าปลูกสร้างใหม่ ประกอบด้วย

#### (๑) ค่าแรงงานก่อสร้าง

ค่าแรงงานก่อสร้าง หมายถึง ค่าแรงงานในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิม

วิธีกำหนด ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกำหนดให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานที่ใช้ประกอบการถอดแบบและคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารของสำนักมาตรฐานงบประมาณ สำนักงบประมาณ ที่ประกาศใช้ในปีล่าสุด สำหรับจังหวัดอื่นให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

ในกรณีอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานฯ เปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ใช้เป็นฐานในการกำหนดบัญชีค่าแรงงานปีล่าสุด ให้ปรับค่าแรงงานตามสัดส่วนอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น

\*\*\* กรณีไม่ปรากฏค่าแรงงานในบัญชีดังกล่าว ให้สืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

**(๒) ค่า Factor F (ค่าอำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และภาษี)**

ให้ใช้ตามหลักเกณฑ์การ คำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารราชการที่คณะรัฐมนตรีมีมติประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน และกำหนดค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท โดยนำส่วนต่างของค่าอำนาจการ และกำไร ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท กับค่างานไม่เกิน ๑ ล้านบาทของตารางค่า Factor F เดิม ซึ่งส่วนต่างค่าอำนาจการ = ๓.๕๐ (๑๐.๐๐ - ๖.๕๐) และส่วนต่างค่ากำไร = ๗.๕๐ ( ๑๘.๕๐ - ๑๑.๐๐ ) มารวมกับค่าอำนาจการ และ กำไร ของตารางค่า Factor F ที่ประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน แล้วคำนวณหาค่า Factor F ตามหลักเกณฑ์ จะได้ค่า Factor F เท่ากับ ๑.๓๙๐๓ หากคณะรัฐมนตรีมีมติกำหนดค่า Factor F ใหม่แตกต่างจากอัตราเดิมก็ให้แก้ไขค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท ตามแนวทางนี้ด้วย กรณีค่างานต้นทุนอยู่ระหว่างช่วงของค่างานต้นทุนที่กำหนดให้เทียบหาอัตราส่วนเพื่อหาค่า Factor F ตามสูตร ดังนี้

$$\begin{aligned} \text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน} & A = D - \{(D - E) \times (A - B) / (C - B)\} \\ \text{เมื่อค่างานต้นทุน} & = A \text{ บาท} \\ \text{ค่างานต้นทุนตัวต่ำกว่า A} & = B \text{ บาท} \\ \text{ค่างานต้นทุนตัวสูงกว่า A} & = C \text{ บาท} \\ \text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน B} & = D \\ \text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน C} & = E \end{aligned}$$

**(๓) ค่าออกแบบและควบคุมงาน**

**ค่าออกแบบและควบคุมงาน** หมายถึง ค่าจ้างในการออกแบบ เขียนแบบแปลน ค่าวิศวกรคำนวณโครงสร้างอาคารและค่าควบคุมงาน

**วิธีการกำหนด**

| วงเงินค่าก่อสร้าง      | อัตราค่าออกแบบและค่าควบคุมงาน   |
|------------------------|---|
| ๐ - ๑๐ ล้านบาท         | ร้อยละ ๔ ของวงเงินค่าก่อสร้าง<br>( ค่าออกแบบร้อยละ ๒ และ ค่าควบคุมงานร้อยละ ๒ )   |
| ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท | ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท กำหนดให้ร้อยละ ๓.๕๐<br>ของวงเงินค่าก่อสร้าง<br>( ค่าออกแบบร้อยละ ๑.๗๕ และค่าควบคุมงานร้อยละ ๑.๗๕ ) |

\*\*ที่มา : ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามที่มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติม

- หมายเหตุ** ๑. กรณีที่ปลูกสร้างในลักษณะต่ำกว่ามาตรฐานอาจกำหนดค่าควบคุมงานให้เพียงอย่างเดียว  
๒. กรณีที่ปลูกสร้างอย่างง่ายไม่ห้ค่าออกแบบและควบคุมงาน

**(๔) ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ**

**ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ** หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตปลูกสร้างที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่นกรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ฯลฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

**วิธีกำหนด** ค่าค่าขอและค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้าง กำหนดตามอัตราที่ส่วนราชการเรียกเก็บ สำหรับค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น ให้ใช้วิธีสืบราคาเหมาจ่าย

**(๕) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

**ค่าใช้จ่ายอื่นๆ** หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการรื้อย้ายและติดตั้งเกี่ยวกับอุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ ฯลฯ ให้กำหนดตามอัตราตามที่จ่ายจริงที่หน่วยงานนั้นเรียกเก็บ หรืออัตราตามข้อเท็จจริง

### ตัวอย่างการคำนวณ

ลักษณะอาคารที่ถูกรเวนคืน บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้เข้าสำรวจรายละเอียดแล้ว อาคารดังกล่าวปลูกสร้างเสร็จเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๒๐ เข้าสำรวจเมื่อวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๔ และประมาณราคาเมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๔ ( ค่าดัชนี = ๑๒๐.๑๐ ) นำข้อมูลมาคำนวณตามหลักเกณฑ์ โดยนำราคาวัสดุก่อสร้างของเดือนมกราคม ๒๕๕๓ มาจัดทำบัญชีเพื่อใช้ประกอบการคำนวณค่าทดแทนในโครงการนี้ ( ค่าดัชนี เดือน ม.ค.๕๓ = ๑๑๑.๐๐ ) ปราบปรามรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ค่าวัสดุก่อสร้าง ๑,๔๗๖,๑๖๑ บาท ( ปรับราคาตามค่าดัชนี ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทน = ๑,๓๖๔,๓๑๒ x ๑๒๐.๑๐ / ๑๑๑.๐๐ = ๑,๔๗๖,๑๖๑ บาท )

๒. ค่าแรงก่อสร้าง ๔๐๕,๐๖๐ บาท

๓. ค่าเสียหายของวัสดุ ๑,๑๐๔,๑๖๒ บาท ( ปรับราคาวัสดุตามค่าดัชนี ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด = ๑,๐๒๐,๕๐๐ x ๑๒๐.๑๐ / ๑๑๑.๐๐ = ๑,๑๐๔,๑๖๒ บาท )

๔. ค่าขนย้ายวัสดุ ๑๐ เที่ยวๆ ละ ๓,๕๐๐ เป็นเงิน ๓๕,๐๐๐ บาท

๕. ค่าธรรมเนียมขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ ๒,๐๐๐ บาท

๖. ค่าธรรมเนียมขออนุญาตรื้อถอนและป้องกันอุบัติเหตุ ๒,๐๐๐ บาท

๗. ค่าธรรมเนียมติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า ๖,๕๐๐ บาท , ประปา ๓,๐๐๐ บาท และ โทรศัพท์ ๓,๐๐๐ บาท

๘. ค่าติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ๔ เครื่องๆ ละ ๔,๐๐๐ เป็นเงิน ๑๖,๐๐๐ บาท

๙. ค่า Factor F ของค่างาน ( ค่าวัสดุ + ค่าแรงก่อสร้าง ( A ) = ๑,๘๘๑,๒๒๑ บาท )

- ค่างานตัวต่ำกว่าค่างานจริง ( B ) = ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ค่า Factor F ( D ) = ๑.๒๗๒๖

- ค่างานตัวสูงกว่าค่างานจริง ( C ) = ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

ค่า Factor F ( E ) = ๑.๒๗๐๑

ค่า Factor F ของค่างาน =  $D - [(D - E) \times (A - B) / (C - B)]$

$$= ๑.๒๗๒๖ - \frac{[(๑.๒๗๒๖ - ๑.๒๗๐๑) \times (๑,๘๘๑,๒๒๑ - ๑,๐๐๐,๐๐๐)]}{(๒,๐๐๐,๐๐๐ - ๑,๐๐๐,๐๐๐)}$$

$$= ๑.๒๗๐๓๙๖๙๔๗๕๐$$

ปีเศษทศนิยม๕ ตำแหน่ง = ๑.๒๗๐๔

รายการประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม

| โครงการ  | ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข                       | สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โฉนด / น.ส.๓ ก / น.ส.๓ เลขที่ ..... |                              |          |                     |     |
|--|---|---|------------------------------|----------|---------------------|-----|
| ตำบล/แขวง  | อำเภอ/เขต                                   | จังหวัด   |                              |          |                     |     |
| ชื่อเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง   | อาคารหมายเลข                                |   |                              |          |                     |     |
| ๑. ลักษณะสิ่งปลูกสร้าง   | บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น                 |   | ลักษณะการใช้งานอาคาร         | พักอาศัย |                     |     |
| ๑.๑ ปลูกสร้าง  | เมื่อวันที่                                 | ๑ เดือน   | มกราคม                       | พ.ศ.     | ๒๕๒๐                |     |
| ๑.๒ สำร็จ  | เมื่อวันที่                                 | ๒๔ เดือน  | มิถุนายน                     | พ.ศ.     | ๒๕๕๔                |     |
| ๑.๓ ประมาณราคาค่าทดแทน   | เมื่อวันที่                                 | ๓๐ เดือน  | มิถุนายน                     | พ.ศ.     | ๒๕๕๔                |     |
| ๑.๔ ปลูกสร้างมาแล้วประมาณ  | ๓๔  | ปี  |                              |          |                     |     |
| <b>๒. ค่าปลูกสร้างใหม่ในราคาปัจจุบัน</b>   |   |   |                              |          |                     |     |
| ๒.๑ ค่าวัสดุก่อสร้าง   | ๑,๓๖๔,๓๑๒.๐๐                                | ดัชนีราคาวัสดุ  | ๑๒๐.๑๐ / ๑๑๑.๐๐              | เป็นเงิน | ๑,๔๗๖,๑๖๑           | บาท |
| ๒.๒ ค่าแรงก่อสร้าง   | (วันที่เบื้องต้นกำหนด) (วันที่ใช้ราคาวัสดุ) |   |                              | เป็นเงิน | ๔๐๕,๐๖๐             | บาท |
| ๒.๓ ค่าวัสดุ + ค่าแรงก่อสร้าง  |   |   |                              | เป็นเงิน | ๑,๘๘๑,๒๒๑           | บาท |
| ๒.๔ ค่า Factor F   | ๑.๒๗๐๔                                      | ของข้อ ๒.๓  |                              | เป็นเงิน | ๕๐๘,๖๘๒             | บาท |
| ๒.๕ ค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้างอาคารและค่าป้องกันอุบัติเหตุ                      |   |   |                              | เป็นเงิน | ๒,๐๐๐               | บาท |
| ๒.๖ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ( ไฟฟ้า , ประปา , โทรศัพท์ , รวมค่ารื้อถอนและติดตั้งอื่น ๆ ) |   |   |                              | เป็นเงิน | ๒๘,๕๐๐              | บาท |
| ๒.๗ ค่าออกแบบและควบคุมงาน  | ๔.๐๐  | % ของข้อ ๒.๓ + ๒.๔  |                              | เป็นเงิน | ๙๕,๕๙๖              | บาท |
| <b>ค่าปลูกสร้างอาคารใหม่</b>   |   |   |                              | เป็นเงิน | <u>๒,๕๑๕,๙๙๙</u>    | บาท |
| <b>๓. ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง</b>  |   |   |                              |          |                     |     |
| ๓.๑ ค่าแรงรื้อถอน  | ๒๐.๐๐                                       | % ของข้อ ๒.๒  |                              | เป็นเงิน | ๘๑,๐๑๒.๐๐           | บาท |
| ๓.๒ ค่าธรรมเนียมอนุญาตรื้อถอนอาคารและค่าป้องกันอุบัติเหตุ                        |   |   |                              | เป็นเงิน | ๒,๐๐๐.๐๐            | บาท |
| ๓.๓ ค่าเสียหายของวัสดุจากการรื้อถอน ( วัสดุใหม่ที่ต้องจัดหา )                    | ๑,๐๒๐,๕๐๐.๐๐                                |   |                              | เป็นเงิน | ๑,๑๐๔,๑๖๒.๐๐        | บาท |
| ๓.๔ ค่าแรงก่อสร้าง   |   |   |                              | เป็นเงิน | ๔๐๕,๐๖๐.๐๐          | บาท |
| ๓.๕ ค่า Factor F   | ๑.๒๗๐๔                                      | % ตามข้อ ๒.๔  |                              | เป็นเงิน | ๕๐๘,๖๘๒.๐๐          | บาท |
| ๓.๖ ค่าออกแบบและควบคุมงาน ( ตามข้อ ๒.๗ )   |   |   |                              | เป็นเงิน | ๙๕,๕๙๖.๐๐           | บาท |
| ๓.๗ ค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้างอาคารและค่าป้องกันอุบัติเหตุ ( ตามข้อ ๒.๕ )       |   |   |                              | เป็นเงิน | ๒,๐๐๐.๐๐            | บาท |
| ๓.๘ ค่าขนย้ายวัสดุที่ยังใช้การได้  | ๑๐  | เที่ยว ๆ ละ   | ๓,๕๐๐                        | บาท      |                     | บาท |
| ๓.๙ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ( ไฟฟ้า , ประปา , โทรศัพท์ , รวมค่ารื้อถอนและติดตั้งอื่น ๆ ) |   |   |                              | เป็นเงิน | ๒๘,๕๐๐.๐๐           | บาท |
| ๓.๑๐ หักค่าเสื่อมราคา  | -   | % ของข้อ ๓.๓  |                              | เป็นเงิน | -                   | บาท |
| <b>รวมค่าทดแทนทั้งสิ้น</b>   |   |   |                              | เป็นเงิน | <u>๒,๒๖๒,๐๑๒.๐๐</u> | บาท |
| ลงชื่อ..... ผู้ประมาณการ   |   |   | ลงชื่อ..... ผู้ตรวจประมาณการ |          |                     |     |
| ( )  |   |   | ( )                          |          |                     |     |

| ตาราง Factor F ฐานราคาปี ๒๕๔๘ = ๑๐๐ |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| หาค่า Factor F ของค่างาน =          | ๑,๘๘๑,๒๒๑        |
| ต้นทุนตัวต่ำกว่าค่างาน (B)          | ๑,๐๐๐,๐๐๐        |
| ค่า Factor F ตัวต่ำ (D)             | ๑.๒๗๒๖           |
| ต้นทุนตัวสูงกว่าค่างาน (C)          | ๒,๐๐๐,๐๐๐        |
| ค่า Factor F ตัวสูง (E)             | ๑.๒๗๐๑           |
| ค่า Factor F ของค่างาน              | ๑.๒๗๐๓๙๖๔๗๕๐๐๐๐๐ |
| ปัดเศษทศนิยม ๔ ตำแหน่ง              | ๑.๒๗๐๔๐๐๐๐๐๐๐๐๐๐ |

**ภาคผนวก**

**อัตราค่าเสียหายของวัสดุก่อสร้างจากการรื้อถอนอาคาร**

| ลำดับที่ | ประเภทวัสดุ  | เสียหาย %                          | หมายเหตุ |
|----------|--|------------------------------------|----------|
| ๑.       | <b>หลังคา</b> - กระเบื้องดินเผา, ซีเมนต์, กระเบื้องหน้าวัว, จาก, แฝก, ใปไม้ ฯลฯ<br>- กระเบื้องซีแพคโมเนีย<br>- กระเบื้องแอสเบสตอส<br>- สังกะสี   | ๑๐๐%<br>๑๐๐%<br>๑๐๐%<br>๑๐๐%       |          |
| ๒.       | <b>ฝา - ฝ้า</b> - วัสดุแผ่นสำเร็จรูป เช่น กระเบื้องแผ่นเรียบ, แผ่นยิบซั่มบอร์ด<br>แผ่นอนุสติบอร์ด, แผ่นซีโลเทกซ์, แผ่นแอสเบสโททัทซ์,<br>แผ่นไม้อัด, ใยไม้อัดแข็ง<br>- เคร่าอลูมิเนียม, เคร่าสำเร็จรูปอื่นๆ<br>- ไม้เคร่าฝา, เคร่าฝ้า<br>- ไม้ฝา - ไม้ฝ้าเพดานรวมเคร่า<br>- ไม้ระแนงฝา - ฝ้าเพดาน | ๑๐๐%<br>๑๐๐%<br>๘๐%<br>๘๐%<br>๑๐๐% |          |
| ๓.       | <b>วัสดุบุผนัง</b><br>- วอลเปเปอร์, เชิงผนังกระเบื้องยาง, กระเบื้องชนิดต่างๆ ฯลฯ   | ๑๐๐%                               |          |
| ๔.       | <b>โครงสร้าง ค.ส.ล. หรือส่วนที่เป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน</b>  | ๑๐๐%                               |          |
| ๕.       | <b>พื้น</b> - วัสดุแผ่นสำเร็จรูป เช่น ไม้ปาเก้, กระเบื้องยาง, โมเสค<br>หรือส่วนที่เป็นกระเบื้อง หรือดินเผา หรือส่วนที่เทปูน<br>- วัสดุอื่นที่เทพบนผิวพื้น เช่น หินขัด, หินล้าง, ทราaylorล้าง, หินอ่อน  | ๑๐๐%<br>๑๐๐%                       |          |
| ๖.       | <b>สุขภัณฑ์</b> - อ่างล้างหน้า, โถส้วม, โถปัสสาวะ<br>- อ่างอาบน้ำ, ราวผ้าฆ่า, กระจกเงา, อื่นๆ<br>- ท่อประปา, ท่อน้ำทิ้ง, ท่อระบายอากาศ บ่อเกรอะ - บ่อซึม   | ๑๐๐%<br>๑๐๐%<br>๑๐๐%               |          |
| ๗.       | <b>วัสดุฝังดิน</b> - เข็ม, วัสดุรองพื้น, ท่อระบายน้ำ เหล็กเสริมคอนกรีต, ลวด<br>รายน้ําฝน - ท่อน้ําฝน   | ๑๐๐%                               |          |

| ลำดับที่ | ประเภทวัสดุ  | เสียหาย %                                       | หมายเหตุ |
|----------|--|---|----------|
| ๘.       | งานทาสี  | ๑๐๐%  |          |
| ๙.       | วัสดุไม้และเหล็ก - โครงหลังคาไม้ - เหล็ก<br>- เสาคานไม้ - เหล็ก<br>- พื้นไม้ตีชน (รวมตง)<br>- พื้นไม้เข้ลั่น (รวมตง)<br>- พื้นเหล็ก - ไม้อัด<br>- บันได, ลูกกรงไม้<br>- บันได, ลูกกรงเหล็ก   | ๘๐%<br>๕๐%<br>๕๐%<br>๘๐%<br>๑๐๐%<br>๖๐%<br>๑๐๐% |          |
| ๑๐.      | หินถม - ดินถม - ทراسات - ลูกกรง - หินคลุก อื่นๆ  | ๑๐๐%  |          |
| ๑๑.      | ประตู - หน้าต่าง, ผนังกระจก<br>- วงกบที่ติดตั้งกับโครงสร้างคอนกรีตหรือผนังก่ออิฐ<br>- วงกบที่ติดตั้งกับโครงสร้างไม้หรือวัสดุแผ่นสำเร็จรูป<br>- บาน, อุปกรณ์, มุ้งลวด, เหล็กดัด ฯลฯ<br>- กระจกกรอบอลูมิเนียมพร้อมอุปกรณ์<br>- กระจกกรอบไม้ พร้อมอุปกรณ์ | ๑๐๐%<br>๘๐%<br>๑๐๐%<br>๑๐๐%<br>๑๐๐%             |          |
| ๑๒.      | ประตูเหล็กยัด - เหล็กม้วน  | ๑๐๐%  |          |
| ๑๓.      | ไฟฟ้า - แสงสว่าง<br>- ดวงโคม, หลอดไฟฟ้า<br>- สายไฟ, สวิตช์, เต้าเสียบ  | ๑๐๐%<br>๑๐๐%                                    |          |
| ๑๔.      | รั้วไม้ - รั้วลวดหนาม<br>- เสาค.ส.ล. , เสาค.ส.ล. , เสาค.ส.ล. , ลวดหนาม<br>- เสาค.ส.ล. เนื้อแข็ง<br>- เกราะและผนังไม้หรือเหล็ก  | ๑๐๐%<br>๕๐%<br>๑๐๐%                             |          |
| ๑๕.      | รั้ว - ประตูอัลลอยด์<br>- กำหนดให้เฉพาะค่ารั้วย้ายและติดตั้งใหม่ ( เหมาก้าย )<br>โดยสืบราคาค่าใช้จ่ายตามราคาในพื้นที่  | -   |          |

**หมายเหตุ** อัตราค่าเสียหายของวัสดุที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือวัสดุอุปกรณ์ใดที่เห็นว่า เกิดความเสียหายตามข้อเท็จจริงแตกต่างจากที่กำหนดไว้ ให้พิจารณากำหนดตามข้อเท็จจริง





**อัตราการคิดค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง**

| ตารางปรับสภาพสิ่งปลูกสร้างค่าปรับสภาพสิ่งปลูกสร้างเป็น % ของค่าวัสดุก่อสร้าง |                        |                  |     |   |
|--|------------------------|------------------|-----|---|
| อายุ<br>(ปี)   | ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง |                  |     | หมายเหตุ  |
|  | ตึก                    | ครึ่งตึกครึ่งไม้ | ไม้ |   |
| ๑  | ๐                      | ๐                | ๐   | ๑. ตึกที่มีอายุเกินกว่า ๓๐ ปี ให้หักค่าเสื่อมสภาพ ๒๐ %<br>๒. ครึ่งตึกครึ่งไม้ที่มีอายุเกินกว่า ๒๕ ปี ให้หักค่าเสื่อมสภาพ ๒๐ %<br>๓. ไม้ที่มีอายุเกินกว่า ๒๐ ปี ให้หักค่าเสื่อมสภาพ ๒๐ % |
| ๒  | ๐                      | ๐                | ๐   |   |
| ๓  | ๐                      | ๐                | ๐   |   |
| ๔  | ๐                      | ๐                | ๑   |   |
| ๕  | ๐                      | ๑                | ๒   |   |
| ๖  | ๑                      | ๑                | ๓   |   |
| ๗  | ๑                      | ๒                | ๔   |   |
| ๘  | ๒                      | ๒                | ๕   |   |
| ๙  | ๒                      | ๓                | ๖   |   |
| ๑๐   | ๓                      | ๔                | ๗   |   |
| ๑๑   | ๔                      | ๕                | ๘   |   |
| ๑๒   | ๕                      | ๖                | ๑๐  |   |
| ๑๓   | ๖                      | ๗                | ๑๑  |   |
| ๑๔   | ๗                      | ๘                | ๑๒  |   |
| ๑๕   | ๗                      | ๙                | ๑๓  |   |
| ๑๖   | ๘                      | ๑๐               | ๑๔  |   |
| ๑๗   | ๙                      | ๑๑               | ๑๖  |   |
| ๑๘   | ๑๐                     | ๑๒               | ๑๗  |   |
| ๑๙   | ๑๑                     | ๑๓               | ๑๙  |   |
| ๒๐   | ๑๑                     | ๑๔               | ๒๐  |   |
| ๒๑   | ๑๒                     | ๑๖               | ๒๐  |   |
| ๒๒   | ๑๓                     | ๑๗               | ๒๐  |   |
| ๒๓   | ๑๔                     | ๑๘               | ๒๐  |   |
| ๒๔   | ๑๕                     | ๑๙               | ๒๐  |   |
| ๒๕   | ๑๕                     | ๒๐               | ๒๐  |   |
| ๒๖   | ๑๖                     | ๒๐               | ๒๐  |   |
| ๒๗   | ๑๗                     | ๒๐               | ๒๐  |   |
| ๒๘   | ๑๘                     | ๒๐               | ๒๐  |   |
| ๒๙   | ๑๙                     | ๒๐               | ๒๐  |   |
| ๓๐   | ๒๐                     | ๒๐               | ๒๐  |   |

**หมายเหตุ** ในขณะที่เจ้าหน้าที่เข้าสำรวจทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน หากเจ้าของแสดงเจตนาจะเลื่อนหรือเคลื่อนย้ายออกจากเขตทางไปทั้งหลัง ให้ทำความตกลงระหว่างเจ้าหน้าที่เวนคืนกับเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นราย ๆ ไป โดยให้กำหนดค่าทดแทนค่าใช้จ่ายในการเลื่อนหรือเคลื่อนย้ายโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง และส่วนที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏ และค่าทดแทนที่กำหนด จะต้องไม่สูงกว่าค่าทดแทนที่จะกำหนดตามหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้

### ๓.๒.๓ การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ กรณีมีการร้องขอให้เวนคืน

ในกรณีที่ต้องเวนคืนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นแต่เพียงบางส่วน เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้แล้วด้วยก็ได้<sup>๑๒</sup>

ในกรณีที่เจ้าของร้องขอให้เวนคืนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลือ และเจ้าหน้าที่ให้เวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลือดังกล่าว ในหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีสิทธิอุทธรณ์ค่าทดแทนเพิ่มได้ตามมาตรา ๒๕

<sup>๑๒</sup> มาตรา ๑๙ วรรคหนึ่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

**๓.๓ ค่าทดแทนที่ดินพร้อมโรงเรือน  
หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น**

### ๓.๓ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

ให้สามารถนำราคาซื้อขาย ที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น มากำหนดค่าทดแทนให้ ถูกเวนคืนได้ ในกรณีที่เจ้าของมีหลักฐานการซื้อขายที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืน มาแสดง เช่น สัญญาซื้อขาย ฯลฯ

หมายเหตุ กรณีบริเวณที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือบริเวณใกล้เคียง มี ราคาซื้อขายจริงของ โครงการจัดสรร (ราคาที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ) ที่มีลักษณะเดียวกันกับที่ถูกเวนคืน ก่อนหรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่า ทดแทนให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน โดยมีหลักฐานการซื้อขาย เช่น ใบเสร็จรับเงิน , หลักฐานการจดทะเบียนซื้อขาย ณ สำนักงานที่ดิน ฯลฯ ให้เจ้าหน้าที่สามารถกำหนดค่า ทดแทนให้ผู้ถูกเวนคืนตามราคาดังกล่าวได้

## ๓.๔ ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น

### ๓.๔ การกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น

ให้กำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในขณะที่ถูกเวนคืน ดังนี้

**๓.๔.๑ กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นทั่วไป** ให้กำหนดค่าต้นไม้ให้ตามบัญชีที่สำนักงานเกษตรจังหวัดกำหนด หากไม่มีราคาดังกล่าว ให้ใช้ราคาตามบัญชีที่เคยกำหนดไว้ในโครงการเวนคืนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันของหน่วยงานอื่น

กรณีที่ไม่มีราคาตามบัญชีข้างต้น ให้สืบจากราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

ทั้งนี้ การใช้ราคาตามบัญชี ของสำนักงานเกษตรจังหวัด หรือโครงการเวนคืน ของหน่วยงานอื่น ให้คำนึงถึงราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาด้วย

**๓.๔.๒ กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลิตผลได้แล้วขณะถูกเวนคืน** ให้กำหนด

(๑) ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นตาม ๓.๔.๑

(๒) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลิตผล ร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ หรือ กำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว โดยถือว่าเป็นค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า

**๓.๕ ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจาก  
อสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน**



### ๓.๕.๑ การกำหนดค่าเสียหายโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นก่อนสัญญาเช่าระงับ

ให้กำหนดค่าเสียหายให้ผู้เช่า กรณีที่ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืนต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นก่อนสัญญาเช่าระงับ<sup>๑๓</sup> ดังนี้

(๑) ค่าเสียหายจากการเช่าจากการที่สัญญาเช่าต้องระงับก่อนกำหนด เช่น เงินล่วงหน้าที่ได้จ่ายไป ไม่ว่าจะเรียกว่า ค่าเช่าล่วงหน้า เงินกินเปล่า เงินช่วยค่าก่อสร้างหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ให้คิดเฉลี่ยคืนตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ นับจากวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้อเบื้องต้นกำหนด จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยของดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารออมสินในวันที่คณะกรรมการ กำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด นับจากวันที่ สัญญาเช่าถึงวันที่ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด ทั้งนี้ให้หักจำนวนเงินดังกล่าวออกจากค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า

(๒) ค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า เช่น ค่าขนย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่า ค่าขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย

**หมายเหตุ** เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างผู้ให้เช่า กับ ผู้เช่า ซึ่งเป็นผลที่เกิดจากสัญญาเช่าระงับก่อนกำหนดตามข้อ (๑) ให้หน่วยงานเวนคืนปฏิบัติ ดังนี้

ก. ให้เจ้าหน้าที่เรียกผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามารับเงินค่าทดแทน โดยชี้แจงว่าเงินค่าทดแทนที่ได้รับทั้งหมดมีจำนวนเท่าใด รายละเอียดในแต่ละรายการมีค่าทดแทนเท่าใด ให้คู่กรณีตกลงกันว่าจะให้แบ่งส่วนจากเงินค่าทดแทนรายการใดบ้าง อย่างไร

**กรณีตกลงกันได้** ให้เจ้าหน้าที่ทำสัญญาตกลงรับเงินค่าทดแทนตามที่ตกลง โดยให้คู่กรณีลงชื่อยินยอมไว้ในสัญญา

**กรณีตกลงกันไม่ได้** ให้เจ้าหน้าที่นำเงินค่าทดแทนที่ตกลงกันไม่ได้ไปฝากธนาคารออมสินหรือวางทรัพย์สินตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

ข. ให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงว่า คู่กรณีจะได้รับเงินค่าทดแทนเมื่อได้ข้อยุติแล้วว่าแต่ละฝ่ายจะได้รับเงินรายการใด จำนวนเท่าใด โดยคู่กรณีตกลงกันเองหรือโดยคำพิพากษาของศาล

<sup>๑๓</sup> มาตรา ๑๘ (๓) และ ๒๑ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

ค. กรณีเช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น โดยสัญญาเช่าระบุให้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า เมื่อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนก่อนครบสัญญาเช่า ให้กำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เช่าโดย แบ่งส่วนค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งให้เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าใช้ ประโยชน์ไปแล้ว

ง. กรณีเช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น โดยสัญญาเช่าระบุให้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าทันที โดยผู้เช่ามีสิทธิการเช่า ต่อไปในระยะเวลาหนึ่ง เมื่อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่นถูกเวนคืนก่อนครบสัญญาเช่า ให้ กำหนดค่า ทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของที่ดินโดยแบ่งส่วนค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งให้ผู้เช่าตามสัดส่วนของอายุ สัญญาเช่าที่เหลือ

จ. กรณีมีการเช่าช่วง ให้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว แต่ให้นำเงินที่จะจ่ายคืน ผู้เช่าช่วงตามส่วนที่คำนวณได้ไปหักออกจากเงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้กับผู้ให้เช่าช่วง

### ๓.๕.๒ การกำหนดค่าเสียหายจากการเสีสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน

ในกรณีที่บุคคลผู้เสีสิทธิในการใช้ทางจำเป็นตามมาตรา ๑๓๔๙ และ วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืน ตามมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่บุคคลดังกล่าว<sup>๑๔</sup>

แนวทางกำหนดค่าทดแทนให้กำหนดตามจำนวนที่ผู้เสีสิทธิฯ ได้จ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ให้ผู้เสีสิทธิฯ แสดงเอกสารหลักฐานและเป็นผู้พิสูจน์ข้อกล่าวอ้างในการขอรับเงินค่าทดแทน

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามบทบัญญัติดังกล่าว ได้แก่

๑. ผู้เสีสิทธิในการใช้ทาง ซึ่งหมายถึง บุคคลผู้เสีสิทธิในการใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงอื่นที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะ เนื่องจากที่ดินแปลงนั้นถูกเวนคืน และเฉพาะกรณีที่บุคคลผู้เสีสิทธิการใช้ทางได้จ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งได้ถูกเวนคืนเท่านั้น

๒. ผู้เสีสิทธิในการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ซึ่งหมายถึง ผู้เสีสิทธิในการใช้ที่ดินของผู้อื่นเพื่อดำเนินการดังกล่าว เนื่องจากที่ดินของผู้อื่นนั้นถูกเวนคืน และเฉพาะกรณีที่บุคคลผู้เสีสิทธิฯ ได้จ่ายค่าทดแทนการใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกเวนคืนเท่านั้น

ทั้งนี้ ที่ดินส่วนที่ใช้เป็นทางจำเป็น หรือที่ดินส่วนที่ใช้สำหรับวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น จะต้องถูกเวนคืนไปทั้งหมดหรือบางส่วน จนทำให้ไม่สามารถใช้ที่ดินที่เหลืออยู่เพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไปได้

**หมายเหตุ** ๑) หากภายหลังการเวนคืนที่ดินของบุคคลนั้นสามารถ เข้า - ออก สู่ทางที่สร้างใหม่ได้โดยตรงโดยไม่ต้องใช้ทางจำเป็น หรือหน่วยงานเวนคืนได้ทำทางให้บุคคลนั้น เข้า - ออกได้เหมือนเดิม ย่อมถือว่าบุคคลดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ (๖)

๒) ผู้เสีสิทธิในการใช้ทางตามมาตรา ๑๘ (๖) นี้ มิได้หมายความถึงบุคคลผู้เสีสิทธิในการใช้ทางภาระจำยอมไม่ว่าจะมีการจ่ายค่าทดแทนในการใช้ทางภาระจำยอมนั้นหรือไม่ก็ตาม เนื่องจากทางภาระจำยอมถือเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งจึงต้องบังคับตามมาตรา ๒๙ แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ

<sup>๑๔</sup> มาตรา ๑๘ (๖) แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

### ๓.๕.๓ การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่ใช้อยู่อาศัย

ให้กำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย<sup>๑๕</sup> ดังนี้

(๑) กรณีอยู่อาศัยอย่างเดียว ให้กำหนดค่าเสียหาย ดังนี้

๑. ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

๑.๑ ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย  
สำหรับกรุงเทพมหานคร

๑.๒ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย  
สำหรับจังหวัดอื่นๆ

๒. ค่าเสียหายจากการที่ โรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทิ้งหลัง ไม่ว่าจะ  
กรณีถูกเวนคืนหมดตั้งแต่แรกหรือเวนคืนหมดจากการที่เจ้าของร้องขอให้เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้  
ในภายหลังตามมาตรา ๑๙ โดยให้กำหนด ๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีค่าทดแทน โรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้างที่อยู่  
อาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป ส่วนกรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐  
บาท ให้กำหนดค่าทดแทนค่าเสียหายให้ เท่ากับค่าทดแทน โรงเรือนหรือ สิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า  
๓๐,๐๐๐ บาท

#### หมายเหตุ

๑. ให้จ่ายค่าเสียหาย จากการที่ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ถูกเวนคืนทิ้งหลัง ให้  
เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างได้แก่ ผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าที่มีสัญญา  
ต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป

ในกรณีที่เจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่า การเช่าไม่ได้  
อยู่อาศัยเอง แต่ให้บริวารอยู่อาศัย เช่น บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร ฯลฯ ให้ทำการสอบสวนสิทธิ หากเป็นการ  
มอบให้บุคคลดังกล่าวครอบครองไว้เพื่อตนเองก็ให้กำหนดค่าเสียหายให้กับเจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตาม  
สัญญาต่างตอบแทนฯ ดังกล่าว

๒. ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๑ จ่ายให้ทุกหลัง ส่วนค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๒ จ่าย  
ให้หลังเดียวเฉพาะที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแหล่งสำคัญเป็นภูมิลำเนา

<sup>๑๕</sup>

มาตรา ๒๑ วรรคห้า แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

( ๒) กรณีอยู่อาศัยและประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ให้กำหนดค่าเสียหาย ดังนี้

๑. ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

๑.๑ ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่อยู่อาศัยสำหรับกรุงเทพมหานคร

๑.๒ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่อยู่อาศัย สำหรับจังหวัดอื่นๆ

๒. ค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่ออาศัยถูกเวนคืนทั้งหลัง ไม่ว่าจะกรณีถูกเวนคืนหมดตั้งแต่แรกหรือเวนคืนหมดจากการที่ เจ้าของร้องขอให้เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ในภายหลังตามมาตรา ๑๙ โดยให้กำหนด ๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่ออาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป ส่วนกรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้กำหนดค่าทดแทนค่าเสียหายให้เท่ากับค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท

๓. ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย โดยพิจารณาจาก

๓.๑ แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ โดยพิจารณาจากผลต่างระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายบนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

๓.๒ กรณีไม่มีหลักฐานตามข้อ ๓.๑ ให้กำหนดในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน

๓.๓ ในส่วนของระยะเวลาที่จะได้รับค่าเสียหายให้เป็นไปตามตารางที่กำหนด

#### หมายเหตุ

๑. ให้จ่ายค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ถูกเวนคืนทั้งหลังให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป

ในกรณีที่เจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ได้ อยู่อาศัยเอง แต่ให้บริวารอยู่อาศัย เช่น บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร ฯลฯ ให้ทำการสอบสิทธิ หาก เป็นการมอบให้บุคคลดังกล่าวครอบครองไว้เพื่อตนเองก็ให้กำหนดค่าเสียหายให้กับเจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนฯ ดังกล่าว

๒. ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๑ จ่ายให้ทุกหลัง ส่วนค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๒ จ่ายให้หลังเดียวเฉพาะที่อยู่ออาศัยซึ่งเป็นแหล่งสำคัญเป็นภูมิลำเนา

๓. การพิจารณา แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ก่อนการเวนคืน ให้เป็นดุลพินิจของผู้มีหน้าที่ดำเนินการโดยไม่จำเป็นต้องใช้ค่าเฉลี่ย และในการพิจารณาผลต่างระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกิจการคำนวณจากรายได้หักด้วยต้นทุนสินค้าหรือบริการและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน แต่ไม่นำรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา เป็นต้น และรายจ่ายที่ไม่เกี่ยวเนื่อง โดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่าเสียหายจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น มารวมคำนวณด้วย

### ๓.๕.๔ การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย

ให้กำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขายหรือ  
การงานอันชอบด้วยกฎหมาย<sup>๑๖</sup> ดังนี้

๑. ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วย  
กฎหมายใหม่

๑.๑ ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่ประกอบการ  
ค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย สำหรับกรุงเทพมหานคร

๑.๒ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น ที่  
ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย สำหรับจังหวัดอื่นๆ

๒. ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วย  
กฎหมาย โดยพิจารณาจาก

๒.๑ แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ  
โดยพิจารณาจากผลต่างระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอัน  
ชอบด้วยกฎหมายบนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ ไม่เกิน  
๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

๒.๒ กรณีไม่มีหลักฐานตามข้อ ๒.๑ ให้กำหนดในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน

๒.๓ ในส่วนของระยะเวลาที่จะได้รับค่าเสียหายให้เป็นไปตามตารางที่กำหนด

#### หมายเหตุ

๑. ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๑ จ่ายให้ทุกหลัง

๒. การพิจารณา แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ก่อนการเวนคืน ให้เป็นดุลพินิจของผู้มีหน้าที่  
ดำเนินการโดยไม่จำเป็นต้องใช้ค่าเฉลี่ย และในการพิจารณาผลต่างระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมด ของ  
กิจการ คำนวณจากรายได้หักด้วยต้นทุนสินค้าหรือบริการและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน แต่ไม่นำราย ได้อื่นที่ไม่  
เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการแลกเปลี่ยน  
เงินตรา เป็นต้น และรายจ่ายที่ไม่เกี่ยวเนื่อง โดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น ขาด ทุนจากการจำหน่าย  
ทรัพย์สิน ขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่าเสียหายจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ค่าดอกเบี้ย  
เงินกู้ เป็นต้น มารวมคำนวณด้วย

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

ประเภทกิจการและระยะเวลากำหนดค่าเสียหายจากการขาดรายได้หรือหยุดประกอบกิจการ

| ที่ | ประเภทกิจการ  | ระยะเวลากำหนด<br>ค่าเสียหาย |
|-----|---|-----------------------------|
| ๑.  | กิจการค้าขายและบริการทั่วไป เช่น ร้านขายสินค้าและการบริการ , มินิมาร์ท, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร,บริการ Online อินเทอร์เน็ตคาเฟ่, ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า, ร้ายขายเสื้อผ้า,ร้านเสริมสวย,ร้านขายยา, คลินิก, ร้านขายเครื่องประดับ , ร้านทอง, ร้านจิวลี่, ร้านขายอุปกรณ์ด้านการเกษตรและอาหารสัตว์ , รักษาสัตว์, ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า- ประปา, ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์เกี่ยวกับงานก่อสร้าง (ตึกแถวหรือห้องแถว ), ร้านรับซื้อ- ขายของเก่า , ร้านรับซื้อ- ขาย แลกเปลี่ยนรถยนต์ จักรยานยนต์มือสอง , ร้านประดับยนต์, ร้านซ่อมรถยนต์ หรือจักรยานยนต์ , บ้านเช่าและห้องแถว ให้เช่า ฯลฯ | ๖ เดือน                     |
| ๒.  | กิจการค้าขนาดกลาง เช่น ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง (มีลักษณะเป็นการประกอบกิจการค้าวัสดุก่อสร้างที่ครบวงจร เกี่ยวกับงานก่อสร้าง ยกเว้น ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์เกี่ยวกับงานก่อสร้างที่เป็นตึกแถว หรือห้องแถว) ฯลฯ   | ๘ เดือน                     |
| ๓.  | กิจการขนาดใหญ่กว่าตามข้อ ๒. เช่น อพาร์ทเมนต์, คอนโดมิเนียม, ปั้มน้ำมัน, ตลาด และโรงงาน ฯลฯ  | ๑๒ เดือน                    |

**หมายเหตุ** ๑. ในการพิจารณาประเภทกิจการให้คำนึงถึงขนาดของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการด้วย

๒. กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่าระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนน้อยกว่าหรือมากกว่าระยะเวลาข้างต้น เช่น ร้านขายอาหารเล็กๆ ในหมู่บ้านชนบท ฯลฯ หรือ โรงงานอุตสาหกรรม, โรงพยาบาล, โรงแรม ฯลฯ ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆไป

### ๓.๕.๕ การกำหนดค่าเสียหายอื่น ๆ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ให้กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากต้องใช้จ่ายในการติดต่อกับทางราชการ ที่เกี่ยวข้องกับ การเวนคืน ให้กับบุคคลผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ โดยถือว่าเป็นค่าเสียหายตามมาตรา ๒๑ วรรค ท้ายแห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และให้กำหนดในลักษณะเหมาจ่ายเป็นเงิน ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาทต่อราย (กรรมสิทธิ์รวมถือเป็นรายเดียว ) โดยประมาณการจากระยะเวลาที่ผู้ถูกเวนคืน ต้องติดต่อกับทางราชการ ค่าทดแทนดังกล่าว จ่ายให้กับผู้ถูกเวนคืนในชั้นเบื้องต้นทุกรายไม่ว่าจะถูกเวนคืนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ หรือถูกเวนคืนเฉพาะที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ก็ตาม

ในกรณีที่มีความเสียหายอื่นๆ อีกซึ่ง เกี่ยวเนื่องกับการเวนคืนโดยตรงและ ผู้ถูกเวนคืนสามารถ พิสูจน์ได้ ก็ให้กำหนดเพิ่มเติมได้ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม , ค่าทดแทนการจ่ายค่าชดเชยการเลิกจ้างตาม พ.ร.บ.คุ้มครองแรงงาน พ.ศ.๒๕๔๑ ฯลฯ



## ส่วนที่ ๔

แบบสรุปรายการการกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์

(Checklist )

แบบสรุปรายการ  
การกำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ (Checklist)

ชื่อผู้ที่ได้รับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์.....

ที่อยู่.....

ความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนในฐานะ

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดิน   | <input type="checkbox"/> เจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น |
| <input type="checkbox"/> ผู้เช่าที่ดิน โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น                                   | <input type="checkbox"/> เจ้าของต้นไม้ยืนต้น                       |
| <input type="checkbox"/> ผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง การวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน |  |
| <input type="checkbox"/> ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย.....   |  |

ค่าทดแทนรวมทั้งสิ้น ..... บาท (.....)

โดยมีรายละเอียดค่าทดแทนการเวนคืน ดังนี้

| ก. ความเสียหายต่อทรัพย์สิน   | ค่าทดแทน   |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนและส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลง  |  |
| ๑. เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย  | <input type="checkbox"/> ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน .....แปลง<br>เป็นเงิน ..... บาท              |
| <input type="checkbox"/> ที่ดินโฉนดเลขที่.....<br>.....จำนวน .....แปลง   | <input type="checkbox"/> ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลง.....แปลง<br>เป็นเงิน.....บาท        |
| <input type="checkbox"/> ที่ดิน น.ส.๓ ,น.ส.๓ ก.,สค. ๑ เลขที่ .....<br>.....จำนวน .....แปลง                                     | รวมค่าทดแทนที่ดินทั้งสิ้น .....บาท   |
| <input type="checkbox"/> ที่ดินครอบครองที่ได้สอบสวนสิทธิแล้ว จำนวน.....แปลง  |  |
| ๒. เจ้าของโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น   |  |
| <input type="checkbox"/> โรงเรียนหรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ตั้งอยู่ในที่ดินโฉนด<br>เลขที่.....ของ .....<br>จำนวน .....รายการ | <input type="checkbox"/> ค่าทดแทนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เป็นเงิน<br>.....บาท             |
| ๓. เจ้าของที่ดินพร้อมโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น  |  |
| <input type="checkbox"/> ที่ดินโฉนดเลขที่ .....<br>พร้อมโรงเรียนหรือ สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น จำนวน.....<br>รายการ               | <input type="checkbox"/> ค่าทดแทนที่ดินพร้อมโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง<br>อย่างอื่น เป็นเงิน .....บาท |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>๔. เจ้าของต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่ถูกเวนคืน</b></p> <p><input type="checkbox"/> ต้นไม้ยืนต้น จำนวน.....ต้น</p> <p><input type="checkbox"/> ต้นไม้ยืนต้นปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้วขณะถูกเวนคืน จำนวน ..... ต้น</p>  | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น ..... บาท</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้ว ..... บาท</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิตร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นปลูกเป็นอาชีพหรือตามข้อเท็จจริง..... บาท</p>   |
| <p><b>ข. ความเสียหายต่อสิทธิในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน</b></p>  |  |
| <p><b>๑. ผู้เสียหายสิทธิการเช่าจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ก่อนสัญญาเช่าระงับ</b></p> <p><input type="checkbox"/> ชื่อผู้ให้เช่า.....</p> <p><input type="checkbox"/> ระยะเวลาการเช่า.....ปี วันเริ่มต้น .....วันสิ้นสุดการเช่า.....เช่าแล้ว.....ปี.....เดือนเหลือเวลาเช่าอีก .....ปี .....เดือน</p> <p><input type="checkbox"/> เงินค่าเช่าล่วงหน้าหรือเงินกินเปล่า หรือเงินช่วยค่าก่อสร้างหรือเงินอื่นในลักษณะเดียวกัน .....บาท.</p> | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนการ เสียสิทธิการเช่าจากการที่สัญญาเช่าระงับก่อนกำหนด .....บาท</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคท้ายเป็นเงิน ..... บาท</p>  |
| <p><b>๒. ผู้เสียหายสิทธิในการใช้ทาง การวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน เนื่องจากการเวนคืนที่ดิน</b></p> <p><input type="checkbox"/> ชื่อเจ้าของสิทธิในการให้ใช้ที่ดินเป็นทางผ่านวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า ฯลฯ.....</p>   | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนการเสียหายสิทธิในการใช้ทาง การวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ..... บาท</p>   |
| <p><b>๓. เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืนซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายและต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น</b></p>  |  |
| <p><input type="checkbox"/> กรณีใช้ที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นที่อยู่อาศัย</p> <p><b>หมายเหตุ</b><br/>ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ จ่ายให้เจ้าของหรือผู้มีส่วนในกรรมสิทธิ์ของสิ่งปลูกสร้างเช่น ผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป</p>  | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ ร้อยละ ..... ของค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ถูกเวนคืนเป็นเงิน .....บาท</p> <p>(กทม. ร้อยละ ๕ จังหวัดอื่นๆ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ และจ่ายให้ทุกหลัง )</p> <p><input type="checkbox"/> ค่า ทดแทนค วาม เสียหายจากการที่ต้องออกจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนหมด (จ่ายให้หลังเดียวเฉพาะที่อยู่อาศัยเป็นภูมิลำเนา )</p> <p><input type="checkbox"/> ๑๐๐,๐๐๐ บาท (กรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป )</p> <p><input type="checkbox"/> .....บาท (เท่ากับค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย กรณีค่าทดแทนไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท แต่ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท )</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p><input type="checkbox"/> กรณีใช้ที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง อย่างอื่น เป็นที่ประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย</p> <p><input type="checkbox"/> ประเภทของกิจการ.....</p> <p>.....</p> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <p>ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างจัดหาที่ประกอบการใหม่จ่ายให้เจ้าของหรือผู้มีส่วนในกรรมสิทธิ์ของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป</p>                                | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างการจัดหาที่ประกอบการค้าขายหรือที่ประกอบการงานใหม่ ร้อยละ .....ของค่าทดแทนที่ประกอบการเดิมที่ถูกเวนคืน เป็นเงิน .....บาท</p> <p>(กทม.ร้อยละ ๕ จังหวัดอื่นๆ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ และจ่ายทุกหลัง)</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย</p> <p><input type="checkbox"/> เหม่าจ่าย ๑๒,๕๐๐ บาท/เดือน หรือ.....บาท/เดือน เป็นเวลา ..... ปี..... เดือน เป็นเงิน .....บาท หรือ</p> <p><input type="checkbox"/> ตามหลักฐานแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ เป็นเวลา.....ปี .....เดือน เป็นเงิน .....บาท</p> |
| <p><input type="checkbox"/> กรณีใช้ที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นเป็นที่อยู่อาศัย และประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายด้วย</p> <p><input type="checkbox"/> ประเภทของกิจการ.....</p> <p>.....</p> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <p>ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการใหม่จ่ายให้เจ้าของหรือผู้มีส่วนในกรรมสิทธิ์ของสิ่งปลูกสร้าง เช่น ผู้เช่าซื้อหรือผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป</p> | <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการใหม่ เป็นเงิน .....บาท</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนหมดเป็นเงิน .....บาท</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย</p> <p><input type="checkbox"/> เหม่าจ่าย ๑๒,๕๐๐ บาท/เดือน หรือ.....บาท/เดือน เป็นเวลา.....ปี.....เดือน เป็นเงิน .....บาท หรือ</p> <p><input type="checkbox"/> ตามหลักฐานแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ เป็นเวลา .....ปี .....เดือน เป็นเงิน .....บาท</p>    |
| <p><b>ค. ความเสียหายอย่างอื่น</b></p>   |  |
| <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องใช้จ่ายในการติดต่อราชการที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน</p> <p><input type="checkbox"/> ค่าทดแทนความเสียหายอย่างอื่นซึ่งเป็นผลโดยตรงจากการที่ถูกเวนคืน</p>  | <p><input type="checkbox"/> เหม่าจ่ายเป็นเงิน .....บาท</p> <p>(เหม่าจ่ายอัตรา ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาทต่อราย และกรรมสิทธิ์รวมถือเป็นรายเดียว ) หรือ</p> <p><input type="checkbox"/> ตามความเสียหายจริงเป็นเงิน.....บาท</p>   |

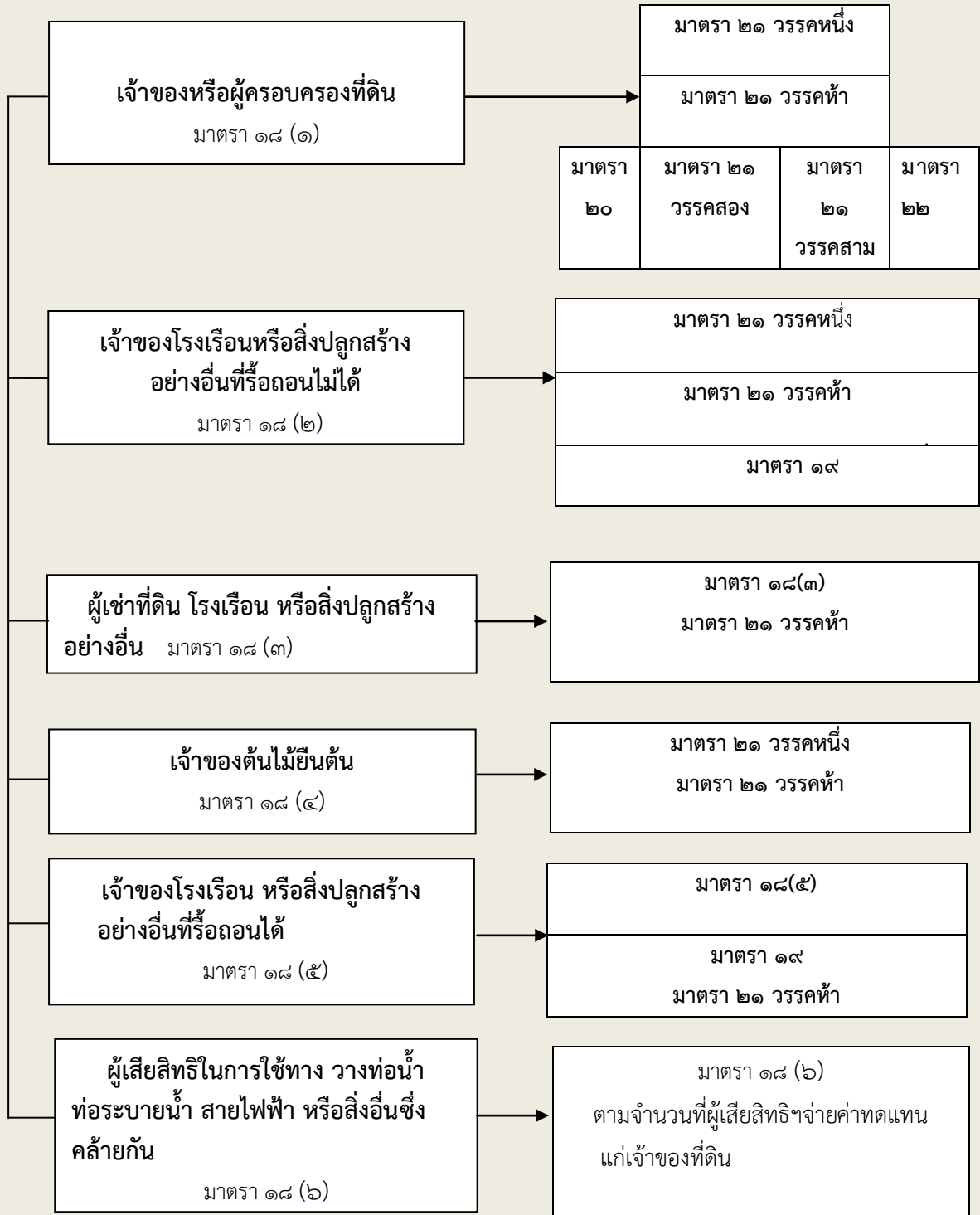
# ส่วนที่ ๕

## ภาคผนวก

## ๕.๑ แผนภูมิสรุปข้อกำหนดในการจ่ายเงินค่าทดแทน

๑ ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทน ( มาตรา ๑๘ )

๒ จำนวนค่าทดแทน



## ๕.๒ กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

### ๕.๒.๑ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.๒๕๕๐ ส่วนที่ ๕ สิทธิในทรัพย์สิน

**มาตรา ๔๒** การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เฉพาะกิจการของรัฐเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์ที่รัฐและผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ให้ชัดแจ้ง ถ้ามิได้ใช้เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าวต้องคืนให้เจ้าของเดิมหรือทายาท

การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทตามวรรคสาม และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดเชยไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

### ๕.๒.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๓๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๐

เป็นปีที่ ๔๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของ  
รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  
พ.ศ. ๒๕๓๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็น  
ต้นไป<sup>๑</sup>

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๔๙๗

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“เวนคืน” หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามเงื่อนไขแห่ง  
พระราชบัญญัตินี้

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจหรือ  
บุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน

“สภาท้องถิ่น” หมายความว่า สภาจังหวัด สภาเทศบาล สภาตำบล สภากรุงเทพมหานคร  
สภาเขต สภาเมืองพัทยา คณะกรรมการสุขภาพ หรือสภาอื่นใดที่ทำหน้าที่บริหารท้องถิ่นตามที่จะได้มี  
กฎหมายจัดตั้งขึ้นแล้วแต่กรณี

หมวด ๑

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๕ เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็น  
เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคหรือการอันจำเป็นใน การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ  
หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อ  
ประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่ง  
พระราชบัญญัตินี้

<sup>๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๔ ตอนที่ ๑๖๔ ฉบับพิเศษ หน้า ๑ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐



ในกรณีที่มีบทบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนไว้ในกฎหมายอื่นโดยเฉพาะแล้ว ถ้าจะต้องดำเนินการเวนคืนเพื่อกิจการตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรจะมีมติให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้แทนก็ได้

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการเวนคืนตามวรรคหนึ่ง จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้

มาตรา ๖ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนต้องระบุ

(๑) ความประสงค์ของการเวนคืน

(๒) เจ้าหน้าที่เวนคืน

(๓) กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น

ให้มีแผนที่หรือแผนผังประเมินเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนและแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น ติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น แผนที่หรือแผนผังดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชกฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกาเช่นว่านี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสองปี หรือตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น แต่ต้องไม่เกินสี่ปี แล้วแต่จะเห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจที่ดินที่จะต้องเวนคืนนั้น

มาตรา ๗ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปีดประกาศสำเนาแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชกฤษฎีกาไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ทำการของเจ้าหน้าที่

(๒) ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต และที่ทำการแขวง หรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบลและที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน แล้วแต่กรณี แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอ แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

มาตรา ๘ ภายในกำหนดอายุแห่งพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่เพื่อกระทำการที่เห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน แต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ก่อนเริ่มกระทำการนั้น และผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวขอรับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากกิจการที่ต้องกระทำนั้น

มาตรา ๙ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้วให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนให้เสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลองชลประทาน หรือกิจการที่คล้ายคลึงกันต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปีนับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

เมื่อได้ดำเนินการสำรวจที่ที่จะต้องเวนคืนเสร็จเป็นบางส่วนหรือแล้วเสร็จทั้งหมด ให้  
เจ้าหน้าที่เสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งภายในสามสิบวัน  
นับแต่วันที่สำรวจแล้วเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของ  
หน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของ  
อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน และจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ผ่านเขตท้องที่ใด ให้มีผู้แทนของสภาท้องถิ่น  
นั้นแห่งละหนึ่งคนเข้าร่วมเป็นกรรมการตามวรรคสองด้วย

ในการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทน ให้คณะกรรมการ  
กำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๘ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ และดำเนินการให้แล้ว  
เสร็จและประกาศราคาที่กำหนดไว้ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ  
แต่งตั้ง<sup>๒</sup>

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นทำให้ไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่  
ได้ คณะกรรมการจะขอให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวขยายเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้อง  
ไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน<sup>๓</sup>

มาตรา ๑๐ ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่ง  
ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขาย และกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่  
จะต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายค่าทดแทน  
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินกว่าราคาเบื้องต้นที่  
คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนตามวรรคหนึ่งได้ แต่ไม่อาจตก  
ลงกันได้ในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน หากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค  
า  
ทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี  
ตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญา โดยมีเงื่อนไข  
ดังกล่าว แล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

มาตรา ๑๐ ทวิ<sup>๔</sup> ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖  
เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนแล้ว ถ้าปรากฏ  
ว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตาม  
มาตรา ๑๐ หรือราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการได้กำหนดและประกาศไปแล้วตามมาตรา ๙  
ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้

<sup>๒</sup> และ <sup>๓</sup>

มาตรา ๙ วรรคสี่และวรรคห้า แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ  
ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๓๔

<sup>๔</sup> มาตรา ๑๐ ทวิ เพิ่มโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘  
กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๓๔

คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๙ แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินเสียใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการรัฐมนตรีอนุมัติได้ และให้ถือว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่แก้ไขแล้วเป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันใหม่แทนราคาเดิม และราคาเบื้องต้นที่แก้ไขแล้วเป็นราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีหนังสือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่ประกาศแก้ไขแจ้งให้ผู้มีสิทธิมารับเงินซึ่งเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น และให้นำมาตรา ๒๘ ววรรคสอง และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าการสั่งให้แก้ไขตามวรรคหนึ่งมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ บุคคลใดมาครั้งหนึ่งแล้ว จะสั่งให้แก้ไขใหม่เพื่อบุคคลนั้นอีกไม่ได้

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ตามมาตรา ๑๐ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

ในการทำสัญญาซื้อขาย หากปรากฏว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับที่เก็บบริษัทไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอหรือที่ทำการที่ดินกิ่งอำเภอ และฉบับที่ผู้มีสิทธิในที่ดินยึดถือไว้โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนับแต่วันชำระเงินตามวรรคหนึ่ง

เพื่อประโยชน์แก่การทำทะเบียนให้ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายยึดถือไว้ และทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้อง โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นจะนำไปมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือจะส่งไปโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อขายตามมาตรา ๑๐ ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่หรือผู้แทน พนักงานที่ดินอำเภอ หรือพนักงานที่ดินกิ่งอำเภอหรือผู้แทน ผู้ใหญ่บ้าน ในท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตั้งอยู่ และผู้แทนของเจ้าหน้าที่ เพื่อดำเนินการสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เมื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้ว จึงให้ดำเนินการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๑ ได้

ในการสอบสวนเพื่อทราบถึงผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓ ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ แล้ว หากเนินเข้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่ การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญ อย่างอื่น ให้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความ จำเป็นโดยเร่งด่วนได้

เมื่อคณะรัฐมนตรีได้ประกาศตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจาก เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้สิ่งหาริมทรัพย์นั้นได้ก่อนที่จะมีการเวนคืน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน และ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนที่กำหนดขึ้นตาม มาตรา ๙ โดยให้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินก่อนการเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดิน ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่น และเป็นกรณีที่สามารถตกลงกันได้ให้จ่ายตามราคาที่ได้ตกลงกัน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการ กำหนดตามมาตรา ๙ หากเป็นกรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ เมื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๑ แล้ว ให้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้สิ่งหาริมทรัพย์นั้นได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้จ่ายเงินหรือวางเงินค่าทดแทนตามวรรคสอง แล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วย กฎหมายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนด แต่ ต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการเช่นนั้น ได้เอง โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และ ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้สิ่งหาริมทรัพย์โดยเร่งด่วนเช่นนั้น ให้ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ชดใช้เงินค่าทดแทน สำหรับความเสียหายส่วนนี้ด้วย ตาม ความเป็นธรรม

ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้ ให้ แจ้งโดยวิธีปิดประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ และ ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ โดยระบุ กำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการตามวรรคสอง หรือวรรคสาม ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ

เมื่อได้ปฏิบัติตามวรรคสี่แล้ว ให้ถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายได้รับ หนังสือแจ้งนั้นแล้ว

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

มาตรา ๑๔ ในการดำเนินการตามมาตรา ๑๓ วรรคสาม ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับ มอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเก็บรักษาสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อ ถอนหรือทรัพย์สินที่ถูกขนย้ายไว้ ณ สถานที่ ใดๆ โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการเก็บ รักษา แต่ถ้าสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินเช่นนั้นเป็นของเสียหาย หรือถ้าห่วงง้ำไว้จะเป็นการเสี่ยงความ เสียหาย หรือค่าใช้จ่ายจะเกินส่วนแห่งค่าของสิ่งปลูกสร้างหรือทรัพย์สินเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับ

มอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะขายได้ทันที โดยวิธีการขายทอดตลาดหรือวิธีอื่นตามที่เห็นสมควร แล้วเก็บเงินสุทธิหลังจากหักค่าใช้จ่ายไว้แทนได้

ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายมิได้เรียกเอาสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน หรือเงินที่เก็บไว้แทนนั้น แล้วแต่กรณี ภายในห้าปีนับแต่วันที่มีการรื้อถอนหรือขนย้าย ให้สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน หรือเงินดังกล่าวตกเป็นของแผ่นดิน

มาตรา ๑๕ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนแล้ว ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยให้ระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืนพร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

ให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอย่างชัดเจนไว้ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้ถือว่าแผนที่หรือแผนผังนั้นเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชบัญญัตินั้น เขตอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ

มาตรา ๑๖ ให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ แต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ก็ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้แล้ว

ในกรณีที่มีจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินสิทธิอย่างอื่น เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้จำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินสิทธิเช่นว่านั้นเป็นอันสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือบุคคลผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ต่อไป แต่จะต้องร้องขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ แล้วแต่กรณี

นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับ ถ้าผู้มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นโอนสิทธิให้แก่บุคคลภายนอก ผู้รับโอนนั้นมีสิทธิที่จะเรียกร้องได้ก็แต่เฉพาะเงินค่าทดแทนเท่านั้น

มาตรา ๑๗ ในกรณีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่ในเขตบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนและมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าว เพื่อกิจการที่จะมีการเวนคืนนั้น ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัตินั้นเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ด้วย

## หมวด ๒

### เงินค่าทดแทน

มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น

ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

(๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหาย จริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อน สัญญาเช่าระงับ

(๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๕) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตาม (๕) นี้พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณี que บุคคลเช่นว่านั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ต้องเวนคืนโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นแต่เพียงบางส่วน เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้แล้วด้วยก็ได้

ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่ยอมเวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ เจ้าของมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ มิฉะนั้นให้ถือว่ารัฐมนตรีวินิจฉัยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ

คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ในการดำเนินการตามวรรคสอง ให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วนถ้าเนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกับผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หาก เจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย

ในกรณีที่มีการจัดซื้อที่ดินให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

**มาตรา ๒๑** เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่



(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้น มีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนนั้น สูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องใช้จ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือกิจการอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินใดมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการค้ามาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายในห้าปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำกว่าเงินค่าทดแทนที่กำหนดตามมาตรา ๒๑ ก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้ กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ภายในสามสิบวัน นับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัตินั้นประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาขอ อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าทดแทน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและให้นำมาตรา ๙ วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๔ ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้  
คือ

(๑) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(๒) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ โดยอุบาย น้อยลงเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

มาตรา ๒๕<sup>๑๗</sup> ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของ อสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๘ วรรคสาม มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ณ บัดนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับ หนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารภในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน ทั้งหมดไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัย ของรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้น กำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี

การที่เจ้าของหรือ ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอุทธรณ์ต่อ รัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้ อสังหาริมทรัพย์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใดๆ ของเจ้าหน้าที่ หรือ ผู้ ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสะดุดหยุดลง

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่า ทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงิน ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่ที่มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือ รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ เห็นว่าราคาของ อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ซึ่งคณะกรรมการ ตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ได้กำหนดไว้นั้นสูงเกินไปโดยมิได้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดังกล่าวมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) สั่งให้คณะกรรมการดังกล่าวพิจารณาทบทวนการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือ จำนวนเงินค่าทดแทนเช่นนั้นใหม่ หรือ

(๒) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๒๓ ให้ปฏิบัติหน้าที่แทน คณะกรรมการชุดเดิม

<sup>๑๗</sup> มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔



หมวด ๓  
วิธีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๒๘ เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชบัญญัติฉบับนั้น พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังทำยพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ และ ๘ ที่ชุมนุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ มารับเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นใช้บังคับสำหรับกรณีตามมาตรา ๑๕ หรือนับแต่วันที่คณะกรรมการได้กำหนดเงินค่าทดแทนแล้วสำหรับกรณีตามมาตรา ๒๓ และให้นำมาตรา ๑๓ วรรคสี่และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดไม่มารับเงินค่าทดแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือในกรณีที่เมื่อจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายใดได้ เพราะมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน หรือมีปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งส่วนเงินค่าทดแทนของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา ๓๑ โดยพลัน

ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า ราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้น และเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ ได้กำหนดไปแล้วไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งแก้ไขจำนวนเงินทดแทนเสียใหม่ได้ และให้นำมาตรา ๑๐ ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลม<sup>๑๘</sup>

มาตรา ๒๙ ในกรณีที่มีการจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวมาขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และในระหว่างนั้นยังมีให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะจ่ายเงินให้แก่ผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวได้ ก็ต่อเมื่อคู่กรณีตกลงกันได้แล้ว ถ้าคู่กรณียังมีปัญหาโต้แย้งกันอยู่ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา ๓๑ โดยพลัน และมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีฟ้องคดีต่อศาล

<sup>๑๘</sup> มาตรา ๒๘ วรรคสาม เพิ่มโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๓๐ ในการจะจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ หรือมาตรา ๒๙ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อาจรื้อถอนออกไปได้ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้สามในสี่ก่อน และแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายรื้อถอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่รื้อถอนออกไปภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้ารื้อถอนได้โดยหักค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้ออกจากเงินค่าทดแทนที่ควรจะได้รับ แล้วจึงจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนส่วนที่เหลือให้ และให้นำมาตรา ๑๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๑ ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถ้าจะต้องมีการวางเงินค่าทดแทนไม่ว่าเนื่องในกรณีใดๆ ให้กระทำโดยการนำเงินไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนโดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย ในการนี้ถ้ามีดอกเบียหรือดอกเบี้ยใดเกิดขึ้นเนื่องจากการฝากเงินนั้นให้ตกเป็นสิทธิแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนนั้นด้วย

ในการไปรับเงินฝากจากธนาคารออมสินนั้น ให้ผู้ซึ่งประสงค์จะขอรับเงินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันเพื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการเบิกจ่ายให้

หลักเกณฑ์และวิธีการในการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

มาตรา ๓๒ ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนรายใดแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนโดยให้นำมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เพื่อประโยชน์ในการบันทึกหลักฐานตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวมีอำนาจตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

#### หมวด ๔

#### บทเปิดเสร็จ

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๑๑ วรรคหนึ่ง หรือจ่ายเงินค่าทดแทนล่าช้ากว่ากำหนดเวลาตามมาตรา ๒๘ วรรคหนึ่ง ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินดังกล่าว นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาการจ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือเงินค่าทดแทน

มาตรา ๓๔ การร้องขอรับเงินที่วางไว้ตามมาตรา ๓๑ ให้ร้องขอรับภายในสิบปีนับแต่วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอภายในกำหนดเวลาเช่นนั้น ให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน

มาตรา ๓๕ ผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘ มาตรา ๑๓ มาตรา ๓๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหกพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๓๖ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๗ ให้คงใช้บังคับได้ตามอายุของ พระราชกฤษฎีกานั้น

การเวนคืนและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ปฏิบัติไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นอันใช้ได้ แต่การดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่มีการตั้งอนุญาโตตุลาการขึ้นแล้ว และอนุญาโตตุลาการยังมีได้ชี้ขาดให้เป็นอันยกเลิกอนุญาโตตุลาการนั้น และให้คู่กรณีมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ตามมาตรา ๒๕ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ที่จะแจ้งให้คู่กรณีทราบถึงการยกเลิกอนุญาโตตุลาการตามวรรคสองภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ป. ตีนสุตานนท์

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่กฎหมายว่า ด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันได้ประกาศใช้มานานแล้วและมีบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่เหมาะสมสมควรปรับปรุงกฎหมายดังกล่าวเสียใหม่เพื่อให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้อย่างรวดเร็วและเป็นธรรมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ เรื่อง การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔<sup>๑๙</sup>

ข้อ ๕ บทบัญญัติมาตรา ๙ วรรคสี่และวรรคห้า มาตรา ๑๐ ทวิ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ ให้มีผลใช้บังคับแก่การเวนคืนซึ่งการกำหนดราคาเบื้องต้น การจัดซื้อ การจ่ายหรือการวางเงินค่าทดแทน การอุทธรณ์หรือการฟ้องคดียังไม่เสร็จเด็ดขาดในวันที่ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติฉบับนี้ใช้บังคับด้วย

เพื่อประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่ารัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดแนวทางหลวงที่จะสร้างตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง หรือพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ บรรดาที่ยังใช้บังคับอยู่ มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับรัฐมนตรีที่รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ โดยอนุโลม

<sup>๑๙</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๓๗ ฉบับพิเศษ หน้า ๔๓ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔

๕.๒.๓ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน

ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี  
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์  
หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์  
พ.ศ. ๒๕๓๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ คณะรัฐมนตรีวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“การวางเงินค่าทดแทน” หมายความว่า การนำเงินไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสิน เพื่อทดแทนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนหรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี และให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

ข้อ ๔ ให้นายกรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรีที่นายกรัฐมนตรีมอบหมาย มีอำนาจตีความและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การวางเงินค่าทดแทน

ข้อ ๕ การวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง มาตรา ๒๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๙ ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในกรณีที่มีประกาศกำหนดให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมารับเงินค่าทดแทนภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหกสิบวัน และให้แจ้งด้วยว่า หากไม่ติดต่อรับเงินค่าทดแทนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินค่าทดแทน

(๒) ในกรณีที่ใต้ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมารับเงินค่าทดแทนภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับหรือนับแต่วันที่คณะกรรมการตามมาตรา ๒๓ ได้กำหนดเงินค่าทดแทนแล้ว สำหรับในกรณีที่มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนและในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมีได้กำหนดเรื่องค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่นแล้วแต่กรณี และให้แจ้งด้วยว่า หากไม่ติดต่อขอรับเงินค่าทดแทนภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว เจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินค่าทดแทน

(๓) ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมารับเงินค่าทดแทนตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ปรากฏว่าไม่สามารถแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทราบได้ให้เจ้าหน้าที่แจ้งโดยวิธีประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่และสถานที่ตามมาตรา ๗ โดยระบุกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินค่าทดแทนซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเจ็ดสิบห้าวันนับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ

ข้อ ๖ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๕ แล้ว ปรากฏว่าผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับเงินค่าทดแทน หรือในกรณีที่ไม้อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายได้ได้ตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๙ ให้เจ้าหน้าที่วางเงินทดแทนโดยฝากไว้กับธนาคารออมสินแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ ในกรณีที่ท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่มีธนาคารออมสินหลายแห่งให้ฝากไว้กับธนาคารออมสินแห่งใดแห่งหนึ่งให้เห็นว่าเป็นการสะดวกแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน เว้นแต่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่เห็นว่าการวางเงินค่าทดแทนต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์สินที่มีเขตอำนาจตามกฎหมายจะเป็นประโยชน์แก่การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นมากกว่า หรือผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้แจ้งเป็นหนังสือภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๕ ว่าประสงค์จำนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์สิน

ข้อ ๗ ในการวางเงินค่าทดแทน ให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในกรณีฝากไว้กับธนาคารออมสินให้ฝากไว้ในบัญชีเงินฝากประเภทเผื่อเรียกโดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย และระบุชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่แน่นอน สำหรับการวางเงินค่าทดแทนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม้อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายได้ได้ตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๙ ให้ระบุจำนวนเงินค่าทดแทนที่แน่นอนและชื่อผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนตลอดจนสิทธิของผู้นั้นทุกคนให้ชัดเจน เว้นแต่ในกรณีที่ไม้อาจทราบชื่อหรือสิทธิของผู้นั้นได้

(๒) ในกรณีวางเงินค่าทดแทนต่อศาลหรือสำนักงานวางแผนทรัพย์สินให้ระบุชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่แน่นอนสำหรับกรณีการวางเงินค่าทดแทนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม้อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายได้ได้ตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๙ นอกจากนี้ให้ระบุจำนวนเงินค่าทดแทนที่แน่นอนและชื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนแล้วให้ระบุสิทธิของผู้นั้นทุกคนให้ชัดเจนด้วย เว้นแต่ในกรณีที่ไม้อาจทราบชื่อหรือสิทธิของผู้นั้นได้ พร้อมทั้งระบุรายละเอียด เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนและสิทธิอื่น ๆ ที่ได้รับเงินค่าทดแทนเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวด้วย

ข้อ ๘ เมื่อได้วางเงินค่าทดแทนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทราบและให้แจ้งวิธีปฏิบัติในการขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าวด้วย

หมวด ๒  
การรับเงินค่าทดแทน

-----

ข้อ ๙ ในกรณีวางเงินค่าทดแทนโดยฝากไว้กับธนาคารออมสินให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนซึ่งประสงค์จะขอรับเงินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และเมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้แสดงหลักฐานว่าตนเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในกรณีนั้นอย่างชัดเจนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนดังกล่าวให้โดยไม่ชักช้า เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการวางเงินค่าทดแทนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ไม่อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายได้ตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๒๙ เจ้าหน้าที่จะดำเนินการเบิกจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้ก็ต่อเมื่อ

(๑) มีสัญญาประนีประนอมยอมความโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือมาแสดงในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทุกคนตกลงกันได้

(๒) มีคำพิพากษาถึงที่สุดมาแสดง ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่อาจตกลงกันได้

ข้อ ๑๐ ในกรณีวางเงินค่าทดแทนต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนซึ่งประสงค์จะขอรับเงินยื่นคำร้องขอต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์การรับจ่ายเงินค่าทดแทนที่วางไว้ให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการวางทรัพย์

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๒

พลเอกชาติชาย ชุณหะวัณ

นายกรัฐมนตรี

\*\* ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๖ ร.จ.๔ ตอนที่ ๘๖ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๓๒

### ๕.๓ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลปกครองกลาง ศาลปกครองสูงสุด และ ศาลฎีกากำหนดค่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๕๒/๒๕๔๙** ที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ฟ้องคดีแยกออกเป็น ๒ ส่วนไม่ติดกัน เป็นผลให้ผู้ฟ้องคดีไม่สามารถประกอบกิจการได้ตามปกติเหมือนเดิม ประกอบกับที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีทางยกระดับบังด้านหน้าที่ดินตลอดแนวยอมทำให้ทำเลที่ตั้ง ทัศนวิสัย และสภาพแวดล้อมมีสภาพด้อยลง

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๑๒๔/๒๕๔๙** ที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีเนื้อที่ ๑๕-๓-๖ ไร่ เป็นแปลงเดียวกันเมื่อถูกเวนคืนแล้วทำให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดีเหลือเพียง ๔ ไร่เศษ และยังถูกแบ่งออกเป็น ๒ ฝั่ง และมีลักษณะเป็นรูปสามเหลี่ยมซึ่งนับได้ว่าที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๓๓๕/๒๕๔๙** ที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ฟ้องคดีถูกแบ่งออกเป็น ๒ แปลง มีลักษณะเรียวยาวไปกับแนวทางหลวงพิเศษมีความกว้างส่วนที่กว้างที่สุดประมาณ ๗ เมตร ยาวประมาณ ๘๘ เมตร และ ๙๕ เมตร โดยมีความกว้างไม่เท่ากันตลอดทั้งแปลง ส่วนที่แคบที่สุดประมาณ ๑.๕ เมตร เห็นว่าลักษณะของที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนทั้ง ๒ แปลง ถูกจำกัดการใช้ประโยชน์อย่างมากย่อมเป็นเหตุให้ที่ดินเสื่อมราคา ราคา ลดลง (ศาลกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนกึ่งหนึ่งของราคาที่ดินที่ถูกเวนคืน)

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐** ที่ดินแปลงพิพาทมีเนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๒๒ ตารางวา ตั้งอยู่ริมทางหลวงหมายเลข ๑๑๘ แต่ภายหลังเมื่อได้เวนคืนและก่อสร้างถนนแล้วเสร็จที่ดินของผู้ฟ้องคดีส่วนที่เหลือจากการเวนคืนจำนวน ๕๔๓ ตารางวา จะกลายเป็นตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นลงทางแยกต่างระดับอยู่ในตำแหน่งคับขันในการจราจรและไม่สะดวกในการเข้าออก กรณีจึงถือว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีส่วนที่เหลือจากการเวนคืนใช้ประโยชน์จำกัด จึงต้องถือว่าที่ดินดังกล่าวมีราคาลดลง (ศาลกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมี ราคาลดลงให้ ตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท) **หมายเหตุ** ที่ดินที่ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนตารางวาละ ๑๒,๐๐๐ บาท)

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๑๙๒/๒๕๕๐** การกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนี้ ต้องพิจารณาจาก ส่วนต่างของราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ก่อนการเวนคืนกับราคาที่ดินที่เป็นอยู่ภายหลังการเวนคืน โดยจำนวนเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินดังกล่าวจะมากหรือน้อยเพียงใดขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงเท่านั้น เมื่อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน ๒ งาน ๔๖ ตารางวา ของผู้ฟ้องคดีอยู่ติดทางคูขนานของทางหลวงพิเศษไม่ได้อยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์และซอยสง่างามดั้งเดิม การเข้าสู่ที่ดินต้องเลยไปเข้าทางซอยสุขสวัสดิ์ ๗๐ และทางคูขนานซึ่งมีระยะทาง ๓.๙ กิโลเมตร แสดงว่าที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ฟ้องคดีมีสภาพและที่ตั้งด้อยกว่าเดิม ทำให้มีราคาลดลง (ศาลเห็นว่าที่ดินส่วนที่เหลือจะมีราคาลดลงหนึ่งในห้าของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน)



**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๔๑๗/๒๕๕๐** ภายหลังจากเวนคืนที่ดินแปลงพิพาทได้ถูกแบ่งออกเป็น ๒ แปลง โดยมีรูปทรงเปลี่ยนไปเป็นที่ดินสามเหลี่ยมสองแปลงมีแนวเขตทางพิเศษเป็นระบบทางยกระดับ ซึ่งผู้ฟ้องคดีไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางดังกล่าวจากหน้าที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้ ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงมีสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง มูลค่าของที่ดินย่อมลดลง

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๘๖/๒๕๕๑** การพิจารณาว่าที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสอง และวรรคสามหรือไม่นั้น ต้องพิจารณาจากที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนรวมทั้งหมดว่าที่ ายสุดแล้วผลจากการเวนคืนทำให้ที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนทั้งหมดนั้นมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลง มิใช่พิจารณาโดยแยกเป็นส่วนๆ กรณีนี้การเวนคืนทำให้ที่ดินของโจทก์ส่วนที่เหลือจากการเวนคืนเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๑๗ ตารางวา ถูกแบ่งออกเป็นสองส่วน ส่วนแรกมีเนื้อที่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา อยู่ติดทางหลวงในช่วงสะพานส่วนที่สองเนื้อที่ ๓๘ ไร่ ๒ งาน ๙๓ ตารางวา อยู่ติดทางหลวงส่วนหนึ่งเป็นช่วงสะพานและอีกส่วนหนึ่งเป็นถนนพื้นราบ ทำให้ที่ดินของโจทก์ส่วนนี้สามารถเข้าออกทางหลวงแผ่นดินสายนี้ได้โดยสะดวกย่อมส่งผลให้ที่ดินดังกล่าวมีศักยภาพที่จะใช้ประโยชน์ได้ในกิจการหลายด้าน โจทก์เป็นผู้ได้รับประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน หากได้รับความเสียหายจากที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอันราคาตกลงไม่

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๔๓๐/๒๕๕๑** ภายหลังจากเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือไม่สามารถเข้าออกสู่ถนนสุขสวัสดิ์ได้เหมือนเดิมประกอบกับบริเวณที่ดินดังกล่าวมีรูปแบบการก่อสร้างเป็นสะพานต่างระดับล้อมรอบที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีสภาพและที่ตั้งถูกจำกัดการใช้ประโยชน์อย่างมาก กรณีถือได้ว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาตกลง (ศาลกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือให้เท่ากับส่วนต่างระหว่างราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนกับราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามสภาพของที่ดินส่วนที่เหลือ)

**คำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดง ที่ ๗๔๗/๒๕๕๐** เดิมที่ดินพิพาทมีสภาพเป็นรูปสี่เหลี่ยม เนื้อที่ ๒ งาน ๗๔.๙ ตารางวา ใช้ถนนส่วนบุคคลเป็นทางเข้า-ออกใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ถือได้ว่าผู้ฟ้อง คดีสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินทั้งแปลงได้อย่างเต็มศักยภาพ แต่ภายหลังจากเวนคืนที่ดินมีเนื้อที่คงเหลือ ๘๗.๗ ตารางวา ตลอดจนตัวบ้านที่ใช้อยู่อาศัย ก็อยู่ในแนวเขตเวนคืนต้องถูกรื้อถอนไปที่ดินจึงมีสภาพเป็นที่ว่างสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างจำกัดมี ลักษณะเป็นที่ดินแคบยาว ประกอบกับการเวนคืนดังกล่าวเป็นการก่อสร้างทางยกระดับ การใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนที่เหลือจึงเป็นไปได้จำกัดและมีราคาลดน้อยถอยลงเมื่อเทียบกับสภาพก่อนการเวนคืน สมควรได้รับค่าทดแทนกรณีที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาตกลง (ศาลกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาตกลงให้อัตราร้อยละ ๒๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนที่ศาลกำหนดให้)

**คำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๑๙๙๘/๒๕๕๒** ที่ดินของผู้ฟ้องคดีเดิมมีเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ถูกเวนคืน ๘๖.๒ ตารางวา เหลือที่ดินเพียง ๑๓.๘ ตารางวา และเมื่อพิจารณารูปแปลงที่ดินของผู้ฟ้องคดีในส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแล้วจะมีด้านลึกที่น้อยกว่า ๕ เมตร ทั้ง ๒ ด้าน จึงไม่อาจใช้ประโยชน์ ในการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ในที่ดินส่วนที่เหลือได้ (ศาลกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาตกลงให้อัตราตารางวาละประมาณกึ่งหนึ่งของที่ดินที่ถูกเวนคืน)



## ๕.๔ ตัวอย่างคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด และศาลฎีกากำหนดค่าเสียหายจากการออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๑/๒๕๔๗** เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่เงินที่จะทดแทนความเสียหายตามความเป็นจริงได้โดยสิ้นเชิง แต่เป็นเงินชดเชยที่กำหนดให้โดยคำนึงถึงความจำเป็นของรัฐและความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนในลักษณะที่เป็นธรรมและเหมาะสมด้วยกันทั้งสองฝ่าย การที่ผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินที่ถูกเวนคืนมาในราคาตามที่ตกลงกับผู้ขายเป็นการซื้อขายที่ดินเฉพาะรายระหว่างเอกชนอันเกิดจากความพอใจด้วยกันทั้งสองฝ่ายไม่ใช่ราคา ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดจึงไม่อาจนำมาเปรียบเทียบได้ และเมื่อผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวภายหลังจาก พ.ร.ฎ. กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ ใช้บังคับโดยรู้อยู่แล้วว่าที่ดินอยู่ในแนวเขตที่จะเวนคืน แต่ซื้อเพราะคาดหวังประโยชน์ที่จะได้รับการเวนคืน จึงต้องยอมรับความเสี่ยงในความเสียหายที่ตนเองอาจจะได้รับการซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวด้วย

เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ต้องเป็นกรณีความเสียหายที่เป็นผลสืบเนื่องโดยตรงจากการที่ อสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืน และเป็นค่าเสียหายจากการขาดสถานที่ประกอบกิจการค้าขายหรือประกอบอาชีพที่ผู้ถูกเวนคืนใช้ทำมาหาเลี้ยงชีพมาก่อนที่จะมีการเวนคืนไม่ใช่ความเสียหายจากการคาดการณ์เกี่ยวกับประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตซึ่งยังไม่แน่นอน

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๑๒๓/๒๕๔๗** ในการพิจารณาถึงผลกระทบจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น มาตรา ๒๑ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ไม่ได้บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินที่ต้องเวนคืนร้องขอเงินค่าทดแทน ความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ แต่บัญญัติให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในการพิจารณา กำหนดค่าทดแทนในส่วนนี้ให้แก่ผู้ถูกเวนคืน โดยต้องสำรวจให้ได้ข้อเท็จจริงว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหาย หรือไม่ เพียงใด การไม่พิจารณาความเสียหายในส่วนนี้ทั้งที่ผู้ฟ้องคดีได้กล่าวอ้างความเสียหายในอุทธรณ์แล้ว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และข้ออ้างที่ว่าคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้เพิ่มค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีถึงร้อยละ ๕๐ อันถือเป็นการชดเชยความเสียหายแล้วนั้นก็มิอาจรับฟังได้ เนื่องจากค่าทดแทนดังกล่าว เป็นค่าทดแทนที่ดินในส่วนที่พิจารณาเพิ่มขึ้นเท่านั้น โดยความเสียหายเนื่องจากการที่ ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืนนั้นเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกับผู้ถูกเวนคืนเป็นการเฉพาะรายแตกต่างกันไป ไม่อาจกำหนดเป็น อัตราที่แน่นอนได้และเมื่อปรากฏว่าผู้ฟ้องคดี ต้องไปจัดหาสถานที่แห่งใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและมีทำเล เหมาะสมต่อการประกอบธุรกิจซ่อมแอร์รถยนต์ และมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ส่งผลต่อรายได้ประจำของ ผู้ฟ้องคดีที่ต้องหยุดลงชั่วคราว ดังนั้น การที่ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้เท่ากับรายได้จากการประกอบอาชีพตามที่ปรากฏในหลักฐานแบบแสดงรายการเสียภาษีเงินได้ในระยะเวลา ๑ ปี เป็นจำนวนเงิน ๖๐๐,๐๐๐ บาท จึงเหมาะสมแล้ว

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๑๙/๒๕๔๙** การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าต้องรื้อถอนโกดังสินค้า และต้องเคลื่อนย้ายวัสดุอุปกรณ์ออกจากพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ทำให้การใช้พื้นที่ในการวางอุปกรณ์สินค้าน้อยลงทำให้ขาดรายได้จากการประกอบธุรกิจ ศาลปกครองสูงสุดเห็นว่าที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีใช้

ประกอบธุรกิจมีทั้งหมด ๕๕ แปลง และมีที่ดินที่ถูกเวนคืนจำนวน ๒๒ แปลง บางแปลงไม่ได้ถูกเวนคืนทั้งหมด และที่ดินส่วนที่ติดแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นท่าเทียบเรือส่งสินค้าถูกเวนคืนเพียงแปลงเดียวเท่านั้น ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงถูกเวนคืน เพียงบางส่วน และผู้ฟ้องคดีไม่ได้ออกไปจากที่ดินผืนใหญ่ที่ใช้ประกอบธุรกิจ และไม่จำเป็นต้องหยุดประกอบกิจการแต่อย่างใด การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่ารายได้จากการประกอบธุรกิจจะลดลงร้อยละ ๒๕ นั้น เป็นการคาดหมายของผู้ฟ้องคดีอันเป็นเรื่องในอนาคตที่ไม่มีความแน่นอน จึงไม่อาจกำหนดเป็นค่าทดแทนให้ผู้ฟ้องคดีได้ อีกทั้ง ความเสียหายดังกล่าวก็ไม่ใช่ความเสียหายโดยตรงจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ผู้ฟ้องคดี จึงไม่มีสิทธิได้รับค่าเสียหายในส่วนนี้

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๔/๒๕๔๙** การซื้อที่ดินของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งซื้อที่ดินไปเพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานสาขา ธนาคารผู้ซื้อยอมจำเป็นต้องเจาะจงสภาพทำเลที่ตั้ง ของที่ดินเป็นสิ่งสำคัญ ผู้ซื้อยอมต้องเสนอราคาที่สูงมากเพื่อให้ได้ที่ดินมาโดยปราศจากคู่แข่ง ประกอบกับกำลังซื้อ หรือความสามารถในการชำระราคาของผู้ ประกอบธุรกิจธนาคารค่อนข้างสูง ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ราคาซื้อขายที่ดินตามปกติในท้องตลาด หลังจากผู้ฟ้องคดีได้รับค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไปแล้วผู้ฟ้องคดียังคงครอบครองอยู่อาศัย และใช้ประโยชน์อาคารดังกล่าวประกอบอาชีพค้าขายตลอดมาเป็นเวลาประมาณ ๒ ปี พิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ฟ้องคดีสมควรได้รับค่าทดแทนในส่วนนี้เพียงชั่วระยะเวลาหนึ่งซึ่งผู้ฟ้องคดีจะต้องใช้เวลาในการก่อสร้างอาคาร หรือหาซื้ออาคารหลังใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และประกอบอาชีพดังเดิม การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าได้ประกอบกิจการค้าขายในที่ดินและอาคารที่ถูกเวนคืนมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๔ มีลูกค้าประจำมากมาย การที่ ผู้ฟ้องคดีต้องย้ายออกไปจากสถานประกอบการเดิมไปประกอบกิจการในสถานที่ใหม่ต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า ๒ ถึง ๓ ปี จึงจะมีลูกค้าประจำได้เช่นเดิมนั้น ไม่อาจรับฟังได้เพราะว่าผู้ฟ้องคดียังไม่ได้ย้ายออกไปที่ ที่ที่ได้รับ ค่าทดแทน แต่ยังคงมีรายได้จากการประกอบการค้าขายและได้รับประโยชน์จากการอยู่อาศัยในอาคารที่ถูกเวนคืนเป็นเวลา ๒ ปี นับแต่วันที่ถูกเวนคืนยอมสามารถทำได้โดยไม่เดือดร้อนในเรื่องค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตามการที่ผู้ฟ้องคดีถูกเวนคืนที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบกิจการค้าขายต้องย้ายไปอยู่ในสถานที่ใหม่ ย่อมต้องมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ฟ้องคดีอย่างแน่นอน ผู้ฟ้องคดียอมเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายตาม มาตรา ๒๑ วรรคท้าย แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ เมื่อสรรพากรพื้นที่จังหวัดนครปฐมชี้แจงว่า ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดียื่นแบบแสดงรายการ เสียภาษีเงินได้โดยแสดงรายรับทั้งปี เป็นเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายในส่วนนี้ให้ผู้ฟ้องคดีเท่ากับรายรับจากการ ประกอบการค้าขายในระยะเวลาหนึ่งปีเป็นเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ .๔๐๑/๒๕๕๐** คดีนี้ผู้ฟ้องคดีได้กล่าวอ้างว่า ในการประกอบกิจการ ค่าขายของผู้ฟ้องคดีได้กำไรตั้งแต่วันละ ๗๕๐ ถึง ๑,๐๐๐ บาท โดยมีได้แสดงหลักฐานใดๆ เพื่อสนับสนุน ข้ออ้างดังกล่าว อีกทั้งผู้ฟ้องคดีก็ได้ให้ถ้อยคำต่อศาลว่าไม่เคยเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาภาษีการค้า หรือภาษีค่าเช่า โรงเรือนแต่อย่างใด ประกอบกับคดีนี้ได้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี พ .ศ.๒๕๓๖ และผู้ฟ้องคดีได้ทำการ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่ ถูกเวนคืนทั้งหมดเมื่อประมาณเดือนตุลาคม๒๕๔๐ กรณีจึงถือถือว่าผู้ฟ้องคดีเป็นผู้มีเงินได้สุทธิภายหลังจากหักค่าใช้จ่ายและหักลดหย่อนภรรยาและบุตรจำนวน ๒ คนตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วได้รับการยกเว้นไม่ต้องยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากรและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีเป็น เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดย

ชอบด้วยกฎหมายที่อยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการ งานอันชอบด้วย กฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องเวนคืน จะต้องสูญเสียทำเลทางการค้าที่ตีรวมทั้งสูญเสียผลประโยชน์ที่ควรจะได้ในเวลาต่อ ๆ มา จึงถือว่าผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูก เวนคืน ซึ่งชอบที่จะ ได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหายในส่วนนี้เสียจากความเสียหายที่เกิดขึ้นนั้นตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เมื่อได้พิจารณาจากสภาพ ทำเลที่ตั้งร้านค้า ของผู้ฟ้องคดี ซึ่งอยู่ติดกับถนนสายบางซันท์ - หนองเสือ และในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงเป็นที่ตั้งของโรงไม้และ โรงขายวัสดุก่อสร้างจึงน่าจะเชื่อว่าผู้ฟ้องคดีได้รับประโยชน์จากการประกอบกิจการค้าขายและการให้เช่าห้องพัก บนที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีรายได้พอสมควรเพียงพอต่อการดำรงชีพของครอบครัวแต่การที่รัฐมนตรีว่าการ กระทรวงคมนาคมกำหนดเงินค่าทดแทนค่าขาดรายได้ให้แก่ผู้ฟ้องคดีวันละ ๑๐๐ บาท ก็เป็นจำนวนที่ต่ำ เกินไป ซึ่งไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมกับผู้ฟ้องคดี ที่ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการ ขาดรายได้ จากการค้าขายให้แก่ผู้ฟ้องคดีในอัตราวันละ ๕๐๐ บาท นั้น เมื่อนำจำนวน เงินค่าทดแทนค่าขาด รายได้จากการค้าขายจำนวนดังกล่าวมารวมกับเงินค่าทดแทนความเสียหายจากการให้ เช่าห้องพักจำนวน ๕ ห้อง ในอัตราห้องละ ๗๕๐ บาท ต่อเดือนแล้วปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้รับการยกเว้นไม่ ต้องยื่นแบบแสดงรายการและชำระภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นที่ ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้ จากการค้าขายให้แก่ผู้ฟ้องคดีในอัตรา วันละ ๕๐๐ บาท และกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย จากการให้เช่า ห้องพักจำนวน ๕ ห้อง ให้แก่ผู้ฟ้องคดีในอัตราห้องละ ๗๕๐ บาทต่อเดือน จึงชอบแล้ว

**คำพิพากษา ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ . ๔๐๔/๒๕๕๐** ประเด็นที่ ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ผู้ถูก ฟ้องคดีที่ ๒ (รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม) คิดค่าเสียหายผิดวิธี เนื่องจากมิได้ นำสภาพของที่ดินที่มีไว้ สำหรับให้เช่า และมีได้นำหลักฐานใบเสร็จรับเงินการเสียภาษีมาประกอบการพิจารณา เพิ่มค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีอีกนั้นเห็นว่ามาตรา ๑๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ บัญญัติว่า เงินค่าทดแทนนั้นให้กำหนดให้แก่ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่ การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจาก เจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมีได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่ง ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดินโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนใน การเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ ดังนั้น แม้ข้อเท็จจริงจะฟัง ได้ว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นที่อยู่อาศัยชุมชน หนาแน่นที่ผู้ฟ้องคดีมีไว้สำหรับให้เช่าก็ตาม แต่ผู้ที่จะมีสิทธิได้รับค่าทดแทนค่าความเสียหายอัน เนื่องมาจากการขาดประโยชน์ที่เกิดจากสัญญาเช่านั้น คือผู้เช่าแต่ฝ่ายเดียวตาม มาตรา ๑๘ (๓) แห่ง พระราชบัญญัติดังกล่าว หาได้ตกอยู่แก่ ผู้ฟ้องคดีดังที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ไม่ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำสภาพและ ที่ตั้งที่ดินของผู้ฟ้องคดีที่เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยย่านชุมชนหนาแน่นมาคิดค่าทดแทนให้แล้ว อันเป็นการ พิจารณาตามหลักเกณฑ์ของมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติเดียวกันกำหนดไว้ จึงไม่อาจพิจารณา เพิ่มค่าทดแทนตามคำขอของผู้ฟ้องคดีได้อีก

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๒๑๔/๒๕๕๑** เจ้าของหรือผู้ครอบครองจะได้รับค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้อง ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนก็เฉพาะกรณีนี้ที่ เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดย ชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัย หรือประกอบการค้าขาย หรือ การงานอันชอบด้วย กฎหมาย อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้นำอาคารทั้ง สามหลังให้บุคคลอื่นเช่าเป็นที่อยู่อาศัยโดยยึดถือเป็นอาชีพ เลี้ยงครอบครัว ย่อม แสดงให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสองมิได้อยู่อาศัยในอาคารทั้งสามหลังที่ต้องถูกเวนคืนนั้น จึงมิใช่บุคคลผู้ได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้อง ออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ดัง นั้น ผู้ฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนแต่เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้รับความเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบอาชีพและการให้เช่าอาคารทั้งสามหลัง จึงมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหาย เนื่องจากการ ขาดรายได้ในการประกอบอาชีพ และการให้เช่าอาคาร ทั้งสามหลัง ตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า เป็นเงิน ๓๕๐,๖๙๐ บาท แต่โดยที่ในทางพิจณาคดีได้ปรากฏ ความว่า ในการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ ถูกเวนคืน คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ กำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินให้ในราคาตารางวาละ ๓๕,๐๐๐ บาท และกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย เนื่องจากการได้รับความเดือดร้อนในการออกจากอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ บาท โดยผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์และผู้ฟ้องคดีเพื่อขอให้กำหนดเงิน ค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้น โดยมีโต้แย้ง การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการออกจากอสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าผู้ ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (กรมทางหลวงชนบท )ได้เคยจ่ายเงินค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการออกจาก อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นเงินจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาทและผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้รับเงินจำนวนดังกล่าวไป แล้ว โดยไม่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนในส่วนนี้ดังที่ได้วินิจฉัยไว้แล้วข้างต้น ในส่วนนี้ดังที่ได้วินิจฉัยไว้แล้ว ข้างต้น จึงให้นำเงินค่าทดแทนจำนวนดังกล่าวมาหักออกจากจำนวนเงินค่า ทดแทนความเสียหายจากการขาด รายได้ในการประกอบอาชีพและการให้เช่าอาคารทั้งสามหลังเป็นเงิน ๓๕๐,๖๙๐ บาท ผู้ฟ้องคดีจึง มีสิทธิ ได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบอาชีพและการให้เช่าอาคารทั้งสามหลัง เพิ่มอีกเป็นเงิน ๕๐,๖๙๐ บาท

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๐๘/๒๕๕๑** ศาลปกครองสูงสุด เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีฯขอเงินค่าทดแทนเพิ่ม ดังนี้ (๑)..... (๒) ผู้ฟ้องคดีมีรายได้ จากการให้หจก. เอ็ม เจ เค ปีโตรเลียมใช้สิทธิดำเนินการสถานีบริการน้ำมันในอัตราเดือนละ ๒๕,๐๐๐ บาท ซึ่งยังเหลือระยะเวลาที่ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิเช่าที่ดินและมีรายได้จากหจก.ดังกล่าวอีก ๒๕ ปี หรือ ๓๐๐ เดือน เป็น เงิน ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท (๔) ผู้ฟ้องคดีมีรายได้จากการให้บริษัท เอ็ม .พี.ซี แลนด์ จำกัด เช่าอาคารเพื่อดำเนิน กิจการค้าปลีกเซเว่นอีเลฟเว่น โดยได้รับค่าเช่าอัตราเดือนละ ๙๖,๐๐๐ บาท เมื่อที่ดินถูกเวนคืนต้องรื้อถอน สิ่งปลูกสร้างยังเหลือระยะเวลาที่ผู้ฟ้องคดีจะได้ค่าเช่าอีก ๒๕ ปี ทำให้สูญเสียรายได้อีก ๒๘ ล้านบาท รวม เงินค่าเสียหายที่เพิ่มขึ้น ๕๗,๒๖๐,๖๑๒ บาท อันเห็นได้ว่าในคำอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีฯมีอุทธรณ์ในประเด็น เกี่ยวกับค่าเสียหายทาง ธุรกิจ อันเป็นค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ แล้ว ศาลจึงสามารถพิจารณาและกำหนดค่าทดแทนใน ประเด็นค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้ฟ้องคดีต้องหาที่ประกอบธุรกิจใหม่ได้โดยไม่ต้องเรียกรัฐมนตรี ริฯเข้า มาในคดีแต่อย่างใด เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ฟ้องคดีมีฐานะเป็นผู้เช่าที่มีสิทธิได้รับค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘(๓) แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

ที่ประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุให้ผู้ฟ้องคดีต้องออกจากที่ดินและสถานบริการน้ำมันก่อนครบกำหนดตามสัญญา ผู้ฟ้องคดีจึงย่อมได้รับความเสียหายโดยตรงจากการขาดรายได้หรือขาดประโยชน์จากการประกอบกิจการค้าขายอันอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ตามที่เคยได้รับอยู่ตามปกติทุเดือนและต้องหาที่ประกอบกิจการใหม่ ซึ่งศาลปกครองสูงสุดเห็นว่าค่าความเสียหายดังกล่าวเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงกับผู้ฟ้องคดี และผู้ฟ้องคดีต้องไปจัดหาสถานที่แห่งใหม่เพื่อประกอบธุรกิจการค้าได้ดังเดิม โดยผู้ฟ้องคดีมีอาชีพประกอบกิจการค้าเกี่ยวกับสถานบริการน้ำมันซึ่งจำเป็นต้องอาศัยทำเลที่ตั้งให้อยู่ในสถานที่ที่เหมาะสม การคมนาคมสะดวก จึงมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนสูงรวมไปถึงระยะเวลาในการจัดหาสถานที่ประกอบกิจการใหม่ด้วย การที่ศาลปกครองชั้นต้นกำหนดค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องถูกเวนคืนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเป็นจำนวนร้อยละ ๕ ของค่าก่อสร้างใหม่ (จำนวนเงิน ๑๑,๓๐๒,๖๗๖ บาท ) เป็นเงิน ๕๖๕,๑๓๓.๘๐ บาท นั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นว่าเป็นจำนวนเงินที่เหมาะสมแล้ว

**คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๖๐/๒๕๒๑** เงินกินเปล่าที่โจทก์ได้จ่ายให้จำเลยไปแล้วนั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่าที่โจทก์ชำระล่วงหน้าให้แก่จำเลยไป เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์ทำสัญญาเช่าตึกแถวพิพาทกับจำเลยมีกำหนด ๘ ปี แต่โจทก์ก็ได้อยู่ ๓ เดือนเศษ ไฟฟ้าไหม้ตึกแถวพิพาทเสียหายหมดโดยมิใช่ความผิดของโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนเงินกินเปล่าให้แก่โจทก์ตามส่วน

**คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๐๙๔/๒๕๔๒** พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ ได้กำหนดบุคคลผู้ที่จะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนอันเนื่องมาจากการดำเนินการเพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ในมาตรา ๑๘(๑) ถึง (๖) แยกไว้ต่างหากจากกัน การดำเนินการเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์รายการเดียวกันอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อบุคคลหลายฝ่าย อันเป็นเหตุให้เกิดสิทธิแก่บุคคลหลายคนที่จะได้รับเงินค่าทดแทนแยกต่างหากจาก กันได้

โจทก์เป็นผู้เช่าที่ดินก่อสร้างตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างมีกำหนด ๓๐ ปี เพื่อนำไปให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงภายในกำหนดระยะเวลาที่เช่า และโจทก์มีหน้าที่บำรุงรักษาตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าของที่ดินเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้วขณะที่ พ.ร.บ.กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ มีผลใช้บังคับโจทก์คงเป็นเจ้าของตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้อง จึงจัดเป็นบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่า ทดแทนตามมาตรา ๑๘(๒)

แม้ในขณะที่มีการดำเนินการเพื่อเวนคืนตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องยังไม่ได้ตกเป็น เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินจึงไม่ใช่บุคคลผู้มีสิทธิ ได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘(๑) ถึง (๖) ก็ตาม แต่เมื่อครบ กำหนด ๓๐ ปี ตามสัญญาเช่าที่ดิน ตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินทันที จึงถือได้ว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าหนี้โจทก์ในหน้าที่โจทก์จะต้องส่งมอบตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องให้แก่ เจ้าของที่ดิน เมื่อ ตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องถูกเวนคืนไปเสียก่อนที่จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินอันเป็นผลให้ได้ เงินค่าทดแทนมาจากการเวนคืน เงินค่าทดแทนนี้จึงเป็นทรัพย์สินซึ่งเข้าแทนที่ตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนในฐานะดินนัยอย่างเดียวกันกับตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๖ วรรคสอง และ ๒๒๘ วรรคหนึ่ง จำเลยซึ่งมีหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนจึงต้องแจ้งการกำหนดเงินค่าทดแทนและการที่จะใช้เงินค่าทดแทนให้แก่ เจ้าของที่ดินทราบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๑ เมื่อเจ้าของที่ดินไม่สามารถจะตกลงกับโจทก์ได้ โจทก์และเจ้าของที่ดินต่างฝ่ายต่างมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้นำเงินจำนวนนั้นไปวางไว้



ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อประโยชน์อันร่วมกัน เว้นแต่โจทก์จะหาประกันให้ไว้ตามสมควรตาม ป .พ.พ. มาตรา ๒๓๒ ดังนั้น ที่ฝ่ายจำเลยให้โจทก์กับเจ้าของที่ดินตกลงเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนกันได้แล้วจึงมีสิทธิที่จะตกลงทำสัญญารับเงินทดแทนจากฝ่ายจำเลยได้นั้นเป็นการดำเนินที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และเมื่อโจทก์กับเจ้าของที่ดินตกลงกันไม่ได้ จึงถือได้ว่าเป็นกรณีที่ไม่อาจ จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน รายใดได้เพราะมีปัญหาเรื่องเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่น ๆ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่เวนคืนจึงวางเงินค่าทดแทนได้ตาม พ .ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฯ มาตรา ๒๘ วรรคสอง กรณีเช่นนี้ศาล ไม่อาจพิพากษาให้โจทก์ได้รับเงินค่าทดแทน ทั้งหมดไปเพียงผู้เดียว

ผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นผู้เช่าตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างจากโจทก์ จัดเป็นบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘(๓) และเป็นบุคคลผู้ได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอันมีสิทธิได้เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายนั้นตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย สิทธิของผู้เช่าตึกแถวและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแยกต่างหากจากโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของตึกแถวและสิ่งปลูกสร้าง และแยกต่างหากจากเจ้าของที่ดิน ดังนั้น ที่ฝ่ายจำเลยกำหนดเงินค่าทดแทนเบื้องต้นให้แก่ ผู้เช่าช่วงรวมกันกับโจทก์และเจ้าของที่ดินเป็นเงินจำนวนหนึ่งในลักษณะกรรมสิทธิ์รวม และนำเงินค่าทดแทนเบื้องต้นดังกล่าวไปฝากไว้ต่อธนาคารออมสินในนามของโจทก์กับเจ้าของที่ดินและผู้เช่าช่วงรวมกันจึงไม่ถูกต้อง

**คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๑/๒๕๕๕** ประเด็นค่าเสียหายจากการเวนคืนที่ดินมีผลกระทบทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่ไม่สามารถประกอบกิจการอยู่อาศัยได้ดังเดิม นั้น ศาลเห็นว่าก่อนการเวนคืนที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีเนื้อที่ ๒ งาน ๒๐.๙๐ ตารางวา ใช้เป็นพื้นที่ประกอบธุรกิจอยู่อาศัยพาณิชย์ประมาณ ๗๖๔.๘๑ ตารางเมตร และใช้เป็นบ้านพักอาศัยจำนวน ๑๑๘.๗๕ ตารางเมตร แต่ส่วนที่ใช้ประกอบธุรกิจถูกเวนคืนประมาณ ๓๔๒.๕๐ ตารางเมตร เหลือเนื้อที่ใช้ประกอบธุรกิจจำนวน ๔๒๒.๓๑ ตารางเมตร จึงเห็นได้ว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้มีข้อจำกัดและเสื่อมค่าในการประกอบ กิจการดังกล่าว อีกทั้งที่ดินด้านติดถนนเดิมยาวประมาณ ๔๐ เมตร ถูกเวนคืนเหลือความยาวเพียง ๑๐.๓๓ เมตร และยังเป็นปากทางที่เป็นหัวมุมโค้ง ดังนั้น หากจะยังใช้เป็นพื้นที่เช่า- ออกรถยนต์ก็ย่อมจะทำให้เกิดอันตรายได้ กรณีจึงเห็นได้ว่าการเวนคืนทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่มีเนื้อ ที่ค่อนข้างจำกัดโดยเมื่อส่วนหนึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านพักอาศัยแล้วย่อมมีผลกระทบทำให้พื้นที่ที่เหลือหลังจากหักเป็นที่ตั้งของบ้านพักแล้วมีเนื้อที่ไม่เพียงพอที่จะสามารถประกอบกิจการอยู่อาศัยพาณิชย์ในที่ดินที่เหลือได้ดังเดิม และผู้ร้องได้ร้องขอให้เวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือและโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเพื่อนำเงินไปหาที่ดินผืนใหม่ที่ไม่ได้รับการพิจารณา จึงเป็นกรณีที่ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายจากการเวนคืนตามมาตรา ๔๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย จึงควรมีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายจากการเวนคืนทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่ไม่สามารถประกอบกิจการได้ดังเดิม เมื่อการหาซื้อที่ดินเพื่อใช้เป็นทำเลที่ตั้งและก่อสร้างอยู่อาศัยพาณิชย์แห่งใหม่อาจทำให้ต้องหยุดประกอบกิจการเป็นระยะเวลาหนึ่งทำให้ขาดรายได้น่าจะใช้เวลาไม่เกินประมาณ ๒ ปี และผู้ฟ้องคดีมีรายได้จากการประกอบกิจการอยู่อาศัยพาณิชย์หลังหักค่าใช้จ่ายประมาณปีละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น ผู้ฟ้องคดีจึงควรได้รับเงินค่าทดแทนความเสียหายจากการเวนคืนในกรณีนี้เป็นเงิน ๓๖๐,๐๐๐ บาท

## ๕.๕ กรณีตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

### ค่าเสียหายกรณีประกอบการค้าขาย

#### ตัวอย่างที่ ๑ การคิดค่าเสียหายให้กับบุคคลธรรมดาจาก กงต.๙๐, กงต.๙๔

นาง ก. ประกอบกิจการขายไม้แปรรูป เครื่องอุปโภคก่อสร้าง เครื่องสุขภัณฑ์ ฯลฯ ถูกเวนคืนปี ๒๕๔๓ โดยนาง ก. ส่งหลักฐานการเสียหายระหว่างปี ๒๕๔๐-๒๕๔๓ เพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

| ปีภาษี | แบบภาษี | เงินได้พึงประเมิน (บาท) | เงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย (บาท) | ภาษีต้องชำระ (บาท) |
|--------|---------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|
| ๒๕๔๐   | กงต.๙๐  | ๓,๓๑๑,๘๙๒               | ๔๖๓,๖๖๕                        | ๒๐,๖๘๑             |
| ๒๕๔๑   | กงต.๙๐  | ๒,๕๖๕,๗๐๐               | ๓๘๔,๘๕๕                        | ๑๑,๘๐๒             |
| ๒๕๔๒   | กงต.๙๐  | ๒,๐๓๔,๒๐๗               | ๔๐๖,๘๔๑                        | ๑๘,๓๗๔             |
| ๒๕๔๓   | กงต.๙๐  | ๑,๐๙๓,๗๙๖               | ๒๑๘,๗๕๙                        | ๓,๗๕๑              |

#### วิธีคำนวณ

โดยนํารายได้ ๓ ปีสุดท้ายก่อนถูกเวนคืนมาคำนวณ ดังนี้

นำเงินได้หลังหักค่าใช้จ่าย

$$= \frac{\text{เงินได้ปี ๒๕๔๑} + \text{๒๕๔๒} + \text{๒๕๔๓}}{๓}$$

$$= \frac{๓๘๔,๘๕๕ + ๔๐๖,๘๔๑ + ๒๑๘,๗๕๙}{๓}$$

จะได้ค่าเสียหายหลังหักค่าใช้จ่ายต่อปีเฉลี่ย = ๓๓๖,๘๑๘ บาท

หารายได้เฉลี่ยต่อเดือนโดยประมาณ =  $\frac{๓๓๖,๘๑๘}{๑๒}$  บาท

รายได้เฉลี่ยต่อเดือนโดยประมาณ = ๒๘,๐๐๐ บาท

นาง ก.ได้รับความเสียหายจากการขาดรายได้หรือต้องหยุดประกอบการเป็นเวลา ๔ เดือน กำหนดค่าเสียหายให้ ๔ เดือน = ๒๘,๐๐๐ X ๔ = ๑๑๒,๐๐๐ บาท

กรณีดังกล่าวหากนาง ก.ไม่มีหลักการเสียหาย หรือหลักฐานอื่นประกอบการพิจารณา ก็จะกำหนดให้ในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาท ต่อเดือน เป็นเงิน = ๑๒,๕๐๐ X ๔ = ๕๐,๐๐๐ บาท

ตัวอย่างที่ ๒ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง สายบางใหญ่ – ราษฎร์บูรณะ ช่วงบางใหญ่ – บางซื่อ รายบริษัท ไม้แดงจำกัด

๑. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ ฉบับแรกประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๓๗ ก ลงวันที่ ๖ พฤษภาคม ๒๕๔๘ และพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนฯ ฉบับที่ ๒ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๓๗ ก ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

๒. บริษัท ไม้แดง จำกัด มีหนังสืออุทธรณ์ยื่นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

๒.๑ ขอค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าติดตั้งเครื่องจักรใหม่ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท แต่ได้รับค่าทดแทนแล้ว จำนวน ๑๕๕,๑๐๐ บาท จึงขอเพิ่มอีก ๑,๘๔๔,๙๐๐ บาท เนื่องจากได้ว่าจ้างช่างให้ทำการรื้อถอนอาคาร ขนย้าย รวมทั้งการติดตั้งเครื่องจักร และรายการอื่นอีกหลายรายการ เป็นเงินจำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ ขอคิดค่าเสียหายจากการประกอบธุรกิจปีละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท เป็นเวลา ๑๕ ปี คิดเป็นเงินทั้งสิ้น ๗,๕๐๐,๐๐๐ บาท แต่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดให้แล้ว ๗๕,๐๐๐ บาท จึงขอเพิ่มอีกเป็นเงิน ๗,๔๒๕,๐๐๐ บาท โดยแจ้งว่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากวัดกุฎีเกียรติวรวิหาร เป็นเวลา ๓๐ ปี ยังเหลือระยะเวลาเช่าอีก ๑๕ ปี เพื่อประกอบธุรกิจโรงเลื่อยมีรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายแล้วประมาณปีละ ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๓. บริษัท ไม้แดง จำกัด เป็นผู้เช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากวัดกุฎีเกียรติวรวิหาร ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๐ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๙ มีกำหนดการเช่า ๓๐ ปี ต่อไปนี้

๓.๑ เช่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๐ เพียงบางส่วน เนื้อที่ประมาณ ๗ - ๒ - ๕๗ ไร่ ตั้งแต่วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๓๙ มีกำหนด ๓๐ ปี นับแต่วันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๓๘ ซึ่งตามสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๑๘ ได้สิ้นสุดลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๘ โดยคู่สัญญาได้ตกลงทำสัญญาเช่ากันใหม่

(๑) ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน ๑๙,๕๑๙,๐๐๐ บาท

(๒) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่ให้เช่า ประกอบด้วย อาคาร ๓ ชั้นครึ่ง ๑ หลัง, โรงงาน ๑ หลัง, โกดังเก็บไม้ ๒ หลัง, บ้านพักคนงาน ๒ ชั้น ๑ หลัง ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี ให้เช่าด้วย โดยผู้เช่ายอมให้กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่เช่า ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดกุฎีเกียรติวรวิหาร โดยให้สิ่งปลูกสร้างนั้นตกเป็นส่วนควบของที่ดิน นับแต่วันทำสัญญาเช่าเป็นต้นไป



(๓) ผู้เข้ายินยอมชำระเงินกินเปล่า ให้ผู้ให้เช่าจำนวน ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท โดยชำระในวันทำสัญญาเช่า เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท และ เงินบำรุงวัดส่วนที่เหลืออีกจำนวน ๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท ผู้เช่าจะแบ่งชำระเป็นงวดๆ ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท หกเดือนต่องวด โดยเริ่มชำระงวดแรกวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๓๙

๔. ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๓๐ ของวัดกุฎีเกียรติวรวิหาร มีเนื้อที่ทั้งหมด ๑๕ - ๑ - ๒๔ ไร่ ถูกเวนคืน ๑ - ๑ - ๕๒.๒๐ ไร่ คงเหลือ ๑๓ - ๓ - ๗๑.๘๐ ไร่ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ตารางวาละ ๗๐,๕๙๐ บาท เป็นเงิน ๓๘,๙๗๙,๗๙๘ บาท

๕. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้กับวัดกุฎีเกียรติวรวิหาร รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๓,๑๗๔,๒๑๖.๓๘ บาท

ตามเอกสารหลักฐาน ข้อมูลรายได้กำไรสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี้ยย ค่าสิทธิหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินจากหลักฐานการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล (ภ.ง.ด. ๕๐) ปรากฏดังนี้

- ปี ๒๕๕๑ มีกำไรสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี้ยย ค่าสิทธิหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เป็นเงิน ๓,๘๑๕,๖๑๙.๘๔ บาท

- ปี ๒๕๕๒ มีกำไรสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี้ยย ค่าสิทธิหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เป็นเงิน ๒,๔๔๐,๕๙๘.๐๒ บาท

- ปี ๒๕๕๓ ขาดทุนสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี้ยย ค่าสิทธิหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เป็นเงิน ๕,๓๑๗,๘๖๖.๔๓ บาท

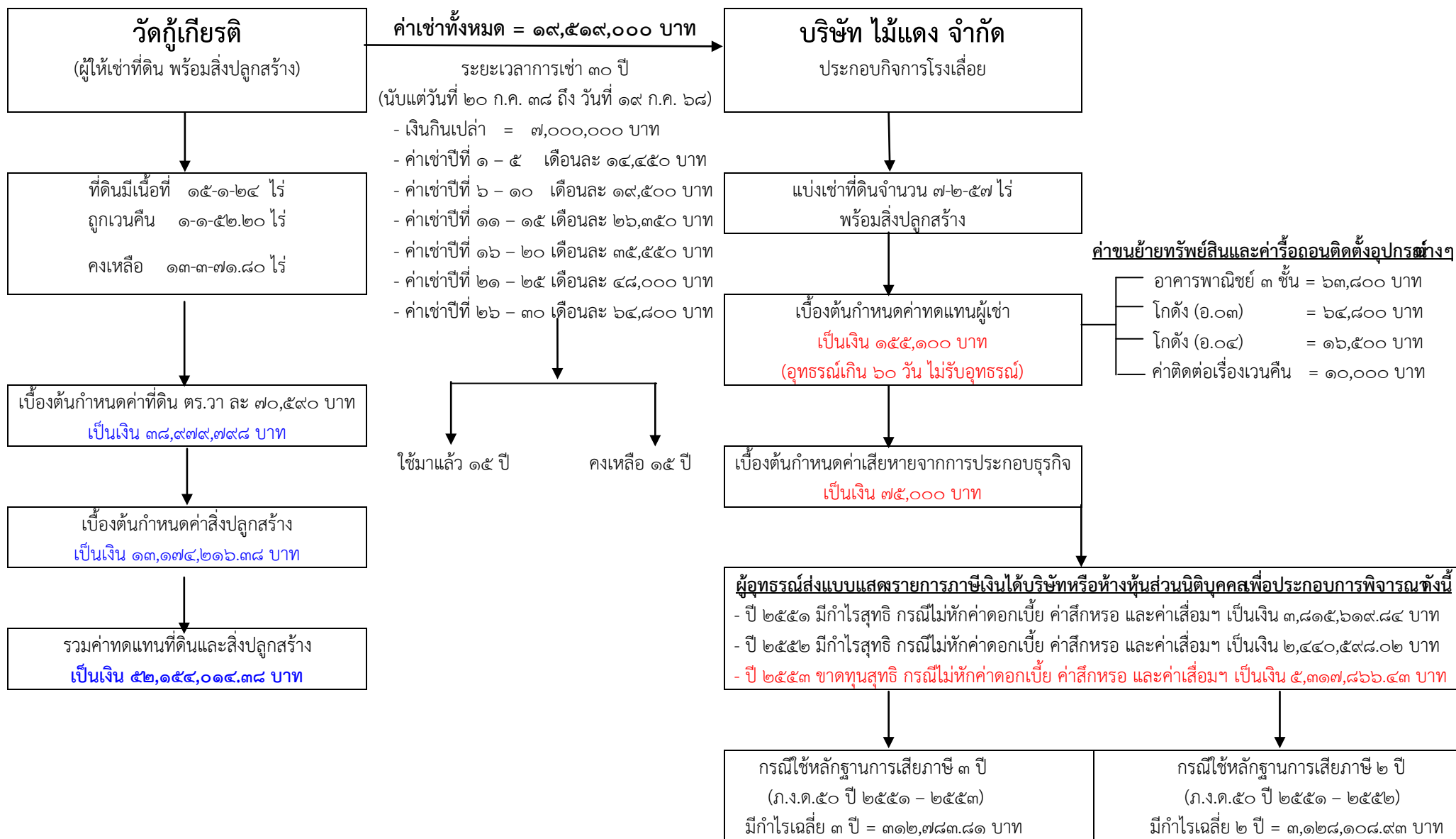
#### การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๔

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๔ ในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๕๕๕ ได้พิจารณาเห็นว่า ผู้อุทธรณ์ได้ใช้อาคารที่ถูกเวนคืนประกอบกิจการโรงเลื่อยตามที่กล่าวอ้างจริง เมื่อถูกเวนคืนทำให้ต้องหยุดประกอบกิจการในระหว่างการจัดหาอาคารใหม่เพื่อใช้ประกอบการและขาดรายได้จากการประกอบกิจการดังกล่าว ถือเป็นความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนค่าขาดรายได้จากการประกอบกิจการตามข้อมูลรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจากหลักฐานการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บริษัทหรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่นำค่าดอกเบี้ยย ค่าสิทธิหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินซึ่งไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการดำเนินกิจการ

ตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนในเรื่องดังกล่าว จะนำข้อมูลดังกล่าวย้อนหลัง ๓ ปี เพื่อหาค่าเฉลี่ยและกำหนดเป็นค่าทดแทนให้กับผู้ได้รับความเสียหาย แต่เนื่องจากจำนวนรายได้ในแต่ละปีมีความแตกต่างกันพอสมควร โดยเฉพาะปี ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นปีที่ผู้อุทธรณ์ต้องย้ายเครื่องจักรและทรัพย์สินออกจากอาคารที่ถูกเวนคืนอาจจะประกอบกิจการได้ไม่เต็มที่ ทำให้ขาดทุนสุทธิ เป็นเงิน ๕,๓๑๗,๘๖๖.๔๓ บาท หากนำข้อมูลของการประกอบการในปีดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อหาค่าเฉลี่ยของผลประกอบการ จะทำให้เกิดความเบี่ยงเบน

ของตัวเลข ทำให้ไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริง ดังนั้น เพื่อความเป็นธรรมและให้ได้ค่าเฉลี่ยที่ใกล้เคียงกับข้อเท็จจริงของผลประกอบการของปีล่าสุดตามหลักฐานที่ส่งให้พิจารณา เห็นคำสั่งข้อมูลเงินได้กำไรสุทธิของปี๒๕๕๑ และ ๒๕๕๒ มาเฉลี่ยกำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถือหุ้น โดยปี๒๕๕๑ มีกำไรสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี่ย ค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เป็นเงิน ๓,๘๑๕,๖๑๙.๘๔ บาท และปี๒๕๕๒ มีกำไรสุทธิ กรณีไม่รวมค่าดอกเบี่ย ค่าสึกหรอ และค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน เป็นเงิน ๒,๔๔๐,๕๙๘.๐๒ บาท จะมีรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายเฉลี่ยปีละ ๓,๑๒๘,๑๐๘.๙๓ บาท หรือเดือนละ ๒๖๐,๖๗๕.๗๔ บาท และเห็นว่าระยะเวลาที่ใช้ในการจัดหาหรือเช่าอาคารใหม่ และขนย้ายเครื่องจักรพร้อมติดตั้งจนสามารถใช้อาคารประกอบกิจการต่อไปได้ ประมาณ ๖ เดือน จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการประกอบธุรกิจให้ ๖ เดือน เป็นเงิน ๑,๕๖๔,๐๕๔.๔๔ บาท (๒๖๐,๖๗๕.๗๔ x ๖) และเนื่องจากคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณา กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการประกอบธุรกิจให้แล้วเป็นเงิน ๗๕,๐๐๐ บาท จึงเห็นควรเพิ่มค่าทดแทนความเสียหาย ให้ อีก เป็นเงิน ๑,๔๘๙,๐๕๔.๔๔ บาท (๑,๕๖๔,๐๕๔.๔๔ - ๗๕,๐๐๐)

หมายเหตุ เป็นตัวอย่างแนวคิดในการพิจารณาให้ความเป็นธรรมในการกำหนดค่าเสียหายจากการประกอบกิจการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย



**ตัวอย่างที่ ๓** โครงการก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณถนนนทบุรี ๑ กับสร้างและขยายถนนต่อเชื่อม

**หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น**

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณาข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่าราคาซื้อขายที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีและราคาจำนองของธนาคารจะต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ปี ๒๕๔๗-๒๕๕๐ จึงได้นำราคาเสนอขายในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืนมาประกอบการพิจารณา ซึ่งราคาซื้อขายหลังจากต่อรองแล้วจะมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ประมาณ ๑๐-๑๐๐% คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจึงวางหลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทน ดังนี้

**๑. กำหนดฐานราคาที่ดิน ดังนี้**

๑.๑ มาตรฐานราคาที่ดินบริเวณใกล้กับสวนเฉลิมพระเกียรติ แปลง ๗๘-ท.๑๑๐, ท.๑๑๒, ท.๑๑๓ และ ท.๑๒๗ เป็นราคาตารางวาละ ๑๒,๐๐๐ บาท (เทียบเคียงกับราคาซื้อขายในปี ๒๕๔๘)

๑.๒ มาตรฐานราคาที่ดินพื้นที่เกษตรกรรมและพื้นที่อยู่อาศัยแปลง ๓๔๖, ท.๑๕๑-ท.๑๕๔, ท.๑๖๐, ท.๑๖๔-ท.๑๖๗, ท.๑๗๕, ท.๑๗๘, ท.๑๗๙, ท.๑๘๗/๑ และ ท.๑๘๓ จากตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๖,๕๐๐ บาท (เป็นพื้นที่อยู่อาศัยบริเวณติดคลองบางศรีเมืองราคาประเมินตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท ซึ่งสามารถเข้าออกโดยเดินบนสะพานคอนกรีตได้เหมือนกับที่ดินที่ไม่ติดคลองที่มีราคาประเมินตารางวาละ ๖,๕๐๐ บาท)

๑.๓ ที่ดินแปลงอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อ ๑.๑ และข้อ ๑.๒ ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๔๗-๒๕๕๐ เป็นฐานราคา

**๒. เพิ่มราคาจากฐานราคาด้วยเปอร์เซ็นต์ตามประเภทของที่ดิน ดังนี้**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| ประเภทที่ดิน อาคารพาณิชย์ | เพิ่ม ๑๐๐% |
| ประเภทที่ดิน ที่อยู่อาศัย | เพิ่ม ๗๑%  |
| ประเภทที่ดิน เกษตรกรรม    | เพิ่ม ๕๗%  |
| ประเภทที่ดิน วางเปล่า     | เพิ่ม ๔๓%  |

๓. กำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนมากกว่า ๕๐% และเหลือที่ดินน้อยกว่า ๔๐ ตารางวา เพิ่มขึ้นอีก ๓๐% จากข้อ ๑ และข้อ ๒

**หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน**

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ ได้พิจารณาจากข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริง และข้อมูลต่างๆ แล้ว มีความเห็นดังนี้

๑) คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้นำราคาซื้อขายและราคาเสนอขายที่ดินในทำเลใกล้เคียงกับที่ดินที่ถูกเวนคืนมาประกอบการพิจารณา และกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้เพิ่มจากราคาประเมินฯ ตั้งแต่ ๑๐๐เปอร์เซ็นต์ ตามลักษณะและสภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งเห็นว่าเป็นราคา

ที่เหมาะสมและเป็นธรรมพอสมควรแล้ว โดยเฉพาะกับที่ดินที่ได้รับประโยชน์หรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน สำหรับราคาซื้อขายที่ปรากฏเพิ่มเติมในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์จำนวน ๔ แปลง ได้แก่ ราคาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๓๙๒๙, ๑๙๓๐๙๒, ๓๖๓๓ และ ๓๖๓๔ นั้น จากการตรวจสอบปรากฏว่าราคาซื้อขายที่ดินโฉนด เลขที่ ๑๙๓๐๙๒ ซื้อขายต่ำกว่าราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ส่วนราคาซื้อขายที่ดินอีก ๓ แปลง ที่ซื้อขายสูงกว่าราคาค่าทดแทนนั้น เห็นว่าไม่ใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติ ในท้องตลาดเช่นเดียวกับความเห็นของฝ่ายเลขานุการ จึงเห็นควรไม่นำราคาซื้อขายที่ดินทั้ง ๔ แปลงดังกล่าว มาประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทน

๒) คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนโดยใช้ราคาประเมิน ฯ เป็นฐาน ราคา ซึ่งราคาประเมินฯ ที่ดินแต่ละแปลงมีมูลค่าไม่เท่ากัน เนื่องจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สินได้ ประเมิน ราคาโดยวิเคราะห์จากราคาซื้อขาย ราคาจำนอง ราคาเสนอขาย ความลึก รูปร่าง และขนาดของที่ดิน รวมถึง ปัจจัยด้านสาธารณูปโภค การใช้ประโยชน์ การเข้าถึง และอื่นๆ ซึ่งเห็นว่าราคาประเมินฯ น่าจะเป็น ราคาที่ เหมาะสมกับสภาพของที่ดินแต่ละแปลงแล้ว หากจะปรับราคาให้เท่ากันตามคำขอของผู้อุทธรณ์บางรายอาจไม่ เป็นธรรม เนื่องจากราคาประเมินฯ ที่ดินแปลงใหญ่มักจะทำต่ำกว่าที่ดินแปลงเล็ก หากปรับราคา ที่ดินแปลงใหญ่ ให้เท่ากับราคาประเมินฯ ที่ดินแปลงเล็กจะทำให้มูลค่ารวมของที่ดินแปลงใหญ่มีราคาสูงมาก ดังนั้น การไม่ปรับ ฐานราคาประเมินฯ จะเป็นธรรมแก่ผู้อุทธรณ์มากกว่า

๓) สภาพและที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนมีทั้งเป็นที่ดินที่ติดถนนอยู่เดิม ที่ดินติดแม่น้ำเจ้าพระยา และที่สวนไม่ติดถนนหรือแม่น้ำ และ รูปแบบการก่อสร้างทางสายนี้เป็นสะพานและทางยกระดับ เป็นการขยาย เขตทางเดิม รวมทั้งเป็นการสร้างทางใหม่บางส่วน จึงมีผลทำให้ที่ดินเสียประโยชน์หรือได้รับประโยชน์จากการ เวนคืนแตกต่างกัน กล่าวคือหากที่ดินอยู่ติดทางที่สร้างใหม่และเป็นทางพื้นราบย่อมได้รับประโยชน์ จากการ เวนคืน โดยเฉพาะที่ดินซึ่งเดิมไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ เนื่องจากภายหลังจากการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือจะ อยู่ติดถนน ซึ่งมีความกว้าง ๖ ช่องจราจร ส่งผลให้ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงกว่าเดิม จึงไม่ควร เพิ่มค่าทดแทนให้อีก ทั้งนี้รวมไปถึงที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเวนคืนเพื่อขยายเขตทางเดิมด้วย โดยเฉพาะ ที่ดินที่อยู่ติดถนนท่าฉนวน-วัดโบสถ์ ซึ่งเป็นถนนขนาดเล็กมีความกว้าง ๒ ช่องจราจร เมื่อถนน ถูกขยายเป็น ๖ ช่องจราจร และเป็นถนนที่ต่อเชื่อมสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาย่อมทำให้ที่ดินในกลุ่มนี้มี ศักยภาพดีขึ้น กว่าเดิม และถือว่าได้รับประโยชน์มากกว่าเสียประโยชน์จากการเวนคืน จึงไม่มีเหตุที่จะเพิ่ม ค่าทดแทนให้ เช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ดีหากเป็นที่ดินแปลงเล็กที่ถูกเวนคืนแล้วส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ ได้จำกัดถือว่า ไม่ได้รับประโยชน์หรือเสียประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนเพื่อชดเชยความเสียหายให้ตาม ความเหมาะสม เว้นแต่ได้มีการชดเชยความเสียหายโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไว้เหมาะสมและ เป็นธรรมเพียงพอต่อการชดเชยความเสียหายต่างๆ แล้ว

นอกจากนี้ที่ดินกลุ่มที่อยู่ใกล้สวนเฉลิมพระเกียรติ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นที่สวน และที่รกร้าง มีราคาประเมินฯ เพียงตารางวาละ ๕,๐๐๐ - ๖,๕๐๐ บาท แต่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ปรับฐาน ราคาประเมินฯ เพิ่มเป็นตารางวาละ ๑๒,๐๐๐ บาท ก่อนเพิ่มค่าทดแทนตามลักษณะและสภาพการใช้ประโยชน์ ในที่ดินให้อีกส่วนหนึ่ง ซึ่งที่ดินในกลุ่มนี้เดิมเข้าออก สู่ถนนซอยโดยใช้ทางเดินปูนยกสูงขนาดกว้างประมาณ ๑ เมตร จึงเห็นว่าราคาค่าทดแทนที่ดินในกลุ่มนี้เป็นราคาที่สูงพอสมควรแล้ว และรูปแบบการ ก่อสร้างใน

บริเวณนี้แม้จะเป็นทางยกระดับแต่ได้มีการก่อสร้างทางคูขนานและทางกลับรถใต้ทางยกระดับเพื่อเป็นทางเข้า-ออก สำหรับที่ดินที่อยู่ใต้ทางยกระดับด้วย ทำให้ที่ดินในกลุ่มนี้มีทางเข้าออก หรืออยู่ใกล้ทางสาธารณะมากขึ้น การคมนาคมในบริเวณนี้จึงมีความสะดวกมากขึ้นกว่าเดิม ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรไม่เพิ่มค่าทดแทนให้เช่นเดียวกัน

สำหรับที่ดินที่ถูกเวนคืนซึ่งอยู่ใน บริเวณที่ก่อสร้างทางแยกต่างระดับบริเวณจุดตัดทางและจุดปลายทางโครงการนั้น เห็นว่าที่ดินส่วนที่เหลือไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เนื่องจากที่ดินส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ได้จำกัด และหากที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณทางขึ้นลงย่อมไม่ได้รับความสะดวกในการ เข้าออก นอกจากนี้ที่ดินบางแปลงเมื่อถูกเวนคืนแล้วที่ดินส่วนที่เหลือไม่ได้ยู่ติดถนนสายหลักดังเดิม จึงเห็นว่าที่ดินในกลุ่มนี้เสียประโยชน์จากการเวนคืนเห็นควรเพิ่มค่าทดแทนเพื่อชดเชยความเสียหายให้ตามความเหมาะสม โดยพิจารณาจากขนาด สภาพทำเล ลักษณะการใช้ประโยชน์ รวมถึงความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน เว้นแต่ได้มีการชดเชยความเสียหายโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไว้เหมาะสมและเป็นธรรมเพียงพอต่อการชดเชยความเสียหายต่างๆ แล้ว

ในการชดเชยความเสียหายให้แก่ที่ดินที่เสียประโยชน์จากการเวนคืนนั้น เห็นว่าเนื่องจากคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ไว้สูงพอสมควรแล้ว และไม่ปรากฏราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาค่าทดแทนดังกล่าว จึงเห็นควรชดเชยความเสียหายให้แก่ที่ดินที่เสียประโยชน์จากการเวนคืนอีกไม่เกินร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าทดแทนเบื้องต้น (เช่นเดียวกับที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ชดเชยความเสียหายให้กับที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนเกินครึ่งละที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่น้อยกว่า ๔๐ ตารางวา) และในกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนรายใดมีที่ดินหลายแปลงอยู่ติดต่อกันเห็นควรรวมพิจารณาโดยถือว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันแล้ว จึงชดเชยความเสียหายให้ตามความเหมาะสม

สำหรับผู้อุทธรณ์ที่ขอค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม มาในคำขออุทธรณ์ด้วยนั้น เนื่องจากยังไม่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์สำหรับคำนวณว่า อสังหาริมทรัพย์ ใดมีราคาเพิ่มหรือลดลงเท่าใด แต่ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยไว้ใน คำพิพากษา ศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๙๒/๒๕๕๐ ว่าการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนี้ต้องพิจารณาจากส่วนต่างของราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ก่อนการเวนคืนกับราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ภายหลังการเวนคืน ซึ่งที่ประชุมเห็นว่าขณะนี้ราคาประเมินฯ ปี ๒๕๕๑-๒๕๕๔ ได้ประกาศใช้แล้ว จึงเห็นควรเปรียบเทียบราคาประเมินฯ ที่ประกาศใช้ในขณะที่ยกหนดราคาเบื้องต้น (ราคาประเมินฯ ปี ๒๕๔๗-๒๕๕๐) กับราคาประเมินฯ ปีปัจจุบันของที่ดินแปลงที่ขอค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง ซึ่งจากการเปรียบเทียบปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวมีราคาประเมินฯ สูงขึ้น และเท่าเดิมจึงเห็นว่าไม่มีเหตุที่ต้องกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม ให้แก่ผู้อุทธรณ์อีก และเห็นว่าแม้จะไม่ได้กำหนดค่าทดแทนในส่วนนี้ให้กับผู้อุทธรณ์ แต่หากปรากฏว่าที่ดินส่วนที่เหลือแปลงใดได้รับความเสียหาย คณะกรรมการก็ได้พิจารณาอุทธรณ์โดยคำนึงถึงความเสียหายของที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าว และได้เพิ่มค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ซึ่งถือว่าได้มีการเยียวยาความเสียหายให้แก่ผู้อุทธรณ์แล้ว

จากข้อพิจารณาดังกล่าวที่ประชุมจึงเห็นควรวางแนวทางการพิจารณา ดังนี้

๑. ที่ดินที่ได้รับ ประโยชน์หรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน หรือที่ดินที่ได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมเพียงพอต่อการชดเชยความเสียหายต่างๆ แล้ว เห็นควรยื่นราคา

๒. ที่ดินที่เสียประโยชน์จากการเวนคืน เช่น ถูกเวนคืนแล้วที่ดินส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ได้จำกัด หรือที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณทางแยกต่างระดับ และยังไม่ได้รับการชดเชยความเสียหาย เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้อีกไม่เกินร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าทดแทนเบื้องต้น แต่ทั้งนี้ไม่เกินกว่าที่ผู้อุทธรณ์ มีคำขอ

๓. ที่ดินนอกจากข้อ ๑. และข้อ ๒. ให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป

### **แนวคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง**

ในโครงการนี้ศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาไปแล้วรวม ๑๗ คดี โดยพิพากษายกฟ้องจำนวน ๑๑ คดี และพิพากษาให้เพิ่มค่าทดแทน จำนวน ๖ คดี โดยศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินด้วยเหตุผลต่างๆกัน ดังนี้

๑. เพิ่มค่าทดแทนให้เท่ากับที่ดินแปลงที่มีสภาพและทำเลที่ตั้งเหมือนกัน

๒. เพิ่มค่าทดแทนให้ตรงตามประเภทที่ดิน เนื่องจากคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดให้ที่ดินของผู้ฟ้องคดี เป็นประเภทที่ดินว่างเปล่า แต่ข้อเท็จจริงที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีการปลูกสร้างอาคารเก็บสินค้าพร้อมสำนักงานอยู่บนที่ดินดังกล่าว ศาลจึงถือว่าเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจึงให้ค่าทดแทนเพิ่มเป็นร้อยละ ๗๑ ของราคาประเมินฯ

๓. เพิ่มค่าทดแทนเนื่องจากที่ดินถูกเวนคืนมากกว่าร้อยละ ๕๐ และที่ดินส่วนที่เหลือใช้ประโยชน์ได้จำกัดอย่างยิ่ง เพราะมีด้านลึกเพียง ๑๒ เมตรเศษ และ ๑๐ เมตรเศษ

๔. เพิ่มค่าทดแทนให้เท่ากับที่ดินแปลงติดต่อกัน และเป็นเจ้าของเดียวกัน



## ตัวอย่างที่ ๔ โครงการก่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา- วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร

### ๑. การกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

โครงการทางพิเศษสายรามอินทรา - วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ในท้องที่เขตบางเขน เขตสายไหม และเขตคลองสามวา มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินฯ ใช้บังคับวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๘ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ฯ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๘, เขตสายไหม ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘, และเขตสายไหม ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ ได้มีมติกำหนดค่าทดแทนที่ดิน โดยใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ซื้อขายในวันที่พระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับใน ปี พ.ศ.๒๕๔๗-๒๕๕๐ กำหนดค่าทดแทน สิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีสำรวจประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของสิ่ง ปลูกสร้างที่มีอยู่ ซึ่งประกอบด้วยค่ารั้วถาวร และขนย้ายค่าวัสดุก่อสร้างที่เสียหายจากการรื้อถอน ค่าแรงงาน ก่อสร้างใหม่ ค่าดำเนินการ กำไร และภาษี ค่าออกแบบ และควบคุมงาน ค่าเสื่อมราคา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีการปรับดัชนีราคาสินค้า วัสดุก่อสร้างให้เป็นไปตามดัชนี ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดค่าทดแทน ค่าทดแทนไม่ยื่นต้นได้ใช้ราคาของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และกรุงเทพมหานครเป็น เกณฑ์เปรียบเทียบกับราคาซื้อขายในท้องตลาด หากราคาใดสูงกว่าให้ใช้ราคานั้น และ มีการกำหนดค่า ทดแทนผู้เช่าและค่าเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย

### ๒. การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการจ่ายค่าทดแทน

กระทรวงคมนาคมได้ขอให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์ประเมินมูลค่าที่ดิน เพื่อ ประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน กระทรวงการคลังจึงได้จัดทำโครงการ ประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการเวนคืน ตามคำสั่งกระทรวงการคลัง ที่ ๖๑๗/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๘ แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับโครงการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการเวนคืน ฯ โดยมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนด หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนที่เป็นธรรม ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ก่อนส่งให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ใช้ประกอบการพิจารณา อุทธรณ์ต่อไป

๓. การดำเนินการ กรมธนารักษ์ โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ดำเนินการโดยการ วิเคราะห์ปัจจัย (Factor Analysis) และการวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regression Analysis) โดยมีข้อพิจารณา ดังนี้

๓.๑ หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการเวนคืน แบ่งออกเป็น ๒ กรณี คือ

(๑) ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน (Land Taken) กำหนดค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง โดยคำนึงถึงราคาซื้อขายปกติในท้องตลาด (Market Value) ราคาปานกลางภาษีบำรุงท้องที่ (Medium Price) ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (Assessed Value) สภาพและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

(๒) ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน (Severance Damage) กำหนดโดยใช้ หลักเกณฑ์ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑



๓.๒ การคัดเลือกข้อมูลราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด

คัดเลือกข้อมูลราคาซื้อขายเชื่อถือได้จากฐานข้อมูลราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ก่อนวันพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับในบริเวณใกล้เคียงกับแนวเวนคืนรัศมีไม่เกิน ๒ กิโลเมตร จำนวนข้อมูลซื้อขายทั้งหมด๗,๕๔๔ แปลง คัดเลือกโดยใช้ A/S Ratio ข้อมูลที่เชื่อถือได้ ๓,๕๖๒ แปลง

A/S Ratio คือ อัตราส่วนระหว่างราคาประเมินกับราคาซื้อขาย

A/S Ratio = ๑ ผู้ซื้อผู้ขายแจ้งราคาซื้อขายเท่าราคาประเมิน

A/S Ratio < ๑ ผู้ซื้อขายแจ้งสูงกว่าราคาประเมิน

A/S Ratio > ๑ ผู้ซื้อขายแจ้งต่ำกว่าราคาประเมิน

สมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า A/S Ratio ระหว่าง ๐.๒ - ๐.๘ ถือว่าเป็นราคาซื้อขายที่เชื่อได้ว่าเป็นราคาซื้อขายที่แท้จริง

การวิเคราะห์ราคาซื้อขาย(Sales Analysis) โดยประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ซื้อขายด้วยวิธีค่าก่อสร้างใหม่ หักค่าเสื่อม(Replacement New Loss Depreciation) โดยใช้ต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่และอัตราค่าเสื่อมตามมาตรฐานของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน แล้วนำไปหักออกจากราคาซื้อขายให้ได้ราคาที่ดิน ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดเป็นราคาที่เกิดขึ้นในอดีตและปัจจุบัน จึงได้ทำการวิเคราะห์ Trend Anslysis ได้อัตราการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินร้อยละ ๐.๑๗ ต่อเดือน หลังจากนั้นจึงได้ปรับราคาในอดีตให้เป็นราคาซื้อขายปกติในท้องตลาด ณ วันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ (วันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๘) เมื่อได้ออกสำรวจข้อมูลตัวแปรที่มีผลต่อราคาที่ดินของแปลงที่ดินที่ได้กำหนดว่าเป็นราคาซื้อขายปกติในท้องตลาดแล้ว และที่ดินแปลงที่อุทธรณ์ค่าทดแทนการเวนคืน ตัวแปรที่จัดเก็บเบื้องต้น จำนวน ๔๔ ตัวแปรแล้วทำการวิเคราะห์ตัวแปรเพื่อจัดกลุ่มปัจจัยโดยวิธี Factor Analysis ได้ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน จำนวน ๔ ปัจจัย คือ (๑) ปัจจัยการพัฒนาพื้นที่ (๒) ปัจจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินและถนน (๓) ปัจจัยที่ดิน (๔) ปัจจัยการเข้าถึง

๓.๓ การกำหนดน้ำหนักปัจจัยโดยการวิเคราะห์การถดถอยพหุ (Multiple Regrssion Analysis) เพื่อหาค่าประสิทธิ์ที่เป็นค่ามาตรฐาน (Standardize co-efficients) ของแต่ละปัจจัยเพื่อคำนวณเป็นค่าน้ำหนักปัจจัย ดังนี้

|                                      |               |        |
|--------------------------------------|---------------|--------|
| (๑) ปัจจัยการพัฒนาพื้นที่            | น้ำหนักร้อยละ | ๔๒.๗๗  |
| (๒) ปัจจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินและถนน | น้ำหนัก       | ๒๓.๒๒  |
| (๓) ปัจจัยที่ดิน                     | น้ำหนักร้อยละ | ๒๑.๓๓  |
| (๔) ปัจจัยการเข้าถึง                 | น้ำหนักร้อยละ | ๑๒.๖๘  |
| รวม                                  |               | ๑๐๐.๐๐ |

ปัจจัยด้านการพัฒนาพื้นที่ มีน้ำหนักความสำคัญร้อยละ ๔๒.๗๗ ประกอบด้วยตัวแปรรักษาความปลอดภัยคุณภาพพื้นที่ส่วนกลาง ถนนคอนกรีต ถนนลาดยาง ที่ดินต่ำกว่าถนน เฟอร์นิเจอร์การพัฒนา เฟอร์นิเจอร์การใช้ประโยชน์ที่ดิน คุณภาพสิ่งปลูกสร้าง รั้ว ความสามารถในการจอดรถ ที่ทิ้งขยะ และน้ำท่วมขัง

ปัจจัยการใช้ประโยชน์และถนน มีน้ำหนักความสำคัญร้อยละ ๒๓.๒๒ ประกอบด้วยตัวแปรการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์ เป็นที่อยู่อาศัยและที่ว่าง ความกว้างเขตทาง จำนวนช่องการจราจร ความพลุกพล่านของรถยนต์ และความพลุกพล่านของประชากร

ปัจจัยที่ดิน มีน้ำหนักความสำคัญร้อยละ ๒๑.๓๓ ประกอบด้วยตัวแปรด้านไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ รูปแปลงปกติ ถนนหลัก การเข้าออกแปลงที่ดิน เนื้อที่ดิน หน้ากว้างของแปลง และความลึกของแปลงที่ดิน

ปัจจัยการเข้าถึง มีน้ำหนักความสำคัญร้อยละ ๑๒.๖๘ ประกอบด้วยตัวแปรระยะห่างจากสวนสาธารณะระยะห่างจากมหาวิทยาลัย ระยะห่างทางเข้า ถนนวงแหวนรามอินทรา ระยะห่างทางเข้าถนนวงแหวนลำลูกกา ระยะห่างจากจุดขึ้นทางด่วน ระยะห่างโรงเรียน ระยะห่างตลาด ระยะห่างโรงพยาบาล ระยะห่างสรรพสินค้า และรถสองแถวรับจ้าง

### ๓.๔ การประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน (Land Taken)

ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยใช้เทคนิคการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) กำหนดให้เปรียบเทียบกับข้อมูลราคาตลาด ที่มีสภาพและทำเลที่ตั้ง คล้ายคลึงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืน จำนวน ๓ แปลง เพื่อกำหนดมูลค่าที่ดินที่ความลึกมาตรฐาน (Street Value) แล้วประเมินมูลค่าที่ดินแปลงที่อุทธรณ์โดยใช้สูตร

มูลค่าที่ดินต่อตารางวา = มูลค่าถนน x DrbD x Shape Modification Ratio

- ความลึกมาตรฐานในพื้นที่โครงการ มี ๑๖, ๒๐, ๓๐ และ ๔๐ เมตร
- Shape Modification Ratio คือ อัตราส่วนปรับแก้รูปแปลงตามมาตรฐาน ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดของที่ดินที่อุทธรณ์ที่ประเมินเสร็จแล้ว จำนวน ๙๗ แปลง สูงกว่าราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ ราคาเบื้องต้น เฉลี่ยร้อยละ ๑๕๙

### ๓.๕ การประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน

ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนราคาตลาดลง ได้พิจารณากำหนดโดยอาศัยหลักเกณฑ์คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๐/๒๕๔๑ เรื่อง แนวทางเกณฑ์การพิจารณาเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑ และหลักเกณฑ์ตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลงของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และได้กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับโครงการนี้

(๑) ที่ดินส่วนที่เหลือราคาตลาดลงเนื่องจากก่อนเวนคืนที่ความลึกเกินมาตรฐาน แต่หลังจากถูกเวนคืน มีความลึกที่เหลืออยู่น้อยกว่ามาตรฐานรูปร่างแปลงที่ดินคงเดิม จึงกำหนดราคาที่ดินที่ลดลง

(๒) ที่ดินส่วนที่เหลือเปลี่ยนแปลงจากรูปสี่เหลี่ยมเป็นรูปสามเหลี่ยม มีหลายกรณี โดยกำหนดตามประเภทรูปแปลงสามเหลี่ยมฐานติดถนน ยอดติดถนน จำนวนเนื้อที่ดินส่วนที่เหลือ และความลึกมาตรฐานของแต่ละถนน โดยกำหนดราคาตามอัตราส่วนมูลค่าที่ดินต่อตารางวาของที่ดินรูปสามเหลี่ยม เมื่อเทียบกับรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ความลึกมาตรฐาน ๒๐ เมตร ๓๐ เมตร และ ๔๐ เมตร

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๒ ได้วางแนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดินใน  
โครงการนี้ ดังนี้

๑. ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

๑.๑ กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนตามที่กรมธนารักษ์ประเมินได้

๑.๒ ปรับราคาค่าทดแทนที่ดิน ในบริเวณหมู่บ้านประยูรทอง, ที่ดินติดซอยวัดศิริพงษ์  
ธรรมนิมิต และที่ดินจัดสรรใกล้กับหมู่บ้านมอนเทอร์เร่ ที่มีสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินเป็นที่ดินจัดสรร อยู่ใน  
บริเวณเดียวกัน ได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเท่ากัน แต่กรมธนารักษ์ประเมินราคาให้ลดหลั่นไม่เท่ากัน เห็นควร  
กำหนดค่าทดแทนให้ในราคาเท่ากัน

๒. กรณีที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง

๒.๑ กรณีกรมธนารักษ์ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ให้กำหนดค่า  
ทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือตามที่กรมธนารักษ์ประเมินได้

๒.๒ กรณีกรมธนารักษ์ประเมินมูลค่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน เนื่องจากผู้อุทธรณ์  
ไม่ได้มีคำขออุทธรณ์ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินถูกเวนคืนแล้ว  
ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน ให้พิจารณากำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้เป็นรายๆ ไป

กรณีผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง หากเจ้าของที่ดิน  
(ผู้อุทธรณ์) ได้ร้องขอให้การทางพิเศษแห่งประเทศไทยเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตาม  
มาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพื่อมิให้การจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินส่วน  
ดังกล่าวมีความซ้ำซ้อนให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงหักออกจากจำนวนเงินค่า  
ทดแทนที่ดินที่จะมีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนั้น ๆ

**หมายเหตุ** เป็นตัวอย่างแนวคิดในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน

คดีปกครองในโครงการก่อสร้างทางพิเศษสายรามอินทรา- วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ส่วนใหญ่ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษาไปในทำนองเดียวกันกับการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์เงินค่าทดแทน และคำวินิจฉัย อุทธรณ์ ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม แต่มีคดีที่ศาลปกครอง กลางมีคำพิพากษาแตกต่างจากการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ และการวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่ง ศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๕๙๔/๒๕๕๕ พิพากษายืนตาม คำพิพากษาศาลปกครองชั้นต้น คดี หมายเลขแดงที่ ๑๗๐๐/๒๕๕๒ ระหว่าง พันจ่าอากาศโท สมบูรณ์ แสงแก้ว ผู้ฟ้องคดี การทางพิเศษแห่ง ประเทศไทย ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ผู้ถูกฟ้องคดี

| ทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน  | กก.เบื้องต้น กำหนด                              | รพค. วินิจฉัยอุทธรณ์                                | ศาลปกครองกลาง พิพากษา   | ศาลปกครองสูงสุด พิพากษา                     |
|--|---|---|---|---|
| ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๕๖๕๒๑ แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพฯ (เนื้อที่ ๑๘ ตารางวา ถูกเวนคืน ๗ ตารางวา ต่อมา กทพ.จัดซื้อ ส่วนที่เหลือทั้งหมด) | วา ๒ ละ ๑๗,๗๐๐ บาท ( ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ) | วา ๒ ละ ๒๗,๓๐๐ บาท ( ตามที่กรมธนารักษ์ ประเมินได้ ) | วา ๒ ละ ๓๐,๐๐๐ บาท ( เปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่ดินแปลงข้างเคียง ) | พิพากษายืน ตามคำพิพากษาของ ศาลปกครองชั้นต้น |

ศาลปกครอง กลาง วินิจฉัยว่า คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดเงินค่าทดแทน ที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี พ .ศ.๒๕๔๗ - ๒๕๕๐ ตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ .ศ.๒๕๓๐ เพียงประการเดียว โดยไม่มีการตรวจสอบ ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี ส่วนผลการวินิจฉัย อุทธรณ์ ได้อาศัยข้อมูลการประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่มีความรู้และเชี่ยวชาญ ในการประเมินราคาที่ดิน โดยมีการนำราคาซื้อขายจดทะเบียนก่อนการใช้บังคับพระ ราชกฤษฎีกา มา เปรียบเทียบโดยวิธีการวิเคราะห์ตามหลักวิชาการ ถือได้ว่าได้คำนึงถึงหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง วรรคสามและวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ .ศ.๒๕๓๐ แล้ว แต่จากการแสวงหาข้อเท็จจริงของศาลเพิ่มเติมปรากฏมีราคาซื้อขายที่ดินก่อนมีพระราชกฤษฎีกามีสภาพทำเลที่ตั้ง เหมือนกัน และอยู่บริเวณใกล้เคียงกันกับที่ดินของผู้ฟ้องคดี จึงควรนำราคาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวนี้มา พิจารณาเปรียบเทียบแล้วกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้แก่ผู้ฟ้องคดีเพิ่มขึ้นอีกตามราคาซื้อขาย

ศาลปกครองสูงสุด พิพากษายืน

๕.๖ คณะกรรมการจัดทำคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วย  
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม

- |   |               |
|---|---------------|
| ๑. ดร.จุฬา สุขมานพ<br>ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร   | ประธานกรรมการ |
| ๒. นายพงษ์ศักดิ์ สมใจ<br>ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย<br>สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม  | กรรมการ       |
| ๓. ผู้แทนกรมทางหลวง<br>๑.นางนภาพรณี สดชื่น<br>รักษาการผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>๒.นายวิศิษฐ์ ทวีทอง<br>นักวิชาการจัดหาที่ดินชำนาญการพิเศษ   | กรรมการ       |
| ๔. ผู้แทนกรมทางหลวงชนบท<br>๔.๑ นางสาวฉัตรนภา รักษาติเจริญ<br>ผู้อำนวยการกลุ่มนิติกรรมและจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>๔.๒ นางเนื่อน้อง เจริญทรง<br>นิติกรชำนาญการ  | กรรมการ       |
| ๕. ผู้แทนการทางพิเศษแห่งประเทศไทย<br>๕.๑ ผู้อำนวยการกองจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>(นายดำเกิง ปานขำ )<br>๕.๒ นางปิยะฉัตร ลีมนุสนธิ์<br>หัวหน้าแผนกสอบสวนสิทธิ์<br>๕.๓ นายพายัพ เฉลยถ้อย<br>หัวหน้าแผนกสำรวจและรังวัด<br>๕.๔ นายทินกร ลีมศรี<br>หัวหน้าแผนกอุทธรณ์และร้องทุกข์<br>๕.๕ นายพรพันธ์ นิลเจียม<br>หัวหน้าแผนกประเมินราคา | กรรมการ       |
| ๖. ผู้แทนการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย<br>๖.๑ นายปานเทพ ศรีไสว<br>ผู้อำนวยการฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดิน<br>๖.๒ นายชัยยศ ณ นคร<br>หัวหน้าแผนกสอบสวนสิทธิ์ ๑  | กรรมการ       |

๗. นายกิจจา แก้วปานกัน กรรมการและเลขานุการ  
ผู้อำนวยการสำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน  
สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม
๘. เจ้าหน้าที่สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
- ๘.๑ นายสุวิทย์ สังข์แก้ว  
หัวหน้าส่วนพิจารณาอุทธรณ์ ๑
- ๘.๒ นางสาววันทนา เสาวดี  
หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการ
- ๘.๓ นายอนันต์ เมืองแก่น  
หัวหน้าส่วนคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สิน

### ฝ่ายเลขานุการ

๑. นายกิจจา แก้วปานกัน ภาพรวมทั้งหมด  
ผู้อำนวยการสำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน
๒. นายสุวิทย์ สังข์แก้ว ค่าเสียหาย Checklist คำพิพากษากำหนด  
หัวหน้าส่วนพิจารณาอุทธรณ์ ๑ ค่าเสียหาย ตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทน  
แบบปก และรูปเล่ม
๓. นางสาววันทนา เสาวดี ค่าที่ดิน และค่าเสียสิทธิในการใช้ทางจำเป็น  
หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการ วางท่อน้ำ สายไฟฟ้าฯ คำพิพากษากำหนดค่า  
ทดแทนที่ดิน ที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง  
ตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทน
๔. นายอนันต์ เมืองแก่น ค่าสิ่งปลูกสร้างและค่าต้นไม้ยืนต้น  
หัวหน้าส่วนคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สิน และตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทน
๕. นายสมพิธ สาขานาญ ตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทน  
หัวหน้าส่วนพิจารณาอุทธรณ์ ๒
๖. นางดวงรัตน์ รัตนวรงค์ ตัวอย่างการกำหนดค่าทดแทน  
หัวหน้าส่วนพิจารณาอุทธรณ์ ๓
๗. ผู้ประสานงานและจัดทำเล่ม
- ๗.๑ นายสุระศักดิ์ ปลอดภัย นิติกรปฏิบัติการ
- ๗.๒ นายอัครษัญ พ่วงแสง นิติกรปฏิบัติการ
๘. ผู้จัดพิมพ์
- (๑) ว่าที่ ร.ต.หญิง ไศจรรย์ แก้วเนิน เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน
- (๒) นางสาวดารามิล ชันชะริตร พนักงานบันทึกข้อมูล