

สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ

นางสาวชไมพร อยู่สุข

เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ
คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2560

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของเอกัตศึกษาที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของเอกัตศึกษาที่ส่งผ่านทางคณะที่สังกัด

The abstract and full text of individual study in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)
are the individual study authors' files submitted through the faculty.

หัวข้อเอกัตศึกษา	สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ
โดย	นางสาวชไมพร อยู่สุข
รหัสประจำตัว	598 61630 34
หลักสูตร	ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
หมวดวิชา	ภาษีอากร
อาจารย์ที่ปรึกษา	ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์านนท์
ปีการศึกษา	2560

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้เอกัตศึกษานี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรปริญญาศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายเศรษฐกิจ

ลงชื่อ..........อาจารย์ที่ปรึกษา

(ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์านนท์)

บทคัดย่อ

เอกัตศึกษาเรื่อง “สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ” มุ่งศึกษาแนวทางในการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ เพื่อเป็นการเยียวยาปัญหาเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้มีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามวัตถุประสงค์ของกิจการต่อไป ทั้งนี้ยังเป็นไปตามหลักการบริหารภาษีอากรที่ดี

จากการศึกษาพบประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ ดังนี้

1. นิติบุคคลได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แตกต่างกันไปในแต่ละกิจการตามความสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นที่มีต่อกิจการ โดยนิติบุคคลต้องเตรียมตัวดำเนินการต่างๆ เพื่อให้สามารถยังคงดำเนินธุรกิจของตนต่อไปได้ตามวัตถุประสงค์ และมีกำไรตามเป้าหมาย ทั้งเรื่องที่ตั้งสถานประกอบการ แรงงาน ทุน และการบริหารจัดการภายในองค์กร อีกทั้งยังมีผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยตรง ได้แก่ แรงงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และบุคคลอื่นๆ โดยรวมส่งผลกระทบต่อ การลงทุนจากต่างประเทศ การผลิตหรือการให้บริการของประเทศ การบริโภคของประชาชน การจ้างแรงงาน การกระจายรายได้ และการดำรงชีวิตอยู่อย่างสงบสุขของคนในสังคม

2. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รัฐนำมาใช้เป็นราคาพื้นฐานในการคำนวณเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จากประชาชน เป็นราคาประเมินทุกๆ 4 ปี และส่วนใหญ่มักจะต่ำกว่าราคาตลาด เพื่อเป็นการลดค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ประชาชนต้องจ่ายแก่รัฐ ทำให้ราคาประเมินไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลาอย่างแท้จริง ส่งผลให้เงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับอาจต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งนำไปสู่ปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในสังคม อีกทั้งโครงการบริการสาธารณะต่างๆ ของรัฐที่ต้องดำเนินการหลังจากการเวนคืนก็จะเกิดความล่าช้าและได้รับความเสียหาย

3. นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนมีภาระภาษีที่เกิดจากเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย จากจำนวนเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่รัฐจ่าย โดยถือเป็นเครดิตภาษี และภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้น

จากการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการข้างต้น ประกอบกับการศึกษากฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรให้มีการกำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับกรณีดังกล่าวโดยเฉพาะ เพื่อเยียวยาปัญหาเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

ขอขอบพระคุณ ดร.วุฒิพงษ์ ศิริจันทร์านนท์ อาจารย์ที่ปรึกษาเอกัตศึกษาที่ได้กรุณาให้คำแนะนำและแนวทางที่เป็นประโยชน์ในการจัดทำเอกัตศึกษานี้จนสำเร็จลงด้วยดี

ขอขอบพระคุณคณาจารย์คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ที่ได้ให้ความรู้ ความเข้าใจ และประสบการณ์อันมีค่าจากการศึกษาหลักสูตรนี้ ตลอดจนขอขอบคุณครอบครัว เพื่อนร่วมงาน และเพื่อนๆ พี่ๆ ในหลักสูตรทุกคน ที่ให้กำลังใจและช่วยเหลือผู้เขียนเสมอมา

สุดท้าย ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าเอกัตศึกษานี้จะเป็นประโยชน์ต่อผู้สนใจในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการของนิติบุคคล และกฎหมายภาษีอากรที่เกี่ยวข้องอย่างมาก และสามารถนำไปต่อยอดแนวความคิดเพื่อพัฒนาประเทศไทยให้เจริญก้าวหน้าต่อไป

ชไมพร อยู่สุข

สารบัญ

บทคัดย่อ.....	ค
กิตติกรรมประกาศ.....	ง
สารบัญ.....	จ
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	3
1.3 ขอบเขตการศึกษา.....	4
1.4 สมมติฐานในการศึกษา.....	4
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	4
บทที่ 2 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการ.....	5
2.1 การโอนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐในประเทศไทย.....	5
2.1.1 หลักเกณฑ์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และหลักการบริหารภาษีอากรที่ดี.....	5
2.1.2 ภาวะภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการในประเทศไทย.....	21
2.1.2.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคล.....	22
2.1.2.2 ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย.....	24
2.1.2.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ.....	24
2.1.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการในประเทศไทย.....	26
2.1.3.1 ภาษีธุรกิจเฉพาะ.....	26
2.1.3.2 ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์.....	27
2.2 ผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการในประเทศไทย.....	28
2.2.1 ผลกระทบต่อนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการ.....	28
2.2.2 ผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ.....	32
2.2.3 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ และสังคมประเทศไทย.....	33

บทที่ 3 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ : กรณีศึกษาประเทศเกาหลีใต้	35
3.1 หลักเกณฑ์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเกาหลีใต้.....	36
3.2 ภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ ในประเทศเกาหลีใต้.....	42
3.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ ในประเทศเกาหลีใต้.....	46
บทที่ 4 แนวทางในการนำแนวคิดการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการของประเทศเกาหลีใต้ มาปรับใช้กับประเทศไทย	49
4.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบภาพรวมของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย กับประเทศเกาหลีใต้.....	49
4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ ในการประกอบกิจการของประเทศไทย กับประเทศเกาหลีใต้.....	52
4.3 แนวทางในการปรับปรุงการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการในประเทศไทย.....	54
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	58
5.1 บทสรุป.....	58
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	61
บรรณานุกรม	63
ภาคผนวก	
รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560	
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530	
ประกาศกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 10) เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมิน ตามประมวลรัษฎากร	
Constitution of the Republic of Korea	
Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects	
Act on the Public Announcement of Real Estate Values	
Korean Taxation	
Restriction of Special Taxation Act	

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความสำคัญและที่มาของปัญหา

ปัจจุบันประเทศไทยมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินของเอกชนในอัตราที่สูง เนื่องจากเมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การพัฒนาการเกษตร การอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้าไม่ได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐสามารถดำเนินการเวนคืนได้ นั่นคือการที่รัฐทำการบังคับขอซื้อที่ดินคืนจากประชาชนที่เป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อนำไปใช้ในกิจการเพื่อประโยชน์สาธารณะ ทั้งด้านการรักษาความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง และเพื่อสนองความต้องการของประชาชน เช่น สร้างถนนหรือทางด่วน สร้างเขื่อน อ่างเก็บน้ำ วางท่อประปา สร้างสถานีรถไฟฟ้ หรือรางรถไฟความเร็วสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการต่างๆของรัฐตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ซึ่งแผนพัฒนาฯปัจจุบันคือ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560–2564)¹ ที่เชื่อมต่อกับยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี ในลักษณะการแปลงยุทธศาสตร์ระยะยาวสู่การปฏิบัติ ซึ่งการเวนคืนเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ เนื่องจากรัฐทำการเวนคืนเพื่อผลประโยชน์ของส่วนรวม ดังนั้นสิทธิส่วนบุคคลจะมีความสำคัญ หรือเหนือกว่าผลประโยชน์ของสังคมโดยรวมไม่ได้เป็นอันขาด ดังปรากฏในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 วรรคสาม* โดยกฎหมายเรื่องการเวนคืนที่ใช้บังคับกันในปัจจุบัน คือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ ขั้นตอนการเวนคืน รวมถึงรูปแบบและขอบเขตของค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งหน่วยงานราชการที่เป็นผู้รับผิดชอบ การเวนคืนที่ดินในโครงการนั้นๆจะเป็นผู้ดำเนินการกับเจ้าของที่ดินเอง นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร

การกำหนดเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ที่รัฐจะจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน จะคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด

¹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, **แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560 - 2564** [ออนไลน์], 2 กุมภาพันธ์ 2560.

แหล่งที่มา www.nesdb.go.th/ewt_news.php?nid=6420&filename=develop_issue [13 มกราคม 2561]

* รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 วรรคสาม การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม² ดังนั้นราคาเงินค่าทดแทนดังกล่าวอาจไม่เท่ากับราคาตลาด เนื่องจากรัฐกำหนดราคาโดยพิจารณาเปรียบเทียบระหว่างผลประโยชน์ของส่วนรวม และของเอกชน นอกจากนี้ในทางปฏิบัติ รัฐจะใช้ราคาที่ดินประเมินจากกรมธนารักษ์เป็นหลักที่จะปรับราคาทุก 4 ปี ซึ่งจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเสียภาษี ในระหว่างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่ราคาที่ดินในท้องตลาดเปลี่ยนแปลงเป็นระยะๆ ดังนั้นราคาประเมินทางราชการจึงไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดเวลาอย่างแท้จริง ผู้ถูกเวนคืนจึงได้รับความเดือดร้อน ถือเป็นภาระละเมิดสิทธิมนุษยชน และสร้างความไม่เท่าเทียมกันในสังคม และโครงการที่รัฐจะดำเนินการหลังจากการเวนคืนก็จะล่าช้า และเสียหาย ซึ่งเห็นได้ชัดจากผู้ถูกเวนคืนบางรายไม่เห็นด้วยกับราคาเงินค่าทดแทนที่รัฐได้ประเมินไว้ และมีการทำเรื่องอุทธรณ์และฟ้องศาล ซึ่งความสูญเสียของผู้ถูกเวนคืนบางกลุ่มมีมูลค่าสูง ได้แก่ นิติบุคคลที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ ซึ่งเป็นต้นทุนของกิจการ เช่น อาคารสำนักงาน โรงงาน เมื่อถูกเวนคืนแล้วก็ต้องแสวงหาสถานประกอบการใหม่ ซึ่งที่ตั้งของสถานประกอบการถือเป็นปัจจัยที่สำคัญในการประกอบการ³ และดำเนินการต่างๆเพื่อประกอบธุรกิจของตนต่อไป เช่น การจัดการแรงงาน ซึ่งผู้ประกอบการต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน การดำเนินการหรือจัดหาบุคลากรใหม่ ดังนั้นการถูกเวนคืนอาจทำให้ต้องหยุดชะงักกิจการชั่วคราวหรืออาจต้องปิดกิจการถาวร โดยเฉพาะนิติบุคคลขนาดเล็กที่ไม่มีเงินทุนมากพอในการแสวงหาสถานประกอบการใหม่ที่เหมาะสม หรือไม่มีเงินทุนที่ใช้สำหรับดำเนินการต่างๆหลังจากถูกรัฐเวนคืนแล้ว ก็จะได้รับ ความเสียหายเป็นจำนวนมาก ถึงแม้ว่าผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ดิน ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์อื่น และค่าทดแทนความเสียหายต่างๆที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่ส่วนใหญ่พบว่าได้รับเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสมดังได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ปัญหาจากการเวนคืนทั้งหลายจะส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ นอกจากนี้ผู้ถูกเวนคืนยังต้องรับภาระภาษีที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน โดยจะถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 69 ทวิ และต้องนำเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการถูกเวนคืนทั้งหมดไปรวมคำนวณกำไรและขาดทุนสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี อีกทั้งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามแนวปฏิบัติของกรมสรรพากรด้วย ส่วนค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์นั้น จะได้รับยกเว้น ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 11 วรรค 2

² พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 21(1) ถึง 21(5)

³ อนุชา กุลวิสุทธิ์, ลงทุนที่ดิน & การเลือกทำเลอสังหาริมทรัพย์ Land Investment & Location Selecting Like a Pro (กรุงเทพฯ: โฮมบายเออร์ไกด์, 2556), หน้า 303.

จากสภาพปัญหาข้างต้น ผู้เขียนเห็นควรจัดให้มีสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ เพื่อเยียวยาเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องต่อไป โดยให้มีการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามเกณฑ์เดิม แต่กรณีที่มีกำไรจากการเวนคืน ให้ไม่ต้องนำกำไรนั้นมารวมคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลประจำปี และถ้านิติบุคคลได้รับเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการเนื่องจากการถูกเวนคืนซึ่งนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับค่าทดแทนดังกล่าว นอกจากนี้ควรมีการปรับปรุงแนวปฏิบัติการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะของกรมสรรพากร กรณีถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ ให้ถูกต้องชัดเจนตามแนวทางในคำพิพากษาศาลฎีกา เพื่อให้หน่วยงานของรัฐถือปฏิบัติให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ซึ่งจะช่วยลดความสับสนในการเสียภาษี และลดค่าใช้จ่ายในการฟ้องร้องศาล เพื่อขอคืนเงินภาษีที่ได้ชำระไปแล้วของผู้ถูกเวนคืน

ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ผู้เขียนสนใจทำการศึกษาเพื่อหาแนวทางการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร เพื่อให้รัฐสามารถเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการของนิติบุคคลได้ง่าย ไม่เกิดปัญหาขัดแย้งระหว่างรัฐกับเอกชนในภายหลัง เพื่อให้การพัฒนาประเทศทำได้รวดเร็ว และเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันกับต่างประเทศ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1.2.1 เพื่อศึกษาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้
- 1.2.2 เพื่อศึกษาภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้
- 1.2.3 เพื่อศึกษาผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการในประเทศไทย
- 1.2.4 เพื่อศึกษาแนวทางในการปรับปรุงการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการในประเทศไทย เพื่อเยียวยาเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

- 1.3.1 ศึกษาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้ จากรัฐธรรมนูญ และกฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
- 1.3.2 ศึกษาภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้
- 1.3.3 ศึกษาผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการในประเทศไทย
- 1.3.4 ศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการในประเทศไทย

1.4 สมมติฐานในการศึกษา

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการจากนิติบุคคล ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในการประกอบธุรกิจ ซึ่งจะมีผลต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยผู้ถูกเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม และมีภาระภาษีเกิดขึ้น จึงควรมีการกำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร เพื่อเยียวยาเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสมนั้น และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาจะใช้วิธีการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative Research) โดยการค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากเอกสารในรูปแบบของรายงาน วิทยานิพนธ์ งานวิจัย บทความ ตำรา วารสาร กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลทางอินเทอร์เน็ตทั้งของประเทศไทยและต่างประเทศ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา

- 1.6.1 ความเข้าใจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้
- 1.6.2 ความเข้าใจในภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการ และสิทธิประโยชน์ทางภาษีที่เกี่ยวข้องของประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้
- 1.6.3 ความเข้าใจผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการในประเทศไทย
- 1.6.4 แนวทางในการปรับปรุงการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการในประเทศไทย เพื่อเยียวยาเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

บทที่ 2

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ

2.1 การโอนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐในประเทศไทย

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเกิดขึ้นตั้งแต่ในอดีต โดยเฉพาะในสมัยรัชกาลที่ 3 ที่มีการอ้างหลักกฎหมายไปยึดหรือเวนคืนที่ดินของเอกชนมาใช้สร้างวัด โดยให้ที่ดินแปลงอื่นแก่เอกชนนั้น เป็นการแลกเปลี่ยน ไม่ได้เอาที่ดินของเอกชนมาเปล่าๆเหมือนอย่างในอดีต ซึ่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ถือได้ว่าเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน และการให้บริการสาธารณะโดยรัฐ

2.1.1 หลักเกณฑ์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และหลักการบริหารภาษีอากรที่ดี

ความเป็นมาของการใช้อำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์⁴ เริ่มจาก ในอดีตมนุษย์ไม่รู้เรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยถือว่าที่ดินเป็นของกลางไม่มีใครหวงห้ามเป็นของตนโดยเฉพาะ เมื่อมนุษย์รู้จักการเพาะปลูก จึงเริ่มไปหาที่ในป่าแล้วแผ้วถางเพื่อครอบครองที่ดินสำหรับการเพาะปลูก เพราะในสมัยก่อนมีที่ดินรกร้างว่างเปล่าอยู่มากมายแต่มีประชากรน้อย จึงเกิดกรรมสิทธิ์ในที่ดินขึ้น แต่กรรมสิทธิ์ยังไม่แยกออกจากการครอบครอง กล่าวคือผู้ที่ครอบครองหรือทำประโยชน์ในที่ดินเท่านั้น จะมีสิทธิหวงห้ามที่ดินนั้นได้ ถ้าอพยพออกจากที่หรือเลิกทำประโยชน์แล้ว ที่ดินนั้นก็กลับมาเป็นของกลาง และผู้อื่นก็สามารถเข้าทำประโยชน์ต่อไปได้ แม้รัฐมีการออกเอกสารให้แก่ประชาชนที่จับจองที่ดิน แต่ก็เพื่อประโยชน์ในการเรียกเก็บภาษีอากรเท่านั้น ไม่ได้แสดงถึงกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด⁵ ต่อมาเมื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินแยกออกจากการครอบครองแล้ว ที่ดินจึงเริ่มเป็นทรัพย์สินที่มีคุณค่า แยกต่างหากจากผลประโยชน์ที่ได้จากที่ดิน แต่อยู่ในสมัยของการปกครองดินแดน ดังนั้นที่ดินทั้งหมดในประเทศเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ไม่ใช่ของประชาชน เพราะพระเจ้าแผ่นดินเป็นเจ้าของอาณาเขตสำหรับประเทศไทยปรากฏอยู่ในพระไอยการเบ็ดเสร็จบทที่ 52 วางหลักว่า ที่ดินในอยุธยาเป็นของพระเจ้าอยู่หัว ให้ประชาชนอาศัยอยู่ แต่ไม่ใช่ของประชาชน และในมาตรา 54 วางหลักว่า ที่นอกเมืองหลวงของอยุธยา ไม่ใช่ที่ของประชาชน ดังนั้นห้ามมีการซื้อขาย แสดงให้เห็นว่าประชาชนมีเพียงสิทธิครอบครอง ไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่อย่างใด⁶ จนกระทั่งเกิดปรัชญาทางการเมืองของชาวตะวันตก

⁴ สุวรรณ มหัตตเดชกุล, “การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535), หน้า 5 - 8.

⁵ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2556), หน้า 2.

⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1.

เรื่อง “สิทธิตามธรรมชาติ” มีสาระสำคัญว่า มนุษย์ทุกคนเกิดมาเท่าเทียมกัน และมีสิทธิบางอย่างที่ติดตัวมาตั้งแต่เกิดจนถึงแก่ความตาย ได้แก่ สิทธิในชีวิต เสรีภาพในร่างกาย สิทธิในทรัพย์สิน และความเสมอภาค ซึ่งเป็นสิทธิที่ไม่สามารถโอนให้แก่กันได้และผู้อื่นจะล่วงละเมิดไม่ได้ จนกลายเป็นต้นกำเนิดแนวความคิดเรื่องสิทธิและเสรีภาพของมนุษย์ ดังนั้นการที่ถือว่าที่ดินทั้งหมดในประเทศเป็นของพระเจ้าแผ่นดินจึงได้รับการโต้แย้ง และเกิดกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิและเสรีภาพของประชาชนมากขึ้น รวมถึงสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนด้วย เนื่องจากสังคมของมนุษย์ต้องการอยู่ร่วมกันและรักษาผลประโยชน์ซึ่งกันและกันอย่างสงบสุข⁷

บทบาทของรัฐแตกต่างกันไปตามกาลเวลา สภาพทางการเมือง เศรษฐกิจ และสังคม จากลัทธิเสรีนิยม (Laissez-faire) ที่รัฐให้เสรีภาพแก่เอกชน โดยไม่เข้าแทรกแซงทางเศรษฐกิจและการค้า เข้าสู่รัฐสมัยใหม่หรือรัฐสวัสดิการ (Welfare State) ที่รัฐเข้าไปแทรกแซงกิจการของเอกชน เพื่อปรับปรุงให้สภาพการดำรงชีวิตดีขึ้น ส่งเสริมสวัสดิภาพของประชาชน ความยุติธรรม ทำให้ภารกิจของรัฐขยายตัวออกไปอย่างกว้างขวาง อย่างไรก็ตามแม้รัฐสมัยใหม่จะสามารถเข้าแทรกแซงเอกชนได้ แต่ก็ต้องคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของประชาชน จนกลายเป็นการร่วมมือระหว่างประเทศ จากการที่องค์การสหประชาชาติได้ประกาศรับรองสิทธิและเสรีภาพขั้นมูลฐานของมนุษย์ไว้ในปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Rights) ซึ่งบัญญัติสิทธิในทรัพย์สินไว้ในมาตรา 17 ว่า (1) บุคคลมีสิทธิทั้งในตนเองและการร่วมมือกับผู้อื่นในการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ (2) การยึดเอาทรัพย์สินของบุคคลใดไปโดยพลการจะกระทำไม่ได้⁸ ส่วนเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของประเทศไทยถูกบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1336* ซึ่งในระบอบกฎหมายไทยนั้น กฎหมายทรัพย์สินไม่ได้มีอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 และบรรพ 4 เท่านั้น แต่ยังมีอยู่ในประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

ขณะเดียวกันการจัดทำบริการสาธารณะก็เป็นภารกิจที่สำคัญอย่างหนึ่งของรัฐที่ต้องจัดทำเพื่อสาธารณประโยชน์ สนองความต้องการของประชาชนส่วนรวม เพื่อให้มีชีวิตความเป็นอยู่อย่างสุขสบาย และใช้ชีวิตอยู่ในสังคมอย่างปลอดภัย⁹ นำไปสู่การพัฒนาประเทศ ทั้งในด้านอุตสาหกรรม การคมนาคม ตลอดจนสาธารณูปโภคต่างๆ โดยประชาชนทุกคนสามารถเข้าใช้ได้ โดยไม่สามารถกันคนอื่นออกไปได้

⁷ ธรรมนิติ์ สุ่มันตกุล, กฎหมายกับเศรษฐศาสตร์ : กฎหมายทรัพย์สิน สัญญา ละเมิด และสิ่งแวดล้อม(กรุงเทพฯ: วิทยุชน, 2559), หน้า 41.

⁸ สุวรรณ มหิตเตชกุล, การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์, หน้า 8 - 11.

⁹ นันทวัฒน์ บรมานันท์, หลักกฎหมายปกครองเกี่ยวกับบริการสาธารณะ(กรุงเทพฯ: วิทยุชน, 2560), หน้า 147 - 174.

* ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

และไม่มีคู่แข่งมาแย่งการใช้ กล่าวคือคนที่คนหนึ่งเข้าใช้สอยก็ไม่ได้ทำให้การใช้ประโยชน์ของคนอื่น ถดถอยไป¹⁰ ซึ่งในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชย์ ส่วนราชการมีหน้าที่ในการจัดทำบริการสาธารณะ และผูกขาดการจัดทำบริการสาธารณะไว้แต่เพียงผู้เดียว ต่อมาเมื่อ พ.ศ.2475 เกิดการเปลี่ยนแปลงการปกครอง เกิดรัฐวิสาหกิจและบริษัทกึ่งราชการ และปัจจุบันมีการให้เอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับรัฐ ในการจัดทำบริการสาธารณะด้วย ซึ่งองค์กรของรัฐผู้จัดทำบริการสาธารณะ ได้แก่ ราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐที่ไม่ใช่ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจ และอาจมอบหมายให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการ และรัฐมีหน้าที่ควบคุมแทน เกี่ยวกับมาตรฐานของบริการสาธารณะ ความปลอดภัย อัตราค่าบริการ เป็นต้น¹¹

ภารกิจของรัฐที่เป็นบริการสาธารณะ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ ภารกิจพื้นฐาน (Primary Function) ในการดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อยและรักษาความมั่นคงปลอดภัยของประเทศ ทั้งภายในประเทศ และภัยที่มาจากนอกประเทศ และภารกิจลำดับรอง (Secondary Function) ในการส่งเสริมสวัสดิภาพ การกระจายความมั่นคงไปยังประชาชน เพื่อให้เกิดความยุติธรรมทางสังคม โดยหลักเกณฑ์ในการจัดทำ บริการสาธารณะนั้น ต้องดำเนินการอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง เพราะเป็นสิ่งที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิต ของประชาชนที่ต้องการใช้อยู่ตลอดเวลา และต้องมีสิทธิได้รับประโยชน์โดยเสมอภาคและเท่าเทียมกัน รัฐจะจัดทำเพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะไม่ได้ ทั้งนี้เพื่อให้ ประชาชนได้รับประโยชน์ตอบแทนมากที่สุดและเดือดร้อนน้อยที่สุด เนื่องจากรัฐจัดทำบริการสาธารณะขึ้น โดยอาศัยอำนาจทางกฎหมาย และรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 27 วรรคหนึ่ง กำหนดให้บุคคลเสมอกันในทางกฎหมายและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน ดังนั้นประชาชนจึงต้องมีสิทธิและโอกาสได้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะหรือเข้าสู่บริการสาธารณะ อย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้งรัฐต้องปรับปรุงบริการสาธารณะให้เหมาะสมกับความต้องการของประชาชนตลอดเวลา ตามสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป โดยคำนึงถึงความจำเป็นในการรักษาประโยชน์สาธารณะอยู่เสมอ นอกจากนี้บุคคลใดบุคคลหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากการแก้ไขเปลี่ยนแปลง บุคคลนั้นจะอ้างสิทธิประโยชน์ ที่เคยได้รับจากบริการสาธารณะมาขัดขวางการเปลี่ยนแปลงบริการสาธารณะโดยกฎหมายไม่ได้¹²

การดำเนินงานจัดบริการสาธารณะของรัฐอาจกระทบกระทั่งถึงสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนได้ ยกตัวอย่าง รัฐต้องการสร้างรถไฟฟ้า หากต้องผ่านที่ดินของเอกชน รัฐจำเป็นต้องตรากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาบังคับใช้ ซึ่งเป็นการใช้อำนาจมหาชนหรืออำนาจรัฐบังคับเวนคืน กรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของเอกชนคืนมาเป็นของรัฐเพื่อประโยชน์สาธารณะ ตามเงื่อนไข ที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งความหมายที่แท้จริงของการเวนคืน¹³ คือการที่ประชาชนโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่รัฐ

¹⁰ ธรรมนิติ์ สมนันตกุล, กฎหมายกับเศรษฐศาสตร์ : กฎหมายทรัพย์สิน สัญญา ละเมิด และสิ่งแวดล้อม, หน้า 52 - 53.

¹¹ นันทวัฒน์ บรมานันท์, หลักกฎหมายปกครองเกี่ยวกับบริการสาธารณะ, หน้า 142 - 143.

¹² เรื่องเดียวกัน, หน้า 141 - 144.

¹³ ยืนยงค์ ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 1.

ด้วยความสมัครใจ เพื่อให้พระเจ้าแผ่นดินนำที่ดินกลับไปแบ่งปันแก่ประชาชนคนอื่น เพื่อทำมาหากินต่อไป ตามจารีตปฏิบัติ ต่อมามีการเวนคืนเพื่อที่จะไม่ต้องเสียภาษีอากรในที่ดินซึ่งครอบครองทำกินนั้น เช่น ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5* และคำว่า “เวนคืน” นี้สามารถใช้ได้ในกรณีอื่นด้วย เช่น ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีการเวนคืนกรรมกรรมประกันภัย¹⁴ หากรัฐไม่ได้มีการดำเนินการเวนคืนที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือตกลงซื้อขายกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ แสดงว่ารัฐจะไม่มีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน หากเข้าไปใช้ประโยชน์แล้วถือเป็นการทำละเมิด ทำให้เอกชนได้รับความเสียหายแก่ทรัพย์สิน รัฐต้องรับผิดชอบตามมาตรา 5 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.2539 และรัฐจะอ้างว่าเอกชนย่อมได้รับประโยชน์จากการที่รัฐเข้าใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนไม่ได้ เพราะไม่ได้ก่อให้เกิดสิทธิแก่รัฐในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน หากเป็นเช่นนั้น รัฐต้องชดใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่เอกชน เพื่อเป็นการชดเชยอสังหาริมทรัพย์ที่สูญเสียไป กล่าวโดยสรุปคือ รัฐจะต้องคุ้มครองทั้งประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้องด้วย ไม่ใช่มุ่งประโยชน์สาธารณะจนละเลยผลกระทบต่อเอกชน¹⁵

ในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐมุ่งเน้นเวนคืนที่ดินเป็นสำคัญ โดยถึงแม้ว่าประชาชนจะมีความหวงแหนทรัพย์สินของตน แต่ที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นทุกวัน ทำให้ที่ดินกลายเป็นทรัพย์สินที่มีค่ามากขึ้น แต่ขณะเดียวกันที่ดินก็เป็นสิ่งสำคัญและจำเป็นต่อการพัฒนาประเทศชาติ เพื่อประโยชน์ส่วนรวมเหมือนกัน ดังนั้นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิ่งที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ อีกทั้งสิทธิส่วนบุคคลจะมีความสำคัญหรือหน่วงเหนี่ยวผลประโยชน์ของสังคมโดยรวมไม่ได้ เพราะการยึดถือหลักสิทธิของปัจเจกบุคคลอย่างเดียวเป็นการกีดขวางความเจริญของประเทศ ดังนั้นจึงถือเป็นสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินในการให้ความร่วมมือกับภาครัฐ และหน่วยงานราชการในการพัฒนาประเทศ ซึ่งประเทศต่างๆ ได้ยอมรับอำนาจของรัฐในการเวนคืนมานานแล้ว แม้จะยอมรับเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน แต่ก็ยอมรับถึงอำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนมาใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะด้วย ดังจะเห็นได้จากรัฐธรรมนูญของประเทศนั้นๆ

¹⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 1, 6 - 7.

¹⁵ ลุงเป็นธรรม, เรื่องเล่า ... คดีปกครอง เปิดปมคิด พิชิตปมปัญหา by ลุงเป็นธรรม(กรุงเทพฯ: สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง, 2555), หน้า 47 - 52.

* ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 5 ผู้ใดมีความประสงค์เวนคืนสิทธิในที่ดินให้แก่รัฐ ให้ยื่นคำขอเวนคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71

สำหรับประเทศไทยได้บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย มาตรา 37* ซึ่งตามมาตรา 26 วรรคสอง ถือว่าการตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผลเป็นการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ สามารถใช้บังคับกับบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจงได้ โดยไม่ต้องมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไป ซึ่งหลักการการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของไทยจะคล้ายกับบทบัญญัติในรัฐธรรมนูญของประเทศอื่นที่จะเวนคืนทรัพย์สินของประชาชนได้เฉพาะเพื่อกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น โดยรัฐต้องจ่ายค่าชดเชยแก่เจ้าของ และผู้ทรงสิทธิที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน¹⁶

กฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน คือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 วางหลักเกณฑ์ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือเมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การพัฒนาการเกษตร การอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้าไม่ได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐสามารถดำเนินการเวนคืนได้ ซึ่งสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 ที่มีหลักการเหมือนกัน คือรัฐจะเวนคืนทรัพย์สินของประชาชนได้ก็แต่เฉพาะเพื่อกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น¹⁷

¹⁶ สุวรรณ มหัตเตชกุล, การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์, หน้า 16.

¹⁷ วรชัย แสนสิระ, “การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 1 ว่าด้วยมาตรการและกระบวนการในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ,” วารสารจลนิตี 8,4 (กรกฎาคม – สิงหาคม 2554): 154.

* รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

ระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนที่มีได้ใช้ประโยชน์หรือที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท และการเรียกค่าทดแทนที่ชดเชยไปให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยระบุเจาะจงอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามความจำเป็น มิให้ถือว่าเป็นการขัดต่อมาตรา 26 วรรคสอง

ซึ่งรัฐจะเวนคืนที่ดินเป็นหลักเฉพาะใช้ในกิจการที่กฎหมายกำหนดไว้ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่บนที่ดินนั้นด้วย และหน่วยงานราชการที่เป็นผู้รับผิดชอบการเวนคืนจะดำเนินการประสานงานกับเจ้าของที่ดิน โดยรัฐจะระบุวัตถุประสงค์ของการเวนคืนที่ดินและกำหนดการเข้าใช้ที่ดินไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้บทบัญญัติในกฎหมายการเวนคืนดังกล่าว สามารถนำไปใช้กับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายเฉพาะอื่น ๆ ที่ไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์และวิธีการเวนคืน และการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้เป็นการเฉพาะได้

ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นี้ คำว่า อสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ซึ่งจะต้องพิจารณาส่วนควบด้วย¹⁸ จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าว อสังหาริมทรัพย์จึงประกอบด้วย

1. ที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 หมายถึง พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย
2. ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร เช่น ไม้ยืนต้น อาคาร โรงเรือน ถนน สะพาน
3. ทรัพย์สินอันประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง กรวด หิน ดิน แร่ธาตุ ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินตามธรรมชาติ
4. ทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น ซึ่งเป็นสิทธิเหนือทรัพย์สิน ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นจะอยู่ที่ใครก็ตาม เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิจำนองเหนือที่ดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย โดยตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 สิทธิในที่ดิน แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. กรรมสิทธิ์ หมายถึง ที่ดินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ที่ดินมีโฉนดที่ดิน (น.ส.4) ที่รัฐออกให้แก่บุคคล เพื่อแสดงว่าบุคคลเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
2. สิทธิครอบครอง หมายถึง ที่ดินที่เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครอง หรือที่เรียกกันว่า ที่ดินมือเปล่า ได้แก่ ที่ดินที่ไม่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส.3 น.ส.3ก. หรือ น.ส.3ข. ที่ดินมีใบจองหรือไปไต่สวน หรือแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)

ดังนั้นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในกิจการประกอบกิจการ จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอยู่ในสถานประกอบการที่กิจการมีไว้เพื่อใช้ในการดำเนินงานในด้านต่างๆ ตามวัตถุประสงค์ของกิจการนั้นๆ เพื่อให้สำเร็จตามเป้าหมาย ซึ่งสถานประกอบการที่กล่าวถึง เป็นไปตามมาตรา 77/1 (20) แห่งประมวลรัษฎากร คือสถานที่

¹⁸ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 8.

ซึ่งผู้ประกอบการ* ใช้ประกอบกิจการเป็นประจำ รวมถึงสถานที่ซึ่งใช้เป็นที่พักหรือเก็บสินค้าเป็นประจำด้วย เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายของกิจการ กรณีไม่มีสถานประกอบการดังกล่าว ให้ถือว่าที่อยู่อาศัยของผู้ประกอบการนั้นเป็นสถานประกอบการ และถ้าผู้ประกอบการมีที่อยู่อาศัยหลายแห่ง ให้ผู้ประกอบการเลือกเอาที่อยู่อาศัยแห่งใดแห่งหนึ่งเป็นสถานประกอบการ

ตัวอย่างอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ เช่น กิจการร้านอาหารมีที่ดินอันเป็นที่ตั้งของร้าน ตั๋วอาคารร้าน, กิจการผลิตสินค้า มีอาคารสำนักงาน โรงงาน โกดังสินค้า บ่อบำบัดน้ำเสีย รวมถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างต่างๆข้างต้น, กิจการให้บริการเช่าห้องพัก มีที่ดินที่เป็นที่ตั้งของห้องพัก ตั๋วอาคารห้องพัก ซึ่งอาจรวมถึงไม้ยืนต้นต่างๆ หากมีความสำคัญต่อการดำเนินงานของกิจการ สำหรับทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราว ไม่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น แผงลอยบนที่ดิน เครื่องจักรในโรงงาน ซึ่งสำหรับการทำนิติกรรมใดๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำนอง โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ทำนิติกรรมดังกล่าวต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่เช่นนั้นการกระทำนิติกรรมดังกล่าวจะตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐเพื่อจัดทำบริการสาธารณะให้แก่ประชาชน ก่อให้เกิดการปฏิรูปประเทศด้วย ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 16 การปฏิรูปประเทศ มาตรา 257 และมาตรา 258 เนื่องด้วยทำให้ประชาชนมีความสุข มีคุณภาพชีวิตที่ดี และช่วยพัฒนา ด้านเศรษฐกิจ และเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันของประเทศ เพื่อให้ประเทศชาติและประชาชนได้รับประโยชน์จากการเข้าร่วมกลุ่มเศรษฐกิจต่างๆอย่างยั่งยืน โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจุบันประเทศไทย มีแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12¹⁹ (พ.ศ.2560-2564 ระยะเวลา 5 ปี) ประกาศ ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2559 เริ่มใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2559 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564 เป็นแผนที่สอดคล้องกับ ยุทธศาสตร์ชาติ 20 ปี (พ.ศ.2560-2579) ซึ่งเป็นแผนแม่บทหลักของการพัฒนาประเทศ และเป้าหมาย การพัฒนาที่ยั่งยืน รวมทั้งการปรับโครงสร้างประเทศไทยไปสู่ประเทศไทย 4.0 ซึ่งมียุทธศาสตร์ที่สำคัญ ประการหนึ่ง ได้แก่ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบโลจิสติกส์ของประเทศ เช่น สร้างถนน ทางพิเศษหรือทางด่วน เขื่อน อ่างเก็บน้ำ ระบบขนส่งทางรางและทางน้ำ ระบบขนส่งสาธารณะ ระบบสาธารณสุขปโภค เพื่อพัฒนาคุณภาพการให้บริการ ระบบบริหารจัดการและการกำกับดูแล

¹⁹ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ, แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560 - 2564 [ออนไลน์].

แหล่งที่มา www.nesdb.go.th/ewt_news.php?nid=6420&filename=develop_issue [13 มกราคม 2561]

* มาตรา 77/1 (5) แห่งประมวลรัษฎากร “ผู้ประกอบการ” หมายความว่า บุคคลซึ่งขายสินค้าหรือให้บริการ ในทางธุรกิจหรือวิชาชีพ ไม่ว่าจะการกระทำดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ หรือได้รับค่าตอบแทนหรือไม่ และไม่ว่าจะได้ จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มแล้วหรือไม่

ให้สอดคล้องกับมาตรฐานสากล และรองรับการขยายตัวของเมืองและพื้นที่เศรษฐกิจหลัก ส่งเสริมการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน สร้างความเป็นธรรมในการเข้าถึงบริการพื้นฐาน และการคุ้มครองผู้บริโภค ทำให้ประเทศไทยมีความสามารถในการแข่งขันกับต่างประเทศ เพื่อประโยชน์สุขที่ยั่งยืนของประเทศ*

แนวทางการพัฒนาประเทศตามแผนพัฒนาดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่าประเทศไทยมีแนวโน้มที่จะมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต ซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่ดินเป็นเศรษฐกิจที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ไม่มีค่าเสื่อมราคา และเกี่ยวข้องกับปัจจัย 4 ในการดำรงชีวิต ดังนั้นไม่ว่าเอกชนหรือรัฐต่างต้องการที่ดินเพื่อนำไปใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะรัฐจำเป็นต้องใช้ที่ดินในการพัฒนาประเทศ โดยการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสนองต่อความต้องการของประชาชนในด้านต่างๆ จึงต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินของเอกชน โดยอาจตกลงซื้อขายกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น แต่หากไม่สามารถเจรจาตกลงซื้อขายกันได้ แต่รัฐยังมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินนั้นอยู่ ทำให้ต้องใช้มาตรการบังคับทางกฎหมาย โดยการประกาศให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ แต่เนื่องจากการเวนคืนไม่ใช่การขายที่ดินนั้นให้แก่รัฐ แต่เป็นการที่รัฐเอาที่ดินนั้นมาเพื่อใช้ให้เป็นประโยชน์แก่ประเทศ ดังนั้นรัฐจึงต้องจ่ายเงินทดแทนให้ เมื่อผู้ถูกเวนคืนได้รับความเสียหายด้วยราคาที่เป็นธรรมในเวลาอันควร ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หมวด 2 เงินค่าทดแทน มาตรา 21 ได้วางหลักว่า เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 18 อันได้แก่ 1) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน 2) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืน 3) ผู้เช่าที่ดินโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน 4) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืน 5) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืน 6) บุคคลผู้เสียสิทธิ

* แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2560–2564) วางแนวทางการพัฒนาที่สำคัญ ประกอบด้วย

1. การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านขนส่ง ได้แก่ พัฒนาระบบรถไฟให้เป็นโครงข่ายหลักในการเดินทางและขนส่งของประเทศ โครงข่ายถนน ระบบขนส่งทางอากาศ และระบบขนส่งทางน้ำ
2. การสนับสนุนการพัฒนาระบบขนส่ง ได้แก่ การพัฒนาอุตสาหกรรมต่อเนื่องที่เกิดจากการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน และพัฒนาการบริหารจัดการในสาขาขนส่ง
3. พัฒนาระบบโลจิสติกส์ ได้แก่ พัฒนาและยกระดับมาตรฐานระบบการบริหารจัดการโลจิสติกส์และโซ่อุปทานให้ได้มาตรฐานสากล และพัฒนาและยกระดับมาตรฐานการอำนวยความสะดวกทางการค้า
4. พัฒนาด้านพลังงาน ได้แก่ จัดหาพลังงานให้เพียงพอและสร้างความมั่นคงในการผลิตพลังงาน เพิ่มศักยภาพการบริหารจัดการการผลิต และการใช้พลังงานทดแทนและพลังงานสะอาด
5. พัฒนาเศรษฐกิจดิจิทัล ได้แก่ พัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานโทรคมนาคมของประเทศให้ทั่วถึงและมีประสิทธิภาพ และส่งเสริมการใช้เทคโนโลยีดิจิทัลในการสร้างมูลค่าเพิ่มทางธุรกิจ และ
6. พัฒนาระบบน้ำประปา ได้แก่ พัฒนาระบบน้ำประปาให้ครอบคลุมและทั่วถึง และการบริหารจัดการการใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพและการสร้างนวัตกรรม

ในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายคลึงกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืน ถ้าไม่ได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยพิจารณาปัจจัยทั้งหมดดังนี้ประกอบกัน ไม่ใช่เพียงข้อใดข้อหนึ่งเท่านั้น²⁰

1. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน (มาตรา 6) หรือพระราชบัญญัติเวนคืน (มาตรา 23)

2. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
3. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
4. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น* และ
5. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

สำหรับการจ่ายเงินค่าทดแทน รัฐจะจ่ายเงินให้ผู้ถูกเวนคืนภายในกำหนดระยะเวลา 120 วัน นับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย หากเกินกำหนดถือว่าผิมนัดต้องจ่ายดอกเบี้ยตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ

จากการพิจารณาปัจจัยข้างต้น เงินค่าทดแทนที่คิดจากราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนจะให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนมากที่สุด แต่ในทางปฏิบัตินั้น รัฐพิสูจน์ราคาตลาดได้ยาก หรือไม่สามารถหาราคาตลาดในวันเวลาใกล้เคียงวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืนได้ หรือไม่สามารถหาข้อมูลราคาตลาดของบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณที่ถูกเวนคืนเพื่อนำมาใช้พิจารณาเปรียบเทียบได้ ดังนั้นจึงต้องพิจารณาปัจจัยข้ออื่นๆ ด้วย เพื่อหาราคาที่เหมาะสมในการชดเชยความเสียหายที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับจริง ซึ่งโดยส่วนใหญ่รัฐจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพื้นฐาน แล้วค่อยปรับราคาให้เหมาะสม โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ที่รัฐใช้เป็นราคาที่ดินมาตรฐานที่ใช้กันอยู่โดยทั่วไป ประเมินโดยกรมธนารักษ์ สังกัดกระทรวงการคลัง จัดทำขึ้นเพื่อประเมินทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยปกติจะสำรวจที่ดินและปรับปรุงราคาประเมินใหม่ทุกๆ 4 ปี ปัจจุบันอยู่ในช่วง พ.ศ.2559-2562 ซึ่งแต่เดิมข้อมูลราคาประเมินทุนทรัพย์ในเว็บไซต์กรมธนารักษ์ เป็นข้อมูลสรุปภาพรวมของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป็นรายบล็อก²¹ มาจากการพิจารณาตามรายถนนเท่านั้น ไม่สามารถใช้เป็นข้อมูลอ้างอิง

²⁰ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 137.

²¹ กรมธนารักษ์, **สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในเขตกรุงเทพฯ และในปริมณฑลและภูมิภาค** [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา www.treasury.go.th/ewt_news.php?nid=61 [2 กุมภาพันธ์ 2561]

* สภาพของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ความเป็นอยู่หรือลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดินซึ่งมีทางออกสู่ทางสาธารณะ กับที่ดินตาบอด ส่วนที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ทำเลที่ตั้งที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้าง เช่น ที่ดินติดถนนหลักในย่านการค้า กับที่ดินซึ่งอยู่ติดถนนที่คนอยู่อาศัย

ราคาที่ดินรายแปลงได้ ดังนั้นผู้ต้องการขอทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเฉพาะแปลง จะต้องตรวจสอบกับสำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ หรือที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามเมื่อวันที่ 1 มกราคม 2561 กรมธนารักษ์ได้ประกาศราคาประเมินที่ดินปี 2561 ซึ่งเป็นการประเมินรายแปลงเพิ่มเติม โดยก่อนหน้านี้ได้ใช้การประเมินรายแปลงเพียงบางส่วนเท่านั้น ส่งผลให้ปัจจุบันเป็นการประเมินราคาที่ดินรายแปลงทั้งหมด ซึ่งจะใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมถึงใช้ในการเวนคืนที่ดินจากประชาชนด้วย โดยราคาประเมินที่ดินปี 2561 นี้ ถือว่าอยู่ในช่วงการประเมินปี 2559-2562 ดังนั้นหลังจากปี 2562 ก็จะมีการปรับปรุงราคาประเมินอีกครั้ง เป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามแม้รัฐจะปรับเปลี่ยนวิธีการประเมินราคาที่ดินจากรายบล็อกมาเป็นรายแปลง เพื่อให้การประเมินราคาเฉพาะเจาะจง แม่นยำมากขึ้น แต่สำหรับราคาประเมินโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างยังคงใช้เกณฑ์การประเมินราคาเดิม ซึ่งบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (พ.ศ.2559-2562)²² จะแบ่งประเภทสิ่งปลูกสร้างออกเป็นประเภทต่างๆ เช่น คลังสินค้า โรงแรม สำนักงาน ภัตตาคาร ห้างสรรพสินค้า โรงงาน และระบุงราคา (บาทต่อตารางเมตร) และใช้ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วย หลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535²³ ซึ่งแบ่งโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ประเภทตึก ตึกครึ่งไม้ และไม้

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 21 วรรคสอง กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่หลังการเวนคืนมีราคาสูงขึ้น ต้องนำมาหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่เกินเงินค่าทดแทนที่จะทำให้ผู้ถูกเวนคืนกลับต้องมาจ่ายเงินให้รัฐ อย่างไรก็ตามไม่รวมถึงราคาที่ดินที่สูงขึ้นตามมาตรา 24 จากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่เป็นการทำไร่ นา หรือทำสวนตามปกติ ที่ทำอยู่ อีกทั้งไม่รวมถึงที่ได้ทำก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาฯ โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน สำหรับกรณีรัฐเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพียงบางส่วน และทำให้ส่วนที่เหลือมีราคาลดลง

²² กรมธนารักษ์, **ค้นหาราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง** [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา property.treasury.go.th/pvmwebsite/ [2 กุมภาพันธ์ 2561]

²³ กรมธนารักษ์, **ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535** [ออนไลน์], 2535. แหล่งที่มา property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/deprice.htm [2 กุมภาพันธ์ 2561]

เนื่องจากสภาพด้อยลง หรือใช้ประโยชน์ได้น้อยลงกว่าเดิม รัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนสำหรับส่วนที่เหลือ ที่มีราคาตลาดลงนั้นด้วยตามมาตรา 21 วรรคสาม ทั้งนี้การคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงนั้นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา ซึ่งปัจจุบันยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ แต่ศาลฎีกาจะนำกรณีอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือที่มีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงมาพิจารณาเสมอ เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน เมื่อรัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ย ในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น แต่ต้องไม่เกินอัตรา ที่ผู้ถูกเวนคืนมีคำขอมา (ถ้ามี) ทั้งนี้นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น ตามมาตรา 26 วรรคสาม

เงินค่าทดแทนที่รัฐจ่ายให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินไม่ใช่แค่ค่าที่ดินเท่านั้น แต่ยังรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ และผลประโยชน์ต่างๆที่ได้รับจากที่ดินนั้นๆด้วย ได้แก่ ค่าโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ ค่าไม้ยืนต้นที่อยู่บนที่ดินนั้น กรณีโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนได้ เงินค่าทดแทนจะรวมเฉพาะ ค่ารื้อถอน ค่าขนย้ายและค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น กรณีผู้เช่าที่ดิน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ในที่ดินที่ต้องเวนคืน โดยมีหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้น ไม่ได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่รัฐเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้เช่าที่ได้รับความเสียหายจริง จากการต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนสัญญาเช่าระงับ จะได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนด้วย ตามมาตรา 18(3) นอกจากนี้ตามมาตรา 21 วรรคท้าย ยังมีเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้ประกอบอาชีพที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น ถือเป็นกำหนดเงินค่าทดแทนนอกเหนือไปจากที่ให้กับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เนื่องจากเป็นความเสียหายพิเศษที่ต้องออกไปจากอสังหาริมทรัพย์นั้น แล้วต้องย้ายไปอยู่อาศัย ประกอบการค้าขายหรือการทำงานในอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน อย่างไรก็ตามในทางปฏิบัติการคิดคำนวณ หรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงทำได้ยาก และอาจมีวิธีคิดคำนวณแตกต่างกันแล้วแต่ประเภทและขนาดของกิจการ หรือการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าเช่าบ้านสำหรับอยู่ชั่วคราวก่อนที่จะสร้างบ้านหลังใหม่เสร็จ ค่าขนย้ายทรัพย์สิน ค่ารื้อถอนและติดตั้งใหม่²⁴

การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้กับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยหลักคำนวณมาจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินต้องใช้ความเชี่ยวชาญ และชำนาญในการวิเคราะห์มูลค่า คุณภาพ หรือคุณลักษณะต่างๆของทรัพย์สิน โดยการเลือกใช้วิธีการประเมินค่าทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับคุณลักษณะของทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมิน

²⁴ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 145 - 146.

เพื่อให้เหมาะสมและสอดคล้องกับความต้องการมูลค่าทางการตลาดอย่างแท้จริงอันเป็นหัวใจของการประเมินค่าทรัพย์สิน โดยมูลค่าตลาด (Market Value) ตามคำจำกัดความของคณะกรรมการมาตรฐานการประเมินค่าระหว่างประเทศ (International Valuation Standards Committee - IVSC) คือจำนวนเงินประมาณการซึ่งสินทรัพย์นั้นควรจะซื้อ ขาย แลกเปลี่ยนได้ ณ วันที่ประเมินค่า ภายใต้เงื่อนไขธรรมชาติการซื้อขายที่เป็นธรรม (Arm-Length Transaction) มีความตรงไปตรงมา มีเวลาตัดสินใจเพียงพอ อีกทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้ในทรัพย์สินนั้น และไม่ถูกกดดัน ซึ่งโดยทั่วไปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินไม่ได้ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการประเมิน ส่วนราคา (จำนวนเงินที่ใช้สำหรับเสนอหรือจ่ายสำหรับสินค้าหรือบริการ เป็นตัวเลขจริง โดยอาจจะไม่มีความสัมพันธ์กับมูลค่า ซึ่งเป็นประมาณการของคุณค่าของสินค้าหรือบริการ ณ ช่วงเวลาหนึ่ง ที่พิจารณาจากประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก ไม่ใช่เฉพาะแต่สภาพทางกายภาพของสินค้าหรือบริการนั้น) จะแตกต่างกันตามวัตถุประสงค์ของการใช้ กล่าวคือราคาเพื่อการชดเชยค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เท่ากับมูลค่าตลาดรวมกับค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดจากการเวนคืน หรือในบางกรณีอาจเท่ากับมูลค่าตลาดหักด้วยผลประโยชน์ที่ได้รับจากการเวนคืน²⁵ ซึ่งแนวปฏิบัติในทางสากลมีหลากหลายวิธี ได้แก่ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Comparable Approach) วิธีแปลงรายได้เป็นมูลค่า (Income Approach) วิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) วิธีการตั้งสมมติฐานการพัฒนา (Hypothetical Development Approach or Residual Approach) วิธีการประเมินโดยสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Modelling for Mass Appraisal) หรือการประยุกต์ใช้วิธีต่างๆเข้าด้วยกัน²⁶

การประเมินราคาเพื่อการชดเชยค่าเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นการประเมินราคาที่ทำเนิกรโดยรัฐ คือผู้ประเมิน และผู้จ่ายเงินค่าทดแทนเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งการเวนคืนเป็นภาวะจำยอมของประชาชนที่ต้องทำตามกฎหมายของรัฐ ดังนั้นผู้ประเมินจึงต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบเป็นพิเศษ โดยเลือกใช้วิธีการประเมินค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องเหมาะสม มีมาตรฐาน และประเมินอย่างสม่ำเสมอ เพื่อชดเชยค่าเวนคืนให้กับผู้ถูกเวนคืนที่ประสบความสำเร็จด้วยความสุจริต โปร่งใส และยุติธรรม อย่างไรก็ตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ส่วนใหญ่รัฐนำมาใช้เป็นราคาพื้นฐานในการคำนวณเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จากประชาชนนั้น เป็นราคาประเมินทุกๆ 4 ปี โดยที่รายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระมีการทบทวนใหม่ทุกรอบ 6 เดือน อีกทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนใหญ่มักจะต่ำกว่าราคาตลาด

²⁵ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์), **ตีความ: "มูลค่าตลาด" ของทรัพย์สิน** [ออนไลน์]. แหล่งที่มา www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation16.htm [9 มิถุนายน 2561]

²⁶ มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์), **วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน** [ออนไลน์]. แหล่งที่มา www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation13.htm [9 มิถุนายน 2561]

เพื่อเป็นการลดค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ประชาชนต้องจ่ายแก่รัฐ²⁷ เนื่องจากเป็นราคาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะต้องชำระตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และให้ ไม่รวมถึงจำนอง ซึ่งไม่ได้มีเพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ โดยราคาตลาดของที่ดิน รวมถึงโรงเรียนและสิ่งก่อสร้างบนที่ดินนั้นๆ มีการเปลี่ยนแปลงเป็นระยะๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ทั้งนี้สามารถวิเคราะห์ได้จากตารางการเปรียบเทียบราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของรัฐ และราคาตลาดที่ประเมินโดยเอกชน ดังนี้²⁸

การเปรียบเทียบราคาประเมินทางราชการและราคาตลาด							
ย่าน	ราคาประเมินกรมธนารักษ์			ราคาตลาดโดย AREA			ราคาตลาด 59 สูงกว่า %
	2555	2559	% เพิ่ม/ปี	2555	2559	% เพิ่ม/ปี	
สีลม	850,000	1,000,000	4.10%	1,100,000	1,850,000	10.70%	65%
สยาม-เพลินจิต	700,000	900,000	6.50%	1,400,000	1,900,000	7.90%	111%
สาทร	700,000	750,000	1.70%	1,000,000	1,450,000	9.70%	93%
เยาวราช	700,000	700,000	0.00%	850,000	1,260,000	10.30%	80%
สุขุมวิท (โหมสแควร์)	500,000	650,000	6.80%	1,000,000	1,700,000	14.20%	162%
รัชดาฯ ห้วยขวาง	350,000	400,000	3.40%	400,000	600,000	10.70%	50%
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลวิจัยและประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ไทย บจก. เอเจนซี่ ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส							

จากตารางการเปรียบเทียบข้างต้น ราคาประเมินของรัฐปรับเพิ่มขึ้นต่อปีในรอบ 4 ปี (พ.ศ.2555-2559) ในอัตราที่ต่ำกว่าการปรับเพิ่มขึ้นของราคาตลาดเป็นอย่างมาก โดยราคาที่ดินในพื้นที่ใจกลางเมืองเพิ่มสูงขึ้น เพราะรัฐมีการขยายโครงสร้างรถไฟฟ้าไปนอกเมือง ทำให้ประชาชนเข้าถึงศูนย์การค้าและย่านธุรกิจ ในใจกลางเมืองได้ง่ายขึ้น ราคาที่ดินจึงเพิ่มสูงขึ้น

จากการวิเคราะห์ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืนของประเทศไทยซึ่งใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ประเมินโดยรัฐ เป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เพราะไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลาอย่างแท้จริง ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสม* อาจต่ำกว่าความเป็นจริง ส่งผลให้ผู้ถูกเวนคืนไม่เห็นด้วยกับราคาเงินค่าทดแทนที่รัฐได้ประเมินไว้นั้น แม้กฎหมายจะเปิดช่องทางให้ผู้ถูกเวนคืนที่ไม่พอใจจำนวนเงินค่าทดแทน

²⁷ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 138.

²⁸ โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (Thai Real Estate Business School (TREBS)), ราคาประเมินราชการ ไม่ใช่ราคาตลาด [ออนไลน์], 9 เมษายน 2560. แหล่งที่มา www.trebs.ac.th/blog/61c79147 [9 มิถุนายน 2561]

* เงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม ควรกำหนดจากราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกต้องเหมาะสม มีมาตรฐาน และเป็นปัจจุบัน ส่วนเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรม เป็นจำนวนเงินชดเชยค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืน เพื่อเป็นการชดเชยให้ใกล้เคียงกับความเสียหายที่ได้รับจากการสูญเสียอสังหาริมทรัพย์ไป ซึ่งไม่ใช่เฉพาะสำหรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินได้เป็นจำนวนเงิน แต่รวมถึงราคาที่เกิดขึ้นจากความผูกพันของผู้เป็นเจ้าของ หรือผู้ครอบครองเข้าไว้ด้วย เช่น ต้นทุนการเคลื่อนย้าย ค่าเสียโอกาสของรายได้

สามารถอุทธรณ์รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือมีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาลปกครอง เพื่อขอพิจารณาให้เพิ่มเงินค่าทดแทน เพื่อให้ได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอย่างเป็นธรรม ซึ่งเป็นสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แต่ก็ทำให้เอกชนเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการอุทธรณ์หรือฟ้องร้องคดี อีกทั้งรัฐมีต้นทุนในการดำเนินการพิจารณาข้อพิพาทต่างๆ ดังนั้นปัญหาดังกล่าวจึงมีอยู่มากจากคดีปกครองที่เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบันซึ่งนำไปสู่ปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในสังคม อาจก่อให้เกิดการประท้วงหรือความไม่สงบในบ้านเมือง อีกทั้งโครงการบริการสาธารณะต่างๆ ของรัฐที่ต้องดำเนินการหลังจากการเวนคืนก็จะเกิดความล่าช้าและได้รับความเสียหาย

ทั้งนี้ที่ประชุมคณะรัฐมนตรี (ครม.) เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561 มีมติเห็นชอบร่าง พ.ร.บ.การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา²⁹ สาเหตุเกิดจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบันเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ร่างกฎหมายนี้จะเปลี่ยนหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้มีราคาใกล้เคียงกับราคาที่ทำนิติกรรม หรือราคาที่เป็นปัจจุบันมากที่สุด ภายใต้กฎหมายใหม่เพื่อประโยชน์แห่งรัฐ และเอื้อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ และรองรับการประกาศใช้ พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.) โดยมีปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธานคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ วิธีการ แนวทางในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ระดับจังหวัด โดยให้อำนาจคณะกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำจังหวัดที่มีผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน (กรุงเทพมหานคร มีปลัด กทม. เป็นประธาน) สามารถประกาศใช้ราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตจังหวัดตนเองได้เลย จากเดิมแต่ละจังหวัดต้องเสนอให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบ จากนั้นจึงจะประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ได้ อีกทั้งร่างกฎหมายฉบับนี้กำหนดให้กรมธนารักษ์สามารถดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ตามที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือหน่วยงานของรัฐร้องขอให้ดำเนินการได้ด้วย จากเดิมตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ครอบคลุมถึงหน้าที่นี้แต่อย่างใด

²⁹ แนวหน้า, 'ครม.' เห็นชอบ ร่างพรบ.ราชพัสดุ คลังดูประเมินมูลค่าทรัพย์สิน [ออนไลน์], 27 มีนาคม 2561. แหล่งที่มา www.naewna.com/business/329507 [30 มีนาคม 2561]

เพราะเน้นไปที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลัก³⁰ ดังนั้นเมื่อร่างกฎหมายฉบับนี้มีผลบังคับใช้จริง ก็ต้องพิจารณาต่อไปว่าจะส่งผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มากน้อยเพียงใดบ้าง

เมื่อนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการ และได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืน จะทำให้เกิดภาระทางภาษีต่างๆ ซึ่งแนวทางในการกำหนดรูปแบบของภาษีและการจัดเก็บภาษีที่เกี่ยวข้องกับการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการของนิติบุคคล ควรเป็นไปตามหลักการบริหารภาษีอากรที่ดีของ Adam Smith นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษแห่งสำนัก Classic ซึ่งเป็นบิดาแห่งเศรษฐศาสตร์ ที่ได้ทำการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับลักษณะและมูลเหตุต่างๆ ที่ก่อให้เกิดความร่ำรวยของชาติ และหลักเกณฑ์อื่นๆ เนื่องจากการชำระภาษีเป็นรูปแบบหนึ่งของภาระหน้าที่ของคนในสังคม หลักการที่สำคัญได้แก่³¹

1. หลักความเป็นธรรม (Equity) การจัดเก็บภาษีต้องสัมพันธ์กับความสามารถในการเสียภาษีของผู้เสียภาษีแต่ละคน ร่วมกับผลประโยชน์ที่แต่ละคนได้รับการดูแลคุ้มครองของรัฐบาล โดยหลักเกณฑ์การวัดความสามารถในการเสียภาษีซึ่งเป็นการแบ่งสรรภาระสาธาณะนั้น ต้องเป็นหลักเกณฑ์ที่บังคับได้โดยทั่วกัน โดยพิจารณาตามจำนวนรายได้และสถานะส่วนบุคคลของแต่ละคน เนื่องจากผู้เสียภาษีแต่ละคนมีฐานะทางเศรษฐกิจแตกต่างกัน กล่าวคือเป็นการพิจารณาตามสัดส่วนของความสามารถในการเสียสละเงินหรือการกระจายความมั่งมีหรือความร่ำรวย ซึ่งเป็นไปตามหลักความเสมอภาคทางภาษี อันมีที่มาจากหลักความเสมอภาคทางกฎหมาย และหลักความเป็นธรรมทางสังคม

ความเสมอภาคในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 27* กำหนดให้

³⁰ ประชาชาติธุรกิจ, **รื้อราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ 1 ม.ค.61 ใช้รายแปลง 32 ล้านโดนด** [ออนไลน์], 18 ธันวาคม 2560. แหล่งที่มา www.prachachat.net/property/news-88815 [3 กุมภาพันธ์ 2561]

³¹ ศุภลักษณ์ พินิจภูวดล, **กฎหมายภาษีอากร**(กรุงเทพฯ: โครงการตำราและสื่อการสอน คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556), หน้า 52 – 57, 98 - 102, 121.

* รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 27 บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมาย มีสิทธิและเสรีภาพ และได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน

ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกัน

การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคล ไม่ว่าด้วยเหตุความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ ความพิการ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ หรือเหตุอื่นใด จะกระทำได้

มาตรการที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อจัดอุปสรรคหรือส่งเสริมให้บุคคลสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพได้เช่นเดียวกับบุคคลอื่น หรือเพื่อคุ้มครองหรืออำนวยความสะดวกให้แก่เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ คนพิการ หรือผู้ด้อยโอกาส ย่อมไม่ถือว่าเป็นการเลือกปฏิบัติ โดยไม่เป็นธรรมตามวรรคสาม

บุคคลผู้เป็นทหาร ตำรวจ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่อื่นของรัฐ และพนักงานหรือลูกจ้างขององค์กรของรัฐย่อมมีสิทธิและเสรีภาพเช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป เว้นแต่ที่จำกัดไว้ในกฎหมายเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเมือง สมรรถภาพ วินัย หรือจริยธรรม

บุคคลย่อมมีสิทธิในการมีโอกาสเท่าเทียมกันตั้งแต่เกิด ซึ่งเป็นสิทธิตามธรรมชาติ โดยเป็นความเสมอภาคในสถานการณ์เดียวกัน ดังนั้นรัฐสามารถกำหนดบทบาทบัญญัติกฎหมายภาษีอากรที่บังคับใช้กับบุคคลแตกต่างกันได้ หากบุคคลนั้นมีสาระสำคัญหรือพฤติกรรมทางเศรษฐกิจแตกต่างกัน เช่น สถานภาพทางครอบครัว การประกอบอาชีพ กล่าวคือไม่สามารถกำหนดระบบภาษีที่แตกต่างกันเพื่อใช้บังคับกับบุคคลที่มีสาระสำคัญหรือพฤติกรรมทางเศรษฐกิจอย่างเดียวกันได้ รวมถึงการออกมาตรการทางกฎหมายภาษีอากรเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจตามสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป อย่างไรก็ตามการกำหนดบทบาทบัญญัติกฎหมายภาษีอากรตามหลักความเสมอภาคนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดอุปสรรคในการจัดตั้งและการพัฒนาภาคธุรกิจ ไม่ทำลายความเสมอภาคระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกันเอง และต้องพิจารณาหลักความเป็นธรรมและหลักความเสมอภาคควบคู่กัน ดังนั้นการพิจารณาความสามารถในการเสียภาษีความกินดีอยู่ดีทางเศรษฐกิจของนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการก็ต้องแตกต่างจากผู้เสียภาษีเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป หรือผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ รัฐจึงควรมีการบัญญัติกฎหมายภาษีที่แตกต่างกันและเพื่อเป็นการปรับปรุงให้เหมาะกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

2. หลักความแน่นอน (Certainty) ภาษีที่จัดเก็บต้องมีความชัดเจนแน่นอน และตั้งอยู่บนพื้นฐานของเหตุผล ดังนั้นรัฐต้องบัญญัติฐานภาษี การคำนวณ และการจัดเก็บให้ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าใจความหมายได้ง่าย ชัดเจนไม่คลุมเครือ ที่ผู้เสียภาษีสามารถคำนวณภาระภาษีที่ตนต้องชำระได้ ไม่เช่นนั้นอาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้เสียภาษีได้ เช่น แนวปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการของกรมสรรพากรไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกันกับแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา ทำให้นิติบุคคลเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการฟ้องคดีต่อศาล อีกทั้งเป็นการป้องกันไม่ให้พนักงานรัฐใช้อำนาจหน้าที่โดยมิชอบ

3. หลักความสะดวก (Convenience) ต้องสอดคล้องกับหลักความแน่นอน (Certainty) โดยรัฐต้องกำหนดวิธีการประเมินภาษี วิธีการชำระภาษี เวลาและสถานที่จัดเก็บภาษี ที่ก่อให้เกิดความสะดวกสบายแก่ผู้เสียภาษีด้วย

4. หลักการยอมรับ (Acceptability) เป็นผลเนื่องมาจากระบบการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรมทำให้เป็นที่ยอมรับของประชาชน หากรัฐสามารถแสดงให้เห็นถึงประโยชน์หรือผลตอบแทนโดยรวมในอนาคตที่ผู้เสียภาษีจะได้รับ เช่น ที่ดินที่รัฐเวนคืนมาจะนำไปสร้างเส้นทางคมนาคม ช่วยพัฒนาเศรษฐกิจและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจของประเทศได้ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อเจ้าของกิจการผู้ถูกเวนคืนในอนาคต โดยรัฐมีการจัดเก็บภาษีตามหลักความเป็นธรรมและหลักความเสมอภาค ย่อมทำให้ผู้เสียภาษียอมรับการเสียภาษีมากขึ้น และมีแนวโน้มในการให้ความร่วมมือในการจัดเก็บภาษีของรัฐด้วย

5. หลักการยืดหยุ่น (Flexibility) เป็นการปรับปรุงเพิ่มหรือลดจำนวนภาษีให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงฐานะทางเศรษฐกิจของผู้เสียภาษีได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ถือเป็น การควบคุมภาวะเศรษฐกิจของประเทศอีกวิธีหนึ่ง เช่น การยกเว้นภาษีแก่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ เพื่อส่งเสริมการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือการเริ่มต้นกิจการใหม่ ทำให้รัฐสามารถฟื้นฟูภาวะเศรษฐกิจของประเทศ หลังการดำเนินการเวนคืนได้รวดเร็วขึ้น

2.1.2 ภาวะภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ ในประเทศไทย

สำหรับการศึกษานี้ ผู้เขียนมุ่งศึกษาการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการของนิติบุคคล ตามมาตรา 77/1 (4) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีความหมายกว้างกว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยศึกษาเฉพาะกรณีนิติบุคคลนั้น มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น โดยนิติบุคคลที่อยู่ในขอบเขตการศึกษา มีดังนี้

1. บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา 39 แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย หรือที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ และให้หมายความรวมถึง

- (1) กิจการซึ่งดำเนินการเป็นทางค้าหรือหากำไรโดยรัฐบาลต่างประเทศ องค์การของรัฐบาลต่างประเทศ หรือนิติบุคคลอื่นที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศ
- (2) กิจการร่วมค้า ซึ่งได้แก่กิจการที่ดำเนินการร่วมกันเป็นทางค้าหรือหากำไรระหว่างบริษัทกับบริษัท บริษัทกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือระหว่างบริษัทและหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลกับบุคคลธรรมดา คณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือนิติบุคคลอื่น
- (3) มูลนิธิหรือสมาคมที่ประกอบกิจการซึ่งมีรายได้ แต่ไม่รวมถึงมูลนิธิหรือสมาคมที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ตามมาตรา 47 (7) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ องค์การหรือสถานสาธารณกุศล หรือสถานพยาบาล และสถานศึกษาอื่นนอกจากสถานศึกษาของทางราชการ ทั้งนี้ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
- (4) นิติบุคคลที่อธิบดีกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี และประกาศในราชกิจจานุเบกษา

2. องค์การของรัฐบาล ตามมาตรา 2 แห่งประมวลรัษฎากร ได้แก่ องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และกิจการของรัฐตามกฎหมายที่จัดตั้งกิจการนั้น และหมายความรวมถึงหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของซึ่งไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคลด้วย

3. สหกรณ์

4. องค์การอื่นที่กฎหมายกำหนดให้เป็นนิติบุคคล

อย่างไรก็ตามกรณีนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายของต่างประเทศจะไม่สามารถได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินของประเทศไทยได้ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 8 เว้นแต่จะเข้ากฎเกณฑ์ ตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือได้สิทธิตามกฎหมายอื่นๆ เช่น พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการประกอบธุรกิจหรือการลงทุน

เมื่อนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการจากรัฐ เงินค่าทดแทนที่ได้รับ จากการเวนคืนนั้นจึงเป็นรายได้ของกิจการ ทำให้กิจการมีหน้าที่ในการเสียภาษีอากรบนฐานรายได้นั้น ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ตามแนวปฏิบัติของกรมสรรพากร) ดังนั้นภาษีที่เกิดขึ้นจึงเป็นต้นทุนของกิจการที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และไม่สามารถผลักภาระให้กับผู้อื่นได้ ดังนี้³²

2.1.2.1 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

เงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการที่รัฐจ่ายให้แก่นิติบุคคล เป็นการจ่ายเงินได้พึงประเมินอื่นตามมาตรา 40 (8) แห่งประมวลรัษฎากร เนื่องจากเงินค่าทดแทนดังกล่าว เข้าลักษณะเป็นรายได้เนื่องจากกิจการ (Non-operating Revenue) ที่กระทำในรอบระยะเวลาบัญชี เพราะเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินงานของกิจการ คือการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการให้กับรัฐเนื่องจากการถูกเวนคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสถานประกอบการ ที่กิจการมีไว้ใน การดำเนินงานต่างๆตามวัตถุประสงค์ของกิจการ เพื่อให้สำเร็จตามเป้าหมาย ดังนั้นนิติบุคคลต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร จากกำไรสุทธิ ซึ่งคำนวณได้จากรายได้เนื่องจากกิจการดังกล่าวที่กระทำในรอบระยะเวลาบัญชี หักด้วยรายจ่าย ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในประมวลรัษฎากรมาตรา 65 ทวิ (การคำนวณกำไรสุทธิและขาดทุนสุทธิ) และมาตรา 65 ตร (รายจ่ายต้องห้ามในการคำนวณกำไรสุทธิ) โดยรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าวกำหนดให้มี 12 เดือน เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้จะน้อยกว่า 12 เดือนก็ได้ คือ

(ก) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเริ่มตั้งใหม่ จะถือวันเริ่มตั้งถึงวันหนึ่งวันใดเป็นรอบระยะเวลาบัญชีแรกก็ได้

(ข) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลอาจยื่นคำร้องต่ออธิบดี ขอเปลี่ยนวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชี ในกรณีเช่นว่านี้ให้อธิบดีมีอำนาจสั่งอนุญาต หรือไม่อนุญาตสุดแต่จะเห็นสมควร คำสั่งเช่นว่านั้นต้องแจ้งให้ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้ยื่นคำร้องทราบภายในเวลาอันสมควร และในกรณีที่อธิบดีสั่งอนุญาต ให้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นถือปฏิบัติตั้งแต่อรอบระยะเวลาบัญชีที่อธิบดีกำหนด

³² กรมสรรพากร, **ข้อหารือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0811/6752 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2543 เรื่อง ภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560. แหล่งที่มา www.rd.go.th/publish/24161.0.html [1 มีนาคม 2561]**

การคำนวณรายได้และรายจ่ายให้ใช้เกณฑ์สิทธิ์ โดยให้นำรายได้ที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีใด แม้ว่าจะยังไม่ได้รับชำระในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น มารวมคำนวณเป็นรายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น และให้นำรายจ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับรายได้นั้น แม้ว่าจะยังไม่ได้จ่ายในรอบระยะเวลาบัญชีนั้นมารวมคำนวณเป็นรายจ่ายของรอบระยะเวลาบัญชีนั้น ในกรณีจำเป็นผู้มีเงินได้จะขออนุมัติต่ออธิบดีเพื่อเปลี่ยนแปลงเกณฑ์สิทธิ์และวิธีการทางบัญชีเพื่อคำนวณรายได้และรายจ่ายก็ได้ และเมื่อได้รับอนุมัติจากอธิบดีแล้ว ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่รอบระยะเวลาบัญชีที่อธิบดีกำหนดเป็นต้นไป โดยการเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล จากเงินค่าทดแทนเนื่องจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นี้ รายได้ที่นำมาคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิ คือเงินค่าทดแทนทั้งหมดที่ได้รับซึ่งรัฐได้กำหนดตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หมวด 2 เงินค่าทดแทน ซึ่งแตกต่างจากกรณีนิติบุคคลขายอสังหาริมทรัพย์ปกติทั่วไป ที่จะใช้ราคาซื้อขายกันจริงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ณ วันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองนั้นแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

สำหรับนิติบุคคลประเภทวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) ที่ตั้งขึ้นก่อนวันที่ 1 มกราคม 2559 ซึ่งมีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วในวันสุดท้ายของรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกิน 5 ล้านบาท และมีรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการในรอบระยะเวลาบัญชีไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยต้องจัดแจงเป็นผู้ประกอบการจัดทำบัญชีสอดคล้องกับสภาพที่แท้จริงของกิจการ (บัญชีเล่มเดียว) ตามกฎหมายว่าด้วยการยกเว้นและสนับสนุนการปฏิบัติการเกี่ยวกับภาษีอากรตามประมวลรัษฎากร โดยไม่ถูกเพิกถอนจากการได้รับยกเว้นดังกล่าว จะมีสิทธิได้รับการยกเว้นและลดอัตราภาษีตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 595) พ.ศ.2558 โดยพระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 2 มกราคม 2559 เป็นต้นไป ดังนี้

กำไรสุทธิ	สิทธิประโยชน์ทางภาษีเงินได้นิติบุคคล
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2559 แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2559	ยกเว้นภาษี
สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 แต่ไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2560	ยกเว้นภาษี อัตราร้อยละ 10 ของกำไรสุทธิ
- 300,000 บาทแรก - ส่วนที่เกิน 300,000 บาท	

อย่างไรก็ตามถึงแม้นิติบุคคลประเภทวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) จะได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีหรือลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิข้างต้น แต่กำไรสุทธิดังกล่าว ไม่รวมเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ได้รับ เนื่องจกอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไม่ใช่สินค้า ตามความหมายในมาตรา 3 ของพระราชกฤษฎีกาฯนี้ ซึ่งคำว่า “สินค้า” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีรูปร่าง

และไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ที่มีไว้เพื่อขายเท่านั้น แต่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ได้แก่ ที่ดิน โรงเรือนและสิ่งก่อสร้าง ไม้ยืนต้น เป็นทรัพย์สินที่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ ไม่ได้มีไว้เพื่อขาย ดังนั้นนิติบุคคลประเภท SMEs ที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรนี้

2.1.2.2 ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่าย และให้ถือเป็นเครดิตภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้ของนิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่ถูกหักภาษีไว้ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินแต่อย่างใด และเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียนตามมาตรา 69 ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

2.1.2.3 ภาษีธุรกิจเฉพาะ

ตามแนวปฏิบัติของกรมสรรพากร (Tax Ruling) เมื่อนิติบุคคลได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ทำในราชอาณาจักร ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์นั้นจะได้มาโดยวิธีใดก็ตาม ตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร และเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ผู้ขายซึ่งเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ตามมาตรา 3(5) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 244) พ.ศ.2534 สำหรับการโอนก่อนวันที่ 1 มกราคม 2542 หรือตามมาตรา 4(5) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2542 เป็นต้นไป ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ 3 ของจำนวนเงินค่าทดแทน (ฐานภาษีรายรับก่อนหักรายจ่ายใดๆ) ตามมาตรา 91/10 วรรคหก, 91/6(3) และมาตรา 91/5(6) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งจะต้องรวมภาษีส่วนท้องถิ่นอีกร้อยละ 10 รวมเป็นอัตราร้อยละ 3.3 อย่างไรก็ตามมีคำพิพากษาศาลฎีกา ได้ตัดสินให้นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 เรื่องการเวนคืนที่ดิน เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่
ตัวอย่างข้อหาหรือภาษีอากรกับกรมสรรพากร

ข้อหาหรือ³³

1. บริษัทฯประกอบกิจการผลิตและส่งออกของข้าวสวยที่ทำจากโพลีเรซิน และเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2535 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2550 บริษัทฯได้เลิกจ้างพนักงานทั้งหมดและไม่ได้ประกอบกิจการแล้ว เนื่องจากในวันที่ 9 เมษายน 2550 กรมชลประทาน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เวนคืนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบริเวณสำนักงานใหญ่เดิม ซึ่งเป็นโรงงานผลิตสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่เลขที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทฯยื่นแบบ ค.10 ขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับเดือนภาษีเมษายน 2550 จำนวนเงิน 1,357,488 บาท ซึ่งเกิดจากการเวนคืนที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าบริษัทฯมิได้ขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ประกอบกับคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2680/2549 วินิจฉัยว่า บริษัท ม. ซึ่งถูกเวนคืนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (โรงงาน) จากกรมทางหลวง ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะมิใช่การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร

แนววินิจฉัย

1. กรณีบริษัทฯได้รับเงินค่าทดแทนจากการถูกเวนคืนที่ดิน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ตามมาตรา 4(5) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร โดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ 3 ของรายรับจากค่าทดแทน ทั้งนี้ตามมาตรา 91/5(6) มาตรา 91/6(3) และมาตรา 91/10 วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

2. กรณีที่บริษัทฯอ้างคำพิพากษาศาลฎีกา ระหว่างบริษัท ม. กับกรมสรรพากร คำพิพากษาหรือคำสั่งใดๆ ของศาลในแต่ละคดีย่อมผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณาของศาลที่พิพากษาหรือมีคำสั่งเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอกซึ่งมิใช่คู่ความในคดี ทั้งนี้ตามมาตรา 145 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง บริษัทฯจึงไม่อาจอ้างประโยชน์จากคำพิพากษาดังกล่าวได้ และพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 กำหนดไว้ชัดเจนว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายซึ่งเป็นนิติบุคคล

³³ กรมสรรพากร, ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0702/3734 วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560. แหล่งที่มา www.rd.go.th/publish/38810.0.html [1 มีนาคม 2561]

มีไว้ใน การประกอบกิจการ เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/2(6) แห่งประมวลรัษฎากร โดยภาษีธุรกิจเฉพาะนี้ นิติบุคคลสามารถนำภาษี มาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไรและขาดทุนสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลได้

2.1.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ ในการประกอบกิจการในประเทศไทย

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการก่อให้เกิดภาระภาษีแก่นิติบุคคล ผู้ถูกเวนคืน ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะตามแนวปฏิบัติ ของกรมสรรพากร อย่างไรก็ตามกรณีภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น ศาลฎีกามีความเห็นแตกต่างจากกรมสรรพากร และสุดท้ายถือได้ว่าเป็นสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับผู้ถูกเวนคืน นอกจากนี้ยังได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมและอากรในการโอนที่ดินด้วย ดังนี้

2.1.3.1 ภาษีธุรกิจเฉพาะ

การถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือได้ว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร มาตรา 91/1(4) เพราะมีการจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะ มีประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ แต่แม้จะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ในราชอาณาจักรที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร โดยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่เป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่รัฐ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ถือเป็นการโอนภายใต้สภาพบังคับ ไม่ได้กระทำโดยเจตนาสมัครใจหรือเพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจ แต่ต้องกระทำเพื่อกิจการสาธารณะ โดยได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืน ซึ่งเงินค่าทดแทนดังกล่าวมีลักษณะคล้ายกับค่าชดเชย หรือค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากผู้ถูกเวนคืนขาดประโยชน์จากการใช้อสังหาริมทรัพย์ในการประกอบกิจการ และยังต้องไปหาสถานประกอบการใหม่โดยไม่ได้เกิดจากความประสงค์ของผู้ถูกเวนคืนเอง นอกจากนี้ผู้ถูกเวนคืนจำเป็นต้องมีอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ใช้ในการประกอบกิจการ ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ ที่จะ มีไว้เพื่อขาย ซึ่งสามารถดูวัตถุประสงค์ของกิจการได้จากหนังสือบริคณห์สนธิ ดังนั้นศาลฎีกาจึงเห็นว่า ไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร แต่หากกิจการได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปแล้วตามแนวปฏิบัติ ของกรมสรรพากร ซึ่งนิติบุคคลสามารถนำภาษีธุรกิจเฉพาะมาถือเป็นรายจ่ายในการคำนวณกำไร หรือขาดทุนสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลได้นั้น สามารถไปขอคืนภาษีได้ โดยมีอายุความในการเรียกร้อง

10 ปี นับตั้งแต่วันที่ต้องเสียภาษีไปโดยไม่มีหน้าที่ต้องเสีย ตามมาตรา 193/30 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเป็นกรณีติดตามเอาทรัพย์สินซึ่งตนไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีตามกฎหมายคืน³⁴

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 เรื่องการเวนคืนที่ดินเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่³⁵

คำพิพากษาย่อสั้น

โจทก์มีที่ดินพิพาทเพียงแปลงเดียวขณะที่ถูกเวนคืนโจทก์ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงานของโจทก์ และมีไว้ให้ผู้อื่นเช่า อันแสดงให้เห็นว่าที่ดินและอาคารที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่โจทก์มีไว้เพื่อประกอบกิจการไม่ได้มีไว้เพื่อขาย ประกอบกับการที่โจทก์ต้องโอนทรัพย์สินก็เนื่องจากมีพระราชกฤษฎีกาออกมากำหนดให้ที่ดินที่โอนนั้นอยู่ในบริเวณที่จะเวนคืน ซึ่งหากโจทก์ไม่ตกลงกับเจ้าหน้าที่ที่ต้องถูกเวนคืน ดังนั้นการที่โจทก์ยอมตกลงโอนที่ดินภายใต้สภาพบังคับเช่นนี้ย่อมไม่ใช่การโอนโดยเจตนาหรือเพื่อประโยชน์ในกิจการของโจทก์ กรณีของโจทก์จึงไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางการค้าหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อโจทก์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะและไม่มีหน้าที่ต้องยื่นแบบแสดงรายการ การฟ้องขอคืนภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีส่วนท้องถิ่นในคดีนี้จึงไม่อยู่ในบังคับกำหนดเวลาสามปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการภาษีตามมาตรา 91/11 และมาตรา 27 ตรี

2.1.3.2 ค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์

หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียน ตามกฎหมายจึงต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร 28.(ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่สำหรับกรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา 11 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ในการดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืน ให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ เพราะเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามแนวปฏิบัติของกรมสรรพากร

³⁴ สำนักกฎหมายธรรมนิติ, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 [ออนไลน์], 17 กันยายน 2560. แหล่งที่มา www.dlo.co.th/node/1028 [16 มีนาคม 2561]

³⁵ ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารในศาลฎีกา, คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา deka.supremecourt.or.th/search [16 มีนาคม 2561]

2.2 ผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับ จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการในประเทศไทย

การใช้ทรัพย์สินของรัฐหลังการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน ทั้งในด้านที่เป็นประโยชน์และเสียประโยชน์ โดยรัฐมีการจ่ายเงินค่าทดแทนเพื่อเยียวยาผู้ถูกเวนคืนให้กลับคืนสู่ฐานะเดิม ถือเป็นการใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Incentive) เพื่อลดผลกระทบภายนอกทางลบ โดยใช้เงินเป็นแรงจูงใจเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดความเสียหายหรือลดความเสียหายเกินกว่าที่กำหนด³⁶ สำหรับด้านผลกระทบที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับ บางกรณีผลกระทบกลับเป็นผลดีต่อผู้ถูกเวนคืน เช่น กรณีถูกเวนคืนที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการเพียงบางส่วน โดยกิจการยังคงสามารถดำเนินงานต่อไปได้ตามปกติ ไม่ได้รับผลกระทบหรือได้รับน้อยมาก หลังจากการเวนคืนที่ดิน รัฐได้นำที่ดินนั้นไปใช้ก่อสร้างรถไฟฟ้าใต้ดิน ทำให้เป็นประโยชน์ต่อกิจการในอนาคต เพราะเพิ่มความสะดวกสบายในการคมนาคม และพื้นที่แถวนั้นมีความเจริญมากขึ้น แต่บางกรณีทำให้เจ้าของกิจการที่ถูกเวนคืนและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการได้รับความเดือดร้อน โดยผลกระทบเชิงลบจะเป็นต้นทุนหรือภาระของสังคม มีผลต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

2.2.1 ผลกระทบต่อนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการ

ความสูญเสียจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของผู้ถูกเวนคืนบางกรณีมีมูลค่ามาก เนื่องจากทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ เช่น ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของสถานประกอบการ ซึ่งที่ดินถือเป็นปัจจัยพื้นฐานสำคัญของธุรกิจหลายประเภท มีไว้สำหรับตั้งสำนักงาน โรงงาน คลังสินค้า ร้านค้า เมื่อถูกรัฐเวนคืนที่ดินนั้น รัฐหรือเจ้าของกิจการก็ต้องรื้อถอนหรือทำลายโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินนั้นด้วย ดังนั้นเจ้าของกิจการต้องเตรียมตัวดำเนินการต่างๆ เกิดต้นทุนทั้งด้านการเงิน และเวลา เพื่อให้สามารถยังคงดำเนินธุรกิจของตนต่อไปได้ เสมือนเป็นการเริ่มต้นธุรกิจอีกครั้งในสถานที่ใหม่นั้นเอง ถ้าเจ้าของกิจการมีความสามารถในการบริหารจัดการหรือมีเงินทุนเพียงพอสำหรับใช้ในการดำเนินการต่างๆ กิจการก็จะยังคงดำเนินการต่อไปได้ แต่หากไม่สามารถดำเนินการต่างๆ ได้ทันหรือมีเงินทุนไม่เพียงพอ ก็อาจจำเป็นต้องหยุดกิจการชั่วคราว หรือบางรายถึงต้องปิดกิจการถาวร ทำให้เสียโอกาสในการทำมาหากิน ผลกระทบที่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการที่สำคัญได้แก่

1. การหาที่ดินใหม่ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของสถานประกอบการ ซึ่งต้องพิจารณาอย่างรอบคอบหลายด้าน³⁷ ได้แก่ ด้านกายภาพ เช่น ขนาดความกว้างและความยาวของที่ดิน, เส้นทางการคมนาคมสู่ทางสาธารณะ

³⁶ ธรรมนิติย์ สมันตกุล, กฎหมายกับเศรษฐศาสตร์ : กฎหมายทรัพย์สิน สัญญา ละเมิด และสิ่งแวดล้อม, หน้า 58.

³⁷ บุญชนะ บุญเลิศ, คัมภีร์ที่ปรึกษา และนักลงทุนมืออาชีพในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (The Professional Advisors & Investors in Real Estate)(ปทุมธานี: สถาบันวิจัยและที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แห่งเอเชีย, 2556), หน้า 135 - 160.

เพื่อความสะดวกสบายในการติดต่อกับลูกค้า คู่ค้า และการขนส่งสินค้า, สภาพแวดล้อมรอบที่ดิน, สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ, ภาระผูกพันและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน, ด้านกฎหมาย ว่าถ้าจะซื้อที่ดินเพื่อก่อสร้างโรงงาน กฎหมายผังเมืองและข้อบัญญัติของหน่วยงานท้องถิ่นนั้นอนุญาตให้สร้างได้หรือไม่ รวมถึงพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้ง (Location) ซึ่งในบางกิจการถือเป็นปัจจัยที่สำคัญมากต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวของกิจการ เพราะแม้ที่ดินอยู่ที่เดิม แต่ทำเลที่ตั้งสามารถเปลี่ยนแปลงได้เสมอ เช่น เดิมด้านข้างสำนักงานเป็นทุ่งหญ้า ต่อมาเมื่อไฟฟ้าวิ่งผ่าน ทำให้ที่ดินนั้นกลายเป็นที่ดินที่มีทำเลดี ซึ่งทำเลที่ตั้งที่ดีของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในแต่ละวัตถุประสงค์จะมีลักษณะแตกต่างกัน หากใช้ในกิจการอุตสาหกรรม ต้องให้ความสำคัญเรื่องต้นทุน โดยเฉพาะต้นทุนการผลิตและการขนส่ง ดังนั้นควรเลือกทำเลที่ตั้งที่ช่วยให้กิจการมีต้นทุนดังกล่าวต่ำที่สุด หากใช้ในกิจการเชิงพาณิชย์ ก็ควรหาทำเลที่ตั้งที่ช่วยให้กิจการสามารถขายหรือให้บริการได้เป็นจำนวนมาก³⁸ ซึ่งกิจการต้องพิจารณาด้านการตลาดและพฤติกรรมของผู้บริโภคกลุ่มเป้าหมายด้วย โดยหาที่ตั้งของกิจการที่สอดคล้องกับแนวโน้มความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เช่น กิจการโรงแรมที่ตั้งอยู่ใกล้แหล่งท่องเที่ยว เพื่อให้ลูกค้าที่มาใช้บริการสามารถเดินทางไปที่ท่องเที่ยวได้ง่าย สะดวกสบายมากขึ้น รวมถึงด้านเศรษฐกิจของทำเลที่ตั้ง เพื่อดูกำลังซื้อหรือการใช้บริการของภาคครัวเรือน และระดับมหภาคในพื้นที่นั้น และพิจารณาภาวะการแข่งขันของกิจการที่มีอยู่ในทำเลที่ตั้งดังกล่าวด้วย เพราะกิจการอาจถูกแย่งตลาดลูกค้ากลุ่มเป้าหมายไปได้

สิ่งที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การพิจารณาด้านราคา รวมถึงค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งราคาตลาดของที่ดินมักมีราคาสูงขึ้นเรื่อยๆ โดยเฉพาะถ้าอยู่ในทำเลดี อ้างอิงจากข้อมูลสถิติการเปลี่ยนแปลงของราคาประเมินที่ดินรอบบัญชีปี พ.ศ.2559-2562 ทุกจังหวัดทั่วประเทศ จากกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พบว่าราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับที่ดินทั่วประเทศในรอบบัญชีนี้เพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ 27.72³⁹

2. การจัดการด้านแรงงาน ซึ่งคนหรือแรงงานเป็นองค์ประกอบของกิจการ⁴⁰ เพราะกิจการต้องมีคนมาปฏิบัติงานร่วมกัน แบ่งงานกันทำเป็นจำนวนมาก และถือเป็นปัจจัยที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจ เพราะเป็นกำลังความคิดและกำลังกายในการดำเนินงานให้มีประสิทธิภาพประสิทธิผล เพื่อขับเคลื่อนธุรกิจให้ไปสู่เป้าหมายที่กำหนด ไม่ว่าจะเป็นธุรกิจประเภทใด ขนาดใดก็ตาม ล้วนต้องเกี่ยวข้องกับทรัพยากรมนุษย์ ถ้าเจ้าของกิจการสามารถบริหารจัดการแรงงานให้คงอยู่ต่อไป หรือมีจำนวนเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ

³⁸ อนุชา กุลวิสุทธิ, ลงทุนที่ดิน & การเลือกทำเลอสังหาริมทรัพย์ Land Investment & Location Selecting Like a Pro, หน้า 303.

³⁹ TerraBKK Research, **ราคาประเมินที่ดิน 77 จังหวัด (รอบปี 2559 – 2562)** [ออนไลน์], 26 กรกฎาคม 2559. แหล่งที่มา research.terrabkk.com/th/article/detail/138548 [3 กุมภาพันธ์ 2561]

⁴⁰ สุรพันธ์ ฉันทแดนสุวรรณ, **หลักการบริหารธุรกิจ (Principles of Business Administration)**(กรุงเทพฯ: จุฑทอง, 2560), หน้า 11.

หลังจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กิจการก็จะยังคงดำเนินการต่อไปได้ดี ในทางกลับกันกรณีเจ้าของกิจการ ต้องหยุดกิจการชั่วคราวหรือปิดกิจการถาวร หรือไม่สามารถบริหารจัดการแรงงานได้ ส่งผลให้อาจจำเป็นต้องไล่แรงงานออกหรือเปิดโอกาสให้แรงงานสมัครใจขอลาออกเอง และหากมีการย้ายสถานประกอบการ ไปยังที่ใหม่ แรงงานบางคนอาจไม่สามารถร่วมทำงานกับกิจการได้อีกต่อไป เนื่องด้วยเหตุผลต่างๆ เช่น สถานที่ทำงานใหม่ห่างไกลจากที่พักอาศัย ค่าใช้จ่ายเดินทางไปยังสถานที่ทำงานใหม่สูงเกินไป ทำให้กิจการอาจสูญเสียแรงงานที่มีประสิทธิภาพความชำนาญงานไป และเกิดต้นทุนในการสรรหา แรงงานใหม่ อีกทั้งกิจการต้องปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานให้ถูกต้อง เช่น กฎหมายแรงงานสัมพันธ์ กฎหมายคุ้มครองแรงงาน ดังนั้นหากมีการบริหารจัดการที่ดีทำให้แรงงานมีขวัญกำลังใจในการทำงาน ก็จะเป็นผลดีในการช่วยสร้างความสามารถในการผลิตหรือให้บริการให้สูงขึ้นได้

3. ทุน กิจการอาจต้องหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมเพื่อใช้ในการดำเนินงานด้านต่างๆ ภายหลังจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจมาจากการลงทุนของเจ้าของหรือหุ้นส่วนหรือผู้ร่วมทุน และจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยควรมีอัตราส่วนระหว่างหนี้สินและเงินลงทุน (Debt Equity Ratio) ที่เหมาะสม อันขึ้นอยู่กับลักษณะของธุรกิจ⁴¹

4. การประกอบการ ภายหลังจากปรับปรุงเปลี่ยนแปลงสถานประกอบการและอสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้ในประกอบการ กิจการต้องมีการบริหารจัดการภายในองค์กรเพื่อควบคุมธุรกิจ ให้ดำเนินงานไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ เป็นไปตามแผนและเป้าหมายที่ได้กำหนดไว้ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ ได้แก่ กำไร และด้านสังคม เช่น ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและคู่ค้า การไม่เอาเปรียบผู้บริโภค การผลิตสินค้าหรือการให้บริการที่มีคุณภาพ การจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อช่วยเหลือสังคม ยกตัวอย่างการดำเนินงานด้านต่างๆ เช่น กิจการต้องเปลี่ยนผู้ค้าวัตถุดิบใหม่ เพราะโรงงานของผู้ค้ารายเดิม ตั้งอยู่ห่างไกลจากสถานประกอบการใหม่ของกิจการ ทำให้มีค่าใช้จ่ายด้านการขนส่งเพิ่มขึ้น หรือการทำวิจัยตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภคในที่ทำเลใหม่ที่สถานประกอบการตั้งอยู่

5. ผลกระทบด้านภาษีของนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการ นอกจากได้รับผลกระทบด้านอื่นๆ แล้ว เงินค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ได้รับก็ต้องนำมาเสียภาษีอีก ซึ่งถือเป็นต้นทุนที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล จากกำไรในการโอนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการถูกเวนคืนตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากจำนวนเงินค่าทดแทนที่รัฐจ่าย และถือเป็นเครดิตภาษี ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เพราะถือเป็นรายได้เนื่องจากกิจการ คือการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่มีไว้ในประกอบการให้กับรัฐเนื่องจากการถูกเวนคืน ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสถานประกอบการ ที่กิจการมีไว้ในดำเนินงานต่างๆตามวัตถุประสงค์ของกิจการ เพื่อให้สำเร็จตามเป้าหมาย

⁴¹ พักตร์ผจง วัฒนสินธุ์, จริยธรรมและการบริหารธุรกิจ(กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559), หน้า 49.

นอกจากนี้แม้ว่าผู้ถูกเวนคืนจะได้รับเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดิน อสังหาริมทรัพย์อื่น รวมถึงค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายใช้ประกอบอาชีพที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ส่วนใหญ่รัฐนำมาใช้เป็นราคาพื้นฐานในการคำนวณเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นราคาประเมินทุกๆ 4 ปี และส่วนใหญ่มักจะต่ำกว่าราคาตลาดเพื่อเป็นการลดค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ประชาชนต้องจ่ายแก่รัฐ โดยราคาตลาดของที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเป็นระยะๆ โดยเฉพาะตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรืออยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า จะพบว่าที่ดินมีราคาสูงมากเป็นพิเศษ รวมถึงโรงเรือนและสิ่งก่อสร้างบนที่ดินนั้นๆ ด้วย เพราะเป็นสิ่งดึงดูดความเจริญต่างๆ ให้เข้ามายังพื้นที่ ทำให้พื้นที่นั้นมีแนวโน้มที่จะพัฒนาได้ในอนาคต ดังนั้นราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืนของประเทศไทยจึงเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เพราะไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลาอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นหัวใจของการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำให้เงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับอาจต่ำกว่าความเป็นจริง ดังนั้นจึงเกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้การกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเนื่องจากเป็นความเสียหายพิเศษที่ต้องออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ การคิดคำนวณหรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติทำได้ยาก และอาจมีวิธีคิดแตกต่างกันแล้วแต่ประเภทและขนาดของกิจการ หรือการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

ยกตัวอย่างข้อหาหรือภาษีอากรกับกรมสรรพากร ที่แสดงให้เห็นถึงความเสียหายที่นิติบุคคลได้รับจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ

ข้อหาหรือ

บริษัท ก จำกัด ประกอบกิจการผลิตและจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ สำนักงานของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่ในบริเวณที่ที่เวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงหมายเลข 37 สายวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร เนื่องจากอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดของบริษัทฯ ถูกแนวทางหลวงและได้รับเงินชดเชยจากกรมทางหลวงในปี 2539 และปี 2540... นอกจากนี้แล้วการที่บริษัทฯ ถูกเวนคืนที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งโรงงานผลิตเฟอร์นิเจอร์ ทำให้ต้องดำเนินการสร้างโรงงานใหม่ และหมดโอกาสในการผลิตสินค้าเพื่อส่งออกในระหว่างปี 2538-2540 เมื่อบริษัทฯ ได้เริ่มต้นผลิตสินค้าในปี 2541 บริษัทฯ ต้องประสบกับสภาพธุรกิจตกต่ำมาโดยตลอด...⁴²

ข้อหาหรือ

1. บริษัทฯ ประกอบกิจการผลิตและส่งออกของชำร่วยที่ทำจากโพลีเรซิน และเป็นผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2535 ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2550 บริษัทฯ ได้เลิกจ้าง

⁴² กรมสรรพากร, ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0811/10789 วันที่ 19 ตุลาคม 2542 เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560. แหล่งที่มา www.rd.go.th/publish/23744.0.html [1 มีนาคม 2561]

พนักงานทั้งหมดและไม่ได้ประกอบกิจการแล้ว เนื่องจากในวันที่ 9 เมษายน 2550 กรมชลประทาน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เวนคืนที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างบริเวณสำนักงานใหญ่เดิม ซึ่งเป็นโรงงานผลิตสินค้าของบริษัทฯ ตั้งอยู่เลขที่อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ...⁴³

2.2.2 ผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ นอกจากเกิดผลกระทบต่อนิติบุคคล ผู้เป็นเจ้าของกิจการโดยตรงแล้ว ยังมีผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยตรงอีกด้วย ดังนี้

1. แรงงาน ถือเป็นปัจจัยที่จำเป็นในการประกอบธุรกิจ เพราะเป็นกำลังความคิดและกำลังกาย ในการขับเคลื่อนธุรกิจให้ไปสู่เป้าหมายที่กำหนด ซึ่งปฏิบัติงานตามโครงสร้างของกิจการที่กำหนดบทบาทหน้าที่ของแต่ละคน และหวังว่ากิจการจะดำเนินไปในระยะยาวเพื่อตนจะได้มีงานทำและมีความเจริญก้าวหน้าในชีวิต เมื่อกิจการได้รับผลกระทบจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ ย่อมส่งผลกระทบต่อแรงงานแน่นอน เนื่องจากเจ้าของกิจการจำเป็นต้องย้ายสถานประกอบการใหม่ ซึ่งอาจจะไกลจากที่พักอาศัยกว่าเดิม ทำให้แรงงานต้องแบกรับต้นทุนการเดินทางมาทำงานที่เพิ่มขึ้น ไม่สะดวกสบายเหมือนเดิม จนอาจต้องตัดสินใจขอลาออกจากงานได้ สำหรับกรณีกิจการต้องหยุดกิจการชั่วคราวหรือปิดกิจการถาวร ทำให้เจ้าของกิจการจำเป็นต้องลดจำนวนแรงงานหรือเลิกจ้างแรงงาน ทำให้แรงงานได้รับความเดือดร้อน ไม่มีรายได้เพียงพอในการดำรงชีพเลี้ยงตนเองและครอบครัว และต้องเปลี่ยนไปหางานใหม่

2. ลูกค้าที่ซื้อสินค้าหรือใช้บริการก่อให้เกิดรายได้แก่กิจการ และคู่ค้าซึ่งได้รายได้จากการค้าขายหรือให้บริการแก่กิจการ หากกิจการที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีไว้ในประกอบการต้องชะลอการผลิต ย้ายสถานประกอบการใหม่ หยุดกิจการชั่วคราวหรือปิดกิจการถาวร เพื่อปรับปรุงฟื้นฟูกิจการ ในช่วงหลังจากถูกเวนคืน ลูกค้าและคู่ค้าอาจได้รับเดือดร้อน เช่น ทำให้คำสั่งซื้อหรือคำสั่งขายลดลงหรือไม่สนองตามความต้องการเท่าที่ควร คู่ค้าอาจถูกยกเลิกสัญญาค้าขายเนื่องจากกิจการย้ายสถานประกอบการใหม่ทำให้ต้นทุนการขนส่งเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งอาจส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ระหว่างกิจการที่มีการติดต่อกันมาอย่างยาวนานให้สิ้นสุดลง

3. ผู้ถือหุ้น ทั้งผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร รวมทั้งผู้ถือหุ้นต่างชาติ จะได้รับผลกระทบเช่นกัน เนื่องจากผู้ถือหุ้นเป็นเจ้าของธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมาย ตามสัดส่วนการถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นหุ้นสามัญ หรือหุ้นบุริมสิทธิ ซึ่งมีความสำคัญต่อองค์กรทางธุรกิจอย่างมาก โดยผู้ถือหุ้นควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตนและมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับ

⁴³ กรมสรรพากร, ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0702/3734 วันที่ 1 กรกฎาคม 2551 เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์]. แหล่งที่มา www.rd.go.th/publish/38810.0.html [1 มีนาคม 2561]

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท⁴⁴และได้รับผลกระทบโดยตรงจากการดำเนินงานของกิจการ ดังนั้นหากกิจการได้รับความเดือดร้อนจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีไว้ในการประกอบกิจการ ย่อมส่งผลกระทบต่อผลกำไรและมูลค่าทางเศรษฐกิจอื่น ๆ ของกิจการ ซึ่งเป็นจุดมุ่งหมายที่สำคัญของผู้ถือหุ้น เพราะมุ่งหวังกำไรจากการขายหุ้น รวมทั้งส่วนแบ่งในกำไรของกิจการในรูปเงินปันผล นอกจากนี้ยังมีผลกระทบ ด้านสังคมของผู้ถือหุ้นด้วย เพราะผู้ถือหุ้นย่อมคาดหวังการยอมรับทางสังคม โดยเฉพาะเมื่อได้ถือหุ้น ในบริษัทที่มีการดำเนินงานดี มีชื่อเสียง

เมื่อนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ นอกจากจะมีผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยตรงข้างต้นแล้ว ยังมีผลกระทบต่อบุคคลอื่นๆ เช่น สถาบันการเงิน ที่กิจการไปกู้ยืมเงินมาเพื่อเป็นทุนใช้ในการดำเนินงาน สมาคมการค้าที่กิจการเข้าร่วม รัฐบาล ชุมชนที่กิจการตั้งอยู่⁴⁵

2.2.3 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ และสังคมประเทศไทย

กิจการต่างๆไม่ว่าด้านการผลิตหรือให้บริการเป็นสิ่งผลิตภัณฑ์หรือสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ และสังคมอย่างยั่งยืน โดยการผลิตสินค้าหรือให้บริการที่มีคุณภาพอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และมีประสิทธิภาพในเชิงเศรษฐศาสตร์ การสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ๆ การวิจัยและพัฒนา⁴⁶ การติดต่อสัมพันธ์ พึงพาอาศัยกันระหว่างกิจการจนเกิดการไหลเวียนของเงินทุนและทรัพย์สิน อีกทั้งกิจการยังเป็นผู้สร้าง หรือพัฒนาแรงงานให้มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับงาน ถือเป็นการผลิตคน ของประเทศให้มีคุณภาพ เพื่อช่วยพัฒนาประเทศได้ต่อไปในอนาคต สำหรับผู้บริโภคก็ได้บริโภคสินค้า หรือบริการที่ดี มีคุณภาพ ส่งผลต่อดีต่อการดำรงชีวิต รัฐจึงให้ความสำคัญกับธุรกิจต่างๆ และให้การสนับสนุน เช่น สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร เพื่อเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจของประเทศให้เติบโต ดังนั้นถ้านิติบุคคล ผู้เป็นเจ้าของกิจการได้รับความเดือดร้อนจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ ไม่ว่าจะในด้านสถานประกอบการ แรงงาน ทุน และการบริหารจัดการ ทำให้การดำเนินงานของกิจการโดยรวม อาจเกิดความล่าช้า หรือต้องหยุดดำเนินงานชั่วคราว หรือปิดกิจการถาวร โดยเฉพาะกิจการใหญ่ที่มีส่วนแบ่ง ทางการตลาดมาก ย่อมส่งผลกระทบต่อการผลิตหรือการให้บริการของประเทศ การบริโภคของประชาชน ทำให้เศรษฐกิจชะงักงันได้ อีกทั้งยังมีผลกระทบทางสังคม เนื่องจากกิจการมีอิทธิพลต่อการจ้างแรงงาน การกระจายรายได้ ทำให้แรงงานหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกันได้รับความเสียหาย ประชาชนตกงาน

⁴⁴ ต ล า ต ห ลั ก ท รั พ ย์ แ ท ง ป ร ะ เ ท ศ ไ ท ย , สิท ธิ ข อ ง ผู้ ถื อ หุ้ น [อ อ น ไ ล น์], 2555. แหล่งที่มา www.set.or.th/sustainable_dev/th/cg/shareholder_right_p1.html [17 มีนาคม 2561]

⁴⁵ พักตร์ผจง วัฒนสินธุ์, จริยธรรมและการบริหารธุรกิจ, หน้า 4 – 5, 137.

⁴⁶ สุรพันธ์ ฉันทแดนสุวรรณ, หลักการบริหารธุรกิจ (Principles of Business Administration), หน้า 2.

หรือไม่มีรายได้เพียงพอในการเลี้ยงชีพ ส่งผลต่อการดำรงชีวิตอยู่อย่างสงบสุขของคนในสังคม ดังนั้นการดำเนินงานใดๆของกิจการต้องตัดสินใจโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

กรณีนิติบุคคลต่างประเทศถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ ซึ่งนิติบุคคล มีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นตามกฎหมายเฉพาะ จะมีผลกระทบต่อความเชื่อมั่น ในการลงทุนในประเทศไทย และการดึงดูดการลงทุนในอนาคต จนอาจทำให้ต้องย้ายฐานการประกอบกิจการ ไปยังประเทศอื่น ซึ่งเงินลงทุนจากต่างประเทศถือเป็นปัจจัยขับเคลื่อนการเติบโตทางเศรษฐกิจที่สำคัญ เพราะช่วยขยายฐานการลงทุนและเพิ่มอัตราการจ้างงานภายในประเทศ ดังนั้นจึงมีผลกระทบต่อ เศรษฐกิจและสังคมประเทศไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

บทที่ 3

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ : กรณีศึกษาประเทศเกาหลีใต้

สาธารณรัฐเกาหลี (The Republic of Korea) หรือที่รู้จักกันทั่วไปว่า เกาหลีใต้ (South Korea) เคยเป็นหนึ่งในประเทศที่ยากจนที่สุดในโลกในปี ค.ศ.1945 อีกทั้งเกิดสงครามเกาหลีในปี ค.ศ.1950 แต่ปัจจุบันกลายเป็นประเทศที่มีการพัฒนาอย่างก้าวกระโดด และเป็นหนึ่งในประเทศผู้นำทางเศรษฐกิจ ซึ่งปัจจัยที่สำคัญในการขับเคลื่อนประเทศคือ การสร้างโครงสร้างพื้นฐานอย่างต่อเนื่อง (Social Overhead Capital) และโครงการพัฒนาด้านต่างๆระดับชาติ โดยมีอัตราในการพัฒนาเมืองเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39.1 ในปี ค.ศ.1960 เป็นร้อยละ 90 ในปี ค.ศ.2005 เนื่องจากความหนาแน่นของประชากรเพิ่มขึ้นตามความเจริญของเศรษฐกิจ โดยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นหนึ่งในวิธีการที่นำมาใช้ในการพัฒนาประเทศ เพื่อรัฐจะได้บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน และประเทศชาติ ดังนั้นผู้เขียนจึงตัดสินใจเลือกศึกษาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกฎหมายภาษีที่เกี่ยวข้องของประเทศเกาหลีใต้ เนื่องจากประเทศเกาหลีใต้ใช้ระบบกฎหมายลายลักษณ์อักษร (Civil Law) เหมือนประเทศไทย และมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก จากสถิติ ปี ค.ศ.1976 ถึง ค.ศ.2013 มีการเวนคืนที่ดินเพื่องานสาธารณะคิดเป็นร้อยละ 5.85 ของพื้นที่ทั้งหมดของประเทศ จำนวนเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ปี ค.ศ.2003 ถึง ค.ศ.2013 ประมาณ 194 พันล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นค่าทดแทนที่ดินประมาณ 165 พันล้านเหรียญสหรัฐ* ส่วนใหญ่รัฐนำที่ดินไปใช้ในโครงการที่อยู่อาศัย และสร้างถนน ส่วนค่าทดแทนที่เหลือเป็นค่าทดแทนการตั้งถิ่นฐานใหม่ ซึ่งประเทศเกาหลีใต้มีหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ดี และให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการเพื่อมุ่งเน้นการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศโดยเฉพาะ ดังนั้นหากประเทศไทยได้ศึกษาและนำแนวทางการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการของประเทศเกาหลีใต้มาปรับใช้ จะช่วยให้การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของรัฐเป็นไปอย่างราบรื่นมากขึ้น ช่วยลดผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน ซึ่งจะส่งผลต่อการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทยให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

* อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 ตามอัตราขาย 165 พันล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นเงิน 5,227 พันล้านบาท
194 พันล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นเงิน 6,146 พันล้านบาท

3.1 หลักเกณฑ์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศเกาหลีใต้⁴⁷

ก่อนทศวรรษที่ 1960 ประเทศเกาหลีใต้ไม่มีการเวนคืนเกิดขึ้น แม้จะมีการบัญญัติหลักการเวนคืนและการชดเชยค่าเสียหายไว้ในรัฐธรรมนูญ ปี ค.ศ.1948 ก็ตาม โดยในการพัฒนาที่ดินในอดีตจะไม่มี การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งก่อนและหลังการพัฒนาเมือง เพียงแต่พัฒนาที่ดินที่มีอยู่ให้ดีขึ้นเท่านั้น ต่อมาในช่วงทศวรรษที่ 1960-1970 ประชาชนมีความต้องการสิ่งอำนวยความสะดวก และโครงสร้างพื้นฐานสาธารณะเพิ่มขึ้น ช่วงต้นทศวรรษที่ 1960 รัฐจึงซ่อมแซมบูรณะสาธารณูปโภค โดยได้รับความช่วยเหลือจากต่างประเทศ เช่น ถนน ทางรถไฟ ท่าเรือ ต่อมาเมื่อมีรัฐบัญญัติการเวนคืนที่ดิน (Land Expropriation Act) เพื่อจัดการที่ดินสำหรับโครงการสาธารณะและพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้รัฐสามารถซื้อที่ดินมาในราคาต่ำเพื่อนำไปใช้ในโครงการดังกล่าว ในทศวรรษที่ 1980-1990 ประชากรอพยพเข้าสู่เมืองและพื้นที่อุตสาหกรรมตามความเจริญของเศรษฐกิจเพื่อหางานทำ จนกลายเป็นสังคมเมืองมากขึ้น ทำให้เกิดอุปสงค์ด้านศูนย์รวมอุตสาหกรรมและที่อยู่อาศัย เกิดการเก็งกำไร ในบ้านและที่ดินขึ้น รัฐจึงสร้างกลยุทธ์เพื่อพัฒนาที่ดินโดยตรง ซึ่งเป็นแนวคิดการพัฒนาแบบสาธารณะ บนพื้นฐานของระบบการเวนคืนและการชดเชยความเสียหาย โดยรัฐทำการเจรจาต่อรองกับประชาชน เพื่อซื้อที่ดิน ถ้าหากไม่สามารถเจรจาทกลงกันได้ รัฐก็จะทำการบังคับเวนคืน เพื่อแก้ปัญหาการเวนคืนที่ดิน ในเขตเมืองที่เพิ่มขึ้นอย่างมาก และเพื่อเก็บรวบรวมรายได้จากการพัฒนาที่ดินเพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ถือได้ว่าระบบการเวนคืนและการชดเชยความเสียหายช่วยแก้ปัญหาเรื่องที่อยู่อาศัยของประชาชนในเมืองได้ ภายในระยะเวลาอันสั้น โดยรัฐจัดหาที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยสาธารณะได้ในราคาต่ำ อย่างไม่รู้ค่าตามประชาชนที่ถูกบังคับเวนคืนที่ดินจำนวนมากได้เรียกชดเชยค่าทดแทนความเสียหายที่เป็นธรรม รัฐจึงพยายามแก้ไขกฎหมายเพื่อให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับการทดแทนที่เป็นธรรมมากที่สุด ภายใต้รัฐบัญญัติ การเวนคืนที่ดิน (Land Expropriation Act) และรัฐบัญญัติในกรณีพิเศษเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์สาธารณะและการชดเชยความเสียหาย (Act on Special Cases Concerning the Acquisition of Lands for Public Use and the Compensation for their Loss) เมื่อรัฐจัดทำโครงการระดับชาติขึ้น เช่น เมืองใหม่ ที่อยู่อาศัย การพัฒนาท้องถิ่น ทำให้เงินค่าทดแทนที่ต้องจ่ายให้กับผู้ถูกเวนคืนที่ดินเพิ่มขึ้น อย่างรวดเร็วเช่นจาก 7.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ ในต้นทศวรรษที่ 2000 เป็น 27.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ*

⁴⁷ Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Korea Research Institute for Human Settlements, **2013 Modularization of Korea's Development Experience: The Expropriation and Compensation System in Korea** [Online], 1 May 2014.

Available from www.kdi.re.kr/kdi_eng/publication/publication_view.jsp?pub_no=13682 [7 April 2018]

* อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 ตามอัตราขาย 7.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นเงิน 228 พันล้านบาท

27.2 พันล้านเหรียญสหรัฐ คิดเป็นเงิน 862 พันล้านบาท

ในปี ค.ศ.2008 และเกิดรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่องานสาธารณะ (Act on Acquisition and Compensation for Land, etc. for Public Work) ขึ้นในปี ค.ศ.2002 เพื่อกำหนดกระบวนการและมาตรฐานเกี่ยวกับการชดเชยความเสียหายให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ปกป้องสิทธิในทรัพย์สินของชาติ และสนับสนุนการดำเนินงานโครงการสาธารณะอย่างมีประสิทธิภาพ

การยอมรับถึงอำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนมาใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ เห็นได้จากรัฐธรรมนูญสาธารณรัฐเกาหลี (Constitution of the Republic of Korea)⁴⁸ ฉบับที่ 10 พุทธศักราช 2530 หมวด 2 สิทธิและหน้าที่ของประชาชน มาตรา 23-3 วางหลักเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การใช้ หรือการจำกัดสิทธิในทรัพย์สิน เนื่องมาจากความจำเป็นของประชาชน และค่าชดเชยในเรื่องดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีดังกล่าวจะต้องมีการจ่ายค่าชดเชยให้เหมาะสม⁴⁹ กล่าวคือการเวนคืนเป็นการบังคับให้ได้มาซึ่งสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน โดยอำนาจรัฐ โดยไม่คำนึงถึงความสมัครใจของประชาชน แต่รัฐจะทำการเวนคืนได้ก็แต่เฉพาะเพื่อกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์ที่จำเป็นเท่านั้น ดังนั้นการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกรณีพิเศษ รัฐจึงต้องจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรมจากการละเมิดสิทธิในทรัพย์สินนั้น เท่ากับความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง สำหรับกฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน คือรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects)⁵⁰ มีขึ้นเพื่อส่งเสริมสวัสดิการสาธารณะ และปกป้องสิทธิในทรัพย์สินอย่างเหมาะสมผ่านการดำเนินงานสาธารณะที่มีประสิทธิภาพของรัฐ โดยการกำหนดเรื่องการชดเชยความเสียหายสำหรับการสูญเสียใดๆที่เกิดขึ้นในการได้มาหรือใช้ประโยชน์ที่ดิน และอื่นๆที่จำเป็นสำหรับงานสาธารณะ จากการเจรจาต่อรอง (Consultations) หรือการเวนคืน (Expropriation) โดยมีแนวทางปฏิบัติแยกต่างหากสำหรับการกำหนดเงินค่าทดแทน การปฏิบัติงานของผู้ดำเนินโครงการแต่ละโครงการ

⁴⁸ Korea Ministry of Government Legislation, **Constitution of the Republic of Korea No.10** [Online], 29 October 1987. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Constitution+of+the+Republic+of+Korea&x=31&y=32#liBgcolor2 [7 April 2018]

⁴⁹ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, **รัฐธรรมนูญสาธารณรัฐเกาหลี (ฉบับ พ.ศ.2531)** [ออนไลน์], 9 ตุลาคม 2558. แหล่งที่มา www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/admin_souvanee/ewt_dl_link.php?nid=685 [7 เมษายน 2561]

⁵⁰ Korea Ministry of Government Legislation, **Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects No. 13796** [Online], 19 January 2016. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=ACT+ON+ACQUISITION+OF+AND+COMPENSATION+FOR+LAND%2C+ETC.+FOR+PUBLIC+WORKS+PROJECTS&x=29&y=27#liBgcolor0 [7 April 2018]

กระบวนการทั่วไปในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

1. จัดเตรียมโครงการงานสาธารณะ
2. อนุมัติโครงการงานสาธารณะ
3. จัดเตรียมข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดินและผลิตภัณฑ์ (Land and Goods Protocols)
4. ทำการเจรจาต่อรองเพื่อซื้อที่ดินเป้าหมายที่กำหนดไว้ เพื่อให้กระบวนการให้ได้มาซึ่งที่ดินง่ายขึ้น

และลดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับเจ้าของที่ดิน

5. ตัดสินใจหรือตัดสินชี้ขาดเพื่อบังคับเวนคืนที่ดิน โดยผู้ดำเนินโครงการงานสาธารณะจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืน ณ วันเริ่มต้นการเวนคืน

6. การยื่นคำคัดค้านหรือการดำเนินคดี

นอกจากนี้ประเทศเกาหลีได้มีการจัดตั้งกิจการพัฒนาที่รัฐบาลให้การสนับสนุน (Government-funded Development Corporation) เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการสาธารณะตามแผนงานได้รวดเร็วขึ้น เช่น กรณีรัฐจัดหาที่ดินในเมืองโดยการตั้งหน่วยงานพัฒนาร่วม “Korea Land and Housing Corporation” อีกทั้งมีการหาผลประโยชน์จากการพัฒนาโครงการสาธารณะ เพื่อนำเงินที่ได้นั้นมาลงทุนต่อยอดในโครงการต่างๆของรัฐต่อไป

สำหรับการกำหนดเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เริ่มแรกใช้ระบบราคาที่ดินที่ประเมินอย่างเป็นทางการ (Officially Assessed Land Price System) และระบบผู้ประเมินราคาสาธารณะที่ผ่านการรับรอง (Certified Public Appraiser System) โดยรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) วางหลักเกณฑ์ทั่วไปในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการชดเชยความเสียหายแก่เจ้าของที่ดิน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (Person Concerned)* เช่น ขอบเขตงานสาธารณะ รายละเอียดและมาตรฐานของการชดเชยความเสียหาย ขั้นตอนการกำหนดเงินค่าทดแทนความเสียหาย การคัดค้าน และได้กำหนดหลักเกณฑ์ของเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินที่ได้มาโดยการเจรจาต่อรองหรือการบังคับเวนคืนนั้น โดยใช้ราคาที่ดินที่ประเมินอย่างเป็นทางการ (Officially Assessed Land Price) ที่กำหนดอยู่ในรัฐบัญญัติการประกาศมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยสาธารณะ (Act on the Public Announcement

* บุคคลที่เกี่ยวข้อง (Person Concerned) คือบุคคลใดๆที่มีสิทธิเหนือพื้นดิน ภาระจำยอม สิทธิการเช่า สิทธิจำนอง สิทธิโดยการกู้ยืมเพื่อใช้ประโยชน์หรือเช่า หรือสิทธิอื่นนอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือบุคคลใดๆที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นในสินทรัพย์ที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้น

of Real Estate Value)⁵¹ ซึ่งระบบราคาที่ดินที่เปิดเผยต่อสาธารณชนจะช่วยให้เกิดความเป็นธรรมในการการชดเชยความเสียหาย รวมถึงต้องพิจารณาจากแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง อัตราความผันผวนของราคาที่ดิน ราคาที่ดินที่ไม่ได้รับผลกระทบจากงานสาธารณะที่เกี่ยวข้อง อัตราเงินเพื่อราคาผู้ผลิต ท่าเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ สิ่งแวดล้อม สถานะการใช้งานจริง มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้องต้องการ และอื่นๆของที่ดินที่เกี่ยวข้องด้วย โดยในการคำนวณราคาเงินค่าทดแทนจะมืองค์กรธุรกิจประเมินราคาจำนวน 3 องค์กร มาประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นกรณีผู้ดำเนินโครงการสามารถคำนวณราคาเงินค่าทดแทนได้เอง ตามมาตรฐานที่กำหนดในกฎฎีกาของกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน และการขนส่ง (Ministry of Land, Infrastructure and Transport) นอกจากนี้เนื่องจากการเวนคืนส่งผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินส่วนบุคคลและอาจเกิดข้อพิพาทระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นหัวหน้ารัฐบาลท้องถิ่นนั้นสามารถจัดตั้งและดำเนินการปรึกษาหารือเกี่ยวกับเงินค่าทดแทน (Indemnification Council) ร่วมกันระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน และหากเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่พอใจคำวินิจฉัยของศาลที่ดิน (Land Tribunal) เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก็ให้ยื่นคำคัดค้านต่อศาลที่ดิน และดำเนินคดีต่อผู้ดำเนินโครงการได้

ทั้งนี้การชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปจะอยู่ในรูปเงิน แต่ในกรณีพิเศษสามารถชดเชยให้เป็นพันธบัตร และที่ดินที่ถูกพัฒนาจากโครงการสาธารณะได้ด้วย

หลักการของเงินค่าทดแทนที่รัฐจ่ายให้ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีมากมาย เช่น หลักการภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าทดแทนของผู้ดำเนินโครงการ, หลักการผลกำไรจากการดำเนินโครงการและการกำหนดข้อห้าม หลักการการชดเชยตามราคาตลาด ซึ่งการคำนวณเงินค่าทดแทนจากปัจจัยต่างๆมีดังนี้⁵²

1. ที่ดิน รัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) มาตรา 67 กำหนดให้ประเมินจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดิน โดยใช้ราคา ณ วันเจรจาตกลงเพื่อซื้อที่ดิน หรือวันตัดสิน

⁵¹ Korea Ministry of Government Legislation, **Act on the Public Announcement of Real Estate Values No.13796** [Online], 19 January 2016. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Act+on+the+Public+Announcement+of+Real+Estate+Values&x=28&y=32#liBgcolor0 [7 April 2018]

⁵² Korea Ministry of Government Legislation, Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects No. 13796 [Online]. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=ACT+ON+ACQUISITION+OF+AND+COMPENSATION+FOR+LAND%2C+ETC.+FOR+PUBLIC+WORKS+PROJECTS&x=29&y=27#liBgcolor0 [7 April 2018]

บังคับเวนคืนหรือใช้ที่ดิน โดยผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะจะจ่ายเงินให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน เป็นรายบุคคล

2. ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะจะกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมสำหรับความเสียหายที่ได้รับในที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เช่น ราคาของที่ดินส่วนที่เหลือลดลง และค่าก่อสร้างสำหรับสิ่งปลูกสร้างใหม่ที่เอกชนต้องสร้างขึ้นในที่ดินส่วนที่เหลือนั้น เช่น ทางเดิน คูน้ำ รั้ว

3. โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน กำหนดเงินค่าทดแทนเท่ากับต้นทุนที่จำเป็นในการเคลื่อนย้าย (Relocation Costs) แต่มีกรณียกเว้น ได้แก่ 1) ไม่สามารถเคลื่อนย้ายโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ หรือหากเคลื่อนย้ายแล้วจะไม่สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์เดิม 2) ต้นทุนในการเคลื่อนย้ายสูงเกินกว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์นั้น 3) ผู้ดำเนินโครงการต้องการอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อใช้ในงานสาธารณะโดยตรง สามกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ถูกเวนคืนจะได้รับเงินค่าทดแทนเท่ากับราคาของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น นอกจากนี้ยังมีค่าทดแทนสำหรับความเสียหายของพืชผลทางการเกษตรด้วย

กรณีบุคคลไม่สามารถดำเนินการโรงงานในพื้นที่เดิมได้ ตามรัฐบัญญัติว่าด้วยการพัฒนา กลุ่มอุตสาหกรรมและการจัดตั้งโรงงาน (Industrial Cluster Development and Factory Establishment Act) เนื่องจากการถูกเวนคืน ผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะจะกำหนดแผนมาตรการย้ายถิ่นฐาน เช่น เคลื่อนย้ายโรงงานไปยังศูนย์รวมอุตสาหกรรมใกล้เคียงที่พัฒนาขึ้นตามรัฐบัญญัติว่าด้วยพื้นที่อุตสาหกรรมและการพัฒนา (Industrial Sites and Development Act)

4. โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินในส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเงินค่าทดแทนเท่ากับความเสียหายที่ได้รับจากการที่ราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือลดลง หรือมีผลขาดทุนอื่นเกิดขึ้น

5. ค่าชดเชยความเสียหายทางธุรกิจ (Business Losses) เป็นเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการ หรือระงับกิจการเนื่องจากการถูกเวนคืน โดยพิจารณาจากกำไรธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ เช่น โรงงาน คลังสินค้า สำหรับความเสียหายด้านเกษตรกรรม เกษตรกรจะได้รับค่าทดแทน โดยพิจารณาจากรายได้ และอื่นๆต่อหน่วยพื้นที่ของพื้นที่เพาะปลูก นอกจากนี้แรงงานที่ต้องว่างงานชั่วคราวหรือถูกเลิกจ้างจะได้รับค่าทดแทนตามค่าจ้างเฉลี่ย และอื่นๆภายใต้รัฐบัญญัติมาตรฐานแรงงาน (Labor Standards Act)

สำหรับรัฐบัญญัติการประกาศมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยสาธารณะ (Act on the Public Announcement of Real Estate Values)⁵³ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดเรื่องพื้นฐานเกี่ยวกับการประกาศมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม และการสำรวจและการจัดการตลาดอสังหาริมทรัพย์ เพื่อหามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เหมาะสม ส่งเสริมการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม และเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม (Minister of Land, Infrastructure and Transport) จะตรวจสอบและประเมินราคาที่ประกาศอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิง (Officially Announced Price of Reference Land) ทุกปี ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมต่อหน่วยพื้นที่ของที่ดินอ้างอิง ที่เลือกจากกลุ่มที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในแง่ของการใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือสภาพแวดล้อมโดยรอบที่ดิน หรือสภาพธรรมชาติ และสังคมอื่นๆ โดยประเมินราคาจากการพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ได้แก่ ราคาตลาด และค่าเช่าที่ดินที่คล้ายคลึงกันที่อยู่ติดกัน และประมาณการต้นทุนที่เกิดขึ้นจากการสร้างที่ดินที่มีการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกับที่ดินที่ต้องการประเมินราคา ซึ่งรัฐมนตรีจะร่วมดำเนินการกับองค์กรธุรกิจประเมินราคาอย่างน้อย 1 รายขึ้นไปแล้วแต่กรณี นอกจากนี้รัฐมนตรีต้องเปิดเผยราคาประเมินต่อสาธารณชน หลังจากผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการส่วนกลางในประกาศมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยสาธารณะ (Central Commission on the Public Announcement of Real Estate Values) โดยการแจ้งไปยังหน่วยงานรัฐในแต่ละพื้นที่เพื่อให้ประชาชนรับรู้ ซึ่งข้อมูลที่ดินอ้างอิงที่ประกาศได้แก่ หมายเลขที่ดิน ราคาต่อหน่วยของพื้นที่ที่ดิน ขนาดและลักษณะทางกายภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ของที่ดิน และที่ดินที่อยู่ติดกัน และปัจจัยอื่นๆตามกฤษฎีกา (Presidential Decree)

การเลือกที่ดินอ้างอิง หรือการตรวจสอบและประเมินราคาที่ประกาศอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม (Minister of Land, Infrastructure and Transport) จะประสานงานกับหน่วยงานบริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อให้วิเคราะห์ข้อมูลหรือส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ ซึ่งหน่วยงานบริหารที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต้องปฏิบัติตามคำร้องขอ เว้นแต่จะมีเหตุผลพิเศษไว้เป็นอย่างอื่น สำหรับหน่วยงานของรัฐที่นำราคาที่ประกาศอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิงไปใช้ ต้องใช้ราคาที่ดินดังกล่าวที่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินคล้ายคลึงกันกับที่ดินที่กำลังพิจารณาอยู่เป็นเกณฑ์มาตรฐาน แล้วเปรียบเทียบความสมดุระหว่างราคาที่ดินอ้างอิงที่ประกาศอย่างเป็นทางการกับราคาที่ดินที่กำลังพิจารณาอยู่ และสามารถปรับราคาเพิ่มลดตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะได้ นอกจากนี้หน่วยงานของรัฐตามเมืองหรือเขตต่างๆจะกำหนดและประกาศ

⁵³ Korea Ministry of Government Legislation, Act on the Public Announcement of Real Estate Values No.13796 [Online]. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Act+on+the+Public+Announcement+of+Real+Estate+Values&x=28&y=32#liBgcolor0 [7 April 2018]

ราคาประเมินที่ดินอย่างเป็นทางการของแต่ละบุคคลทุกปี (Officially Assessed Individual Land Price) โดยใช้ตารางเปรียบเทียบมาตรฐานราคาที่ดินของราคาทีประกาศอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิง พร้อมฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้อง และต้องได้รับการตรวจสอบความถูกต้องจากองค์กรธุรกิจประเมินราคา (บางกรณีละเว้นการตรวจสอบได้) หลังจากนั้นหน่วยงานของรัฐจะส่งข้อมูลไปยังหน่วยงานบริหารที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามราคาประเมินที่ดินอย่างเป็นทางการของแต่ละบุคคลสำหรับที่ดินอ้างอิง, ที่ดินที่ไม่ใช่เป้าหมายในการเก็บภาษีหรือค่าธรรมเนียม และที่ดินอื่นตามกฎหมาย (Presidential Decree) จะไม่มีการกำหนดและเผยแพร่ต่อสาธารณชนได้

กรณีประชาชนไม่พอใจในราคาทีประกาศอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิง (Officially Announced Price of Reference Land) หรือราคาประเมินที่ดินอย่างเป็นทางการของแต่ละบุคคล (Officially Assessed Individual Land Price) สามารถยื่นคำคัดค้านเป็นลายลักษณ์อักษรต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม (Minister of Land, Infrastructure and Transport) หรือต่อหัวหน้าหน่วยงานของรัฐตามเมืองหรือเขตต่างๆ ตามลำดับ ได้ภายใน 30 วัน นับจากวันประกาศราคา และรัฐมนตรีหรือหัวหน้าหน่วยงานของรัฐตามเมืองหรือเขตต่างๆจะตรวจสอบคำคัดค้านภายใน 30 วัน นับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน และแจ้งผลให้ผู้ยื่นคำคัดค้านทราบ ซึ่งหากมีการแก้ไขราคา ก็จะมีการประกาศต่อสาธารณชนอีกครั้ง

3.2 ภาระภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ ในประเทศเกาหลีใต้

เมื่อนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการจากรัฐ และได้รับค่าทดแทน ตามรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) ได้แก่ ค่าชดเชยสำหรับที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน รวมถึงที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และค่าชดเชยความเสียหายทางธุรกิจ ซึ่งเงินได้ดังกล่าวก่อให้เกิดภาระทางภาษีขึ้นแก่นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน ดังนี้⁵⁴

⁵⁴ Ministry of Strategy and Finance of Korea, Tax Treaties Division, **2017 Korean Taxation** [Online], 25 August 2017. Available from english.mosf.go.kr/skin/doc.html?fn=Korean%20Taxation_2017_Full%20Version.pdf&rs=/result/upload/eo/2017/08/ [11 April 2018]

1. ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporation Tax) ตามรัฐบัญญัติภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporation Tax Act)⁵⁵ แบ่งนิติบุคคลที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศเกาหลีใต้ ออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1.1 นิติบุคคลในประเทศ (Domestic Corporation) คือนิติบุคคลที่มีสำนักงานใหญ่ หรือสำนักงานหลัก (Head or Main Office) หรือสถานที่ที่มีการบริหารจัดการที่แท้จริง (Place of Effective Management) ในประเทศ ซึ่งเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ทั้งหมดที่ได้รับทั่วโลก (Worldwide Income) โดยแบ่งนิติบุคคลในประเทศออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

(1) นิติบุคคลในประเทศที่แสวงหาผลกำไร (For-Profit Domestic Corporation) ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จากกำไรในการโอนอสังหาริมทรัพย์

(2) นิติบุคคลในประเทศที่ไม่แสวงหาผลกำไร (Non-Profit Domestic Corporation) ต้องเสียภาษีที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จากกำไรในการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้มีไว้ใช้โดยตรง ในธุรกิจที่ไม่แสวงหากำไรนั้น

ดังนั้นนิติบุคคลที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากมีรายได้เงินค่าทดแทนจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยฐานภาษีคือกำไรสุทธิจากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้น อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

ฐานภาษี	อัตรากาซี
รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในช่วงระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2554	
- ไม่เกิน 200 ล้านบาท	ร้อยละ 10
- เกินกว่า 200 ล้านบาท	20 ล้านบาท + ร้อยละ 22 ของส่วนที่เกินกว่า 200 ล้านบาท
รอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2555	
- ไม่เกิน 200 ล้านบาท	ร้อยละ 10
- เกินกว่า 200 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 20 พันล้านบาท	ร้อยละ 20
- เกินกว่า 20 พันล้านบาท*	ร้อยละ 22

⁵⁵ Korea Ministry of Government Legislation, **Corporation Tax Act No.9267** [Online], 26 December 2008. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Corporation+Tax+act&x=28&y=36#liBgcolor0 [11 April 2018]

* อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 ตามอัตราขาย 20 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 594,000 บาท
200 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 5.94 ล้านบาท
20 พันล้านบาท คิดเป็นเงิน 594 ล้านบาท

กรณีรอบระยะเวลาบัญชีน้อยกว่า 1 ปี จำนวนภาษีจะเท่ากับ (ฐานภาษี x 12 / NMBY) x อัตราภาษี x (NMBY / 12) (NMBY คือจำนวนเดือนของปีการทำธุรกิจ)

หากจำนวนภาษีที่นิติบุคคลในประเทศต้องจ่ายสุทธิแล้วมากกว่า 10 ล้านบาท* ผู้เสียภาษีสามารถทยอยจ่ายเป็นงวดๆ ได้ภายใน 1 เดือน (ภายใน 2 เดือน สำหรับกิจการขนาดเล็กและขนาดย่อม) นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาจ่ายภาษี นอกจากนี้นิติบุคคลในประเทศสามารถเลือกจ่ายภาษีที่เกิดจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การเวนคืนในรูปแบบพันธบัตร (Bonds) ได้ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามกฤษฎีกา (Presidential Decree)

1.2 นิติบุคคลต่างประเทศ (Foreign Corporation) คือนิติบุคคลที่มีสำนักงานใหญ่หรือสำนักงานหลัก (Head or Main Office) หรือสถานที่ที่มีการบริหารจัดการที่แท้จริง (Place of Effective Management) อยู่นอกประเทศ กรณีมีสถานประกอบการถาวรภายในประเทศ (Domestic Permanent Establishment)** ซึ่งนิติบุคคลนั้นมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามรัฐบัญญัติการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว (Foreigner's Land Acquisition Act)⁵⁶ ที่กำหนดหลักเกณฑ์สำคัญในการได้มาซึ่งที่ดินในประเทศเกาหลีใต้ของคนต่างด้าว ทั้งบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล โดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน

⁵⁶ Korea Ministry of Government Legislation, **Foreigner's Land Acquisition Act No.11690** [Online], 23 March 2013. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=FOREIGNER+LAND+ACQUISITION+ACT&x=26&y=28 [7 April 2018]

* อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 ตามอัตราขาย 10 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 297,000 บาท

** สถานประกอบการถาวรภายในประเทศ (Domestic Permanent Establishment) หรือสถานธุรกิจภายในประเทศ (Domestic Place of Business) ตามรัฐบัญญัติภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporation Tax Act) มาตรา 94 คือสถานที่ถาวรที่ใช้ดำเนินงานทั้งหมดหรือบางส่วนของกิจการภายในประเทศ ได้แก่

1. สาขา สาขาย่อย สำนักงาน หรือสำนักงานธุรกิจอื่นๆ
2. ร้านค้า และสถานที่ขายถาวรอื่นๆ
3. โรงงาน หรือคลังสินค้า
4. พื้นที่อาคาร, สถานที่สำหรับก่อสร้าง ประกอบ และติดตั้งงาน หรือสถานที่ให้บริการควบคุมดูแลสำหรับงานดังกล่าวที่มีระยะเวลานานเกิน 6 เดือน
5. สถานที่ให้บริการผ่านนายจ้างตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด
6. เหมืองแร่ เหมืองหิน หรือสถานที่อื่นในการสำรวจหรือขุดค้นแหล่งทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ รวมถึงทรัพยากรธรรมชาติทางทะเลและอื่นๆตามกฎหมายระหว่างประเทศ
7. กรณีนิติบุคคลต่างประเทศที่ไม่มีสถานประกอบการถาวรในประเทศ แต่ดำเนินธุรกิจผ่านบุคคลในประเทศตามกฎหมายกำหนด

ทั้งนี้ไม่รวมถึงสถานที่ถาวรที่นิติบุคคลต่างประเทศใช้สำหรับการซื้อสินทรัพย์, การเก็บรักษาหรือดูแลทรัพย์สินที่ไม่สามารถขายได้ (Non-Salable Property), การโฆษณา การประชาสัมพันธ์ การรวบรวมและจัดเตรียมข้อมูล การสำรวจตลาด และกิจกรรมอื่นๆสำหรับเตรียมการหรือส่งเสริมการประกอบธุรกิจ และใช้สำหรับให้ผู้อื่นดำเนินการเกี่ยวกับสินทรัพย์

และการคมนาคม (Minister of Land, Infrastructure and Transport) จะห้ามหรือจำกัดการได้มา หรือการโอนที่ดินของคนต่างด้าวในประเทศที่ห้ามหรือจำกัดคนประเทศเกาหลีใต้ในเรื่องดังกล่าวเช่นกัน ตามหลักปฏิบัติต่างตอบแทน (Principle of Reciprocity) เมื่อนิติบุคคลต่างประเทศมีกำไรจากการโอน ที่ดิน อาคาร และสินทรัพย์อื่นที่ตั้งอยู่ในประเทศเกาหลีใต้ เนื่องจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลจากฐานกำไรสุทธิในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี โดยใช้อัตราภาษีเดียวกัน กับกรณีนิติบุคคลในประเทศ และบทบัญญัติบางประการของกฎหมายภาษีอากรเกี่ยวกับการคำนวณกำไร เพื่อเสียภาษี และจำนวนภาษี การประเมินราคา การหักภาษี ณ ที่จ่าย และการรายงานของนิติบุคคลในประเทศ จะมีผลบังคับใช้โดยอนุโลมให้แก่นิติบุคคลต่างประเทศที่มีสถานประกอบการถาวรภายในประเทศ อย่างไรก็ตามนิติบุคคลต่างประเทศจะมีบทบัญญัติพิเศษด้วย

สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศที่ไม่แสวงหาผลกำไร (Non-Profit Foreign Corporation) เช่น รัฐบาลต่างประเทศ หรือรัฐบาลท้องถิ่นต่างประเทศ และนิติบุคคลที่ไม่แสวงหาผลกำไรของต่างประเทศ ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล จากธุรกิจที่ทำกำไรในประเทศเท่านั้น

2. ภาษีเงินได้ท้องถิ่น (Local Income Tax) นิติบุคคลที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น ต้องเสียภาษีเงินได้ท้องถิ่น (Local Income Tax) อีกด้วย โดยมีภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นฐานภาษี ดังนี้

ฐานภาษี	อัตราภาษี
ไม่เกิน 200 ล้านบาท	ร้อยละ 1
มากกว่า 200 ล้านบาท - 20 พันล้านบาท	2 ล้านบาท + ร้อยละ 2 ของส่วนที่เกินกว่า 200 ล้านบาท
มากกว่า 20 พันล้านบาท	398 ล้านบาท + ร้อยละ 2.2 ของส่วนที่เกินกว่า 20 พันล้านบาท

อย่างไรก็ตามกรณีผู้เสียภาษีได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ก็จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ท้องถิ่น ด้วยเช่นกัน

3. ภาษีการจดทะเบียน (Registration Tax) บุคคลที่ลงทะเบียนข้อมูลเกี่ยวกับการโอนสิทธิ ในสินทรัพย์ในเอกสารราชการมีหน้าที่เสียภาษีการจดทะเบียนนี้ โดยฐานภาษีคือมูลค่าของสินทรัพย์ ณ เวลาลงทะเบียน ซึ่งขึ้นอยู่กับการแจ้งมูลค่าของบุคคลที่ลงทะเบียนนั้นตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อย่างไรก็ตามกรณีไม่สามารถหามูลค่าของสินทรัพย์ได้ หรือมูลค่าของสินทรัพย์ต่ำกว่ามูลค่ามาตรฐาน (Standard Value) ซึ่งกำหนดโดยรัฐบาลท้องถิ่นทุกๆปี จะถือว่ามูลค่ามาตรฐาน ณ เวลาลงทะเบียนนั้น เป็นฐานภาษี (บางกรณี) สำหรับอัตราภาษีการลงทะเบียนสินทรัพย์กรณีอื่น ๆ มีอัตราค่าที่เท่ากับ 6,000 วอน* ต่อกรณี

* อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานคร ของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 ตามอัตราขาย 6,000 วอน คิดเป็นเงิน 178.20 บาท

2 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 59,400 บาท

200 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 5.94 ล้านบาท

398 ล้านบาท คิดเป็นเงิน 11.82 ล้านบาท

20 พันล้านบาท คิดเป็นเงิน 594 ล้านบาท

3.3 สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการในประเทศเกาหลีใต้

นิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการในประเทศเกาหลีใต้มีภาระภาษีที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคล (Corporation Tax) ภาษีเงินได้ท้องถิ่น (Local Income Tax) และภาษีการจดทะเบียน (Registration Tax) แต่รัฐบาลของประเทศเกาหลีใต้ก็ได้ให้สิทธิประโยชน์แก่ผู้ถูกเวนคืน เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ดังนี้

1. สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามข้อจำกัดของรัฐบัญญัติกฎหมายภาษีอากรพิเศษ (Restriction of Special Taxation Act)⁵⁷ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) ที่มีขึ้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยให้มีการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม และใช้นโยบายภาษีที่มีประสิทธิภาพ โดยการกำหนดการเก็บภาษีในกรณีพิเศษ เช่น การลดหย่อนหรือการยกเว้นภาษี การเก็บภาษีเกิน รวมทั้งข้อจำกัดที่เกี่ยวข้องในกรณีพิเศษด้วย

สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการ ในข้อจำกัดของรัฐบัญญัติกฎหมายภาษีอากรพิเศษ (Restriction of Special Taxation Act) หมวด 2 ภาษีแห่งชาติทางตรง (Direct National Taxes) ส่วนที่ 8 ภาษีอากรพิเศษสำหรับการสนับสนุนโครงการบริการสาธารณะ (Special Taxation for Support of Public Service Projects) มีดังนี้

มาตรา 77 การลดหรือยกเว้นภาษีกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆสำหรับโครงการงานสาธารณะ (Reduction or Exemption of Capital Gains Tax for Land, etc. for Public Works Projects) กรณีเงินได้ที่ได้รับจากการโอนที่ดิน และอื่นๆให้แก่ผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เนื่องจากการถูกเวนคืน ภายใต้รัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) และรัฐบัญญัติอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งนิติบุคคลได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาอย่างน้อยสองปีย้อนหลังก่อนวันที่ประกาศอนุมัติโครงการงานสาธารณะที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ หรือวันที่โอนอสังหาริมทรัพย์ หากมีการโอนเกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศอนุมัติโครงการงานสาธารณะ นิติบุคคลที่ถูกเวนคืนจะได้รับการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆนั้นลงร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีกำไรส่วนต่างหรือร้อยละ 15 กรณีรัฐจ่ายค่าทดแทนส่วนหนึ่งในรูปของพันธบัตร

⁵⁷ Korea Ministry of Government Legislation, **Restriction of Special Taxation Act No.14760** [Online], 18 April 2017. Available from law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Restriction+of+Special+Taxation+Act&x=33&y=20 [12 April 2018]

มาตรา 85-7 ภาษีอากรพิเศษสำหรับการเคลื่อนย้ายโรงงานเนื่องจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการงานสาธารณะ (Special Taxation for Relocation of Factories Due to Expropriation, etc. for Public Works Projects) กรณีที่ดินและอาคารของโรงงานซึ่งนิติบุคคลในประเทศได้ดำเนินธุรกิจ อยู่ภายในพื้นที่ซึ่งรัฐจะทำการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อโครงการงานสาธารณะ เป็นระยะเวลาไม่ต่ำกว่า 2 ปี นับจากวันที่ประกาศอนุมัติโครงการงานสาธารณะ หรือวันที่โอนอสังหาริมทรัพย์หากมีการโอน เกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศอนุมัติโครงการงานสาธารณะ โดยที่ดินและอาคารของโรงงานถูกโอนไปให้ ผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2561 เพื่อใช้ในการดำเนินงานสาธารณะ ตามรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) และมีการย้ายโรงงานดังกล่าวไปยังพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในกฎีกา (Presidential Decree) นั้น จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร คือไม่ต้องนำกำไรจากการโอนที่ดินและอาคารของโรงงานมาคิดรวม ในรายได้รวมของกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือให้สามารถทยอยจ่ายภาษีเงินได้จากการโอน อสังหาริมทรัพย์นั้นได้

หากนิติบุคคลในประเทศซึ่งได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าว ไม่ย้ายโรงงานตามที่กฎหมายกำหนด หรือปิดกิจการ หรือล้มละลายภายใน 3 ปี นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์โรงงาน ต้องนำกำไรจากการโอนที่ดิน และอาคารของโรงงานมาคิดรวมในรายได้รวมของกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น หรือต้องจ่ายภาษีเงินได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดซึ่งเคยได้รับสิทธิให้ทยอยจ่ายเป็นงวด

2. ภาษีอากรพิเศษเพื่อการพัฒนาชนบท (Special Tax for Rural Development - STRD)

มีวัตถุประสงค์เพื่อการสนับสนุนชุมชนในชนบทและอุตสาหกรรมการเกษตรและการประมง และเพื่อระดมทุนสำหรับโครงการพัฒนาชนบทต่างๆ ทำให้เกิดตลาดอุตสาหกรรมการเกษตร ในประเทศเกาหลีใต้ขึ้น โดยรัฐบาลได้บัญญัติภาษีอากรพิเศษนี้ขึ้นในปี ค.ศ.1994 มีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 กรกฎาคม 2537 และมีการขยายระยะเวลาต่อไปทุกๆ 10 ปี กำหนดสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2567

กรณีทั่วไปจำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) จะต้องเสียภาษีอากรพิเศษเพื่อการพัฒนาชนบท อัตราร้อยละ 20 อย่างไรก็ตามกรณีนิติบุคคลที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ เพื่อโครงการสาธารณะ (Public Project) ซึ่งได้รับการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลตามกฎหมาย STTCL จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอากรพิเศษเพื่อการพัฒนาชนบทนี้อีก

3. อากรแสตมป์ (Stamp Tax) นิติบุคคลจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ เนื่องจากหน่วยงานของรัฐเป็นฝ่ายเตรียมเอกสารรับรองการโอน หรือเปลี่ยนสิทธิในทรัพย์สินในประเทศกรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยทั่วไปตราสารของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จะเสียภาษีโดยติดแสตมป์บนตราสาร ดังนี้

มูลค่าในตราสาร	จำนวนภาษี
10 -30 ล้านบาท (297,000 – 891,000 บาท)	20,000 วอน (594 บาท)
30 - 50 ล้านบาท (891,000 – 1,485,000 บาท)	40,000 วอน (1,188 บาท)
50 - 100 ล้านบาท (1,485,000 – 2,970,000 บาท)	70,000 วอน (2,079 บาท)
100 ล้านบาท - 1 พันล้านบาท (2,970,000 – 29,700,000 บาท)	150,000 วอน (4,455 บาท)
มากกว่า 1 พันล้านบาท (29,700,000 บาท)	350,000 วอน (10,395 บาท)

*แปลงสกุลเงินตราต่างประเทศ ใช้อัตราแลกเปลี่ยนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ในกรุงเทพมหานครของธนาคารแห่งประเทศไทย (BOT) ประจำวันที่ 30 เมษายน 2561 (อัตราขาย)

บทที่ 4

แนวทางในการนำแนวคิดการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการของประเทศเกาหลีใต้ มาปรับใช้กับประเทศไทย

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการจำกัดสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินของประชาชน แต่ก็ เป็นความจำเป็น ของรัฐแต่ละประเทศที่ต้องดำเนินการเพื่อพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศให้เจริญก้าวหน้า และเป็นประโยชน์ต่อประชาชนส่วนรวม ดังนั้นจึงมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นในประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้ตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน เนื่องจากแต่ละประเทศจำเป็นต้องพัฒนาประเทศชาติ อย่างต่อเนื่องไม่มีที่สิ้นสุด ทำให้เกิดผลกระทบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมถึงนิติบุคคล ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการ ที่ได้รับผลกระทบต่อการดำเนินงาน และมีภาระภาษี จากเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืน อย่างไรก็ตามในประเทศเกาหลีใต้มีการให้ความสำคัญ ต่อการพัฒนาประเทศมาก และมีการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่เฉพาะเจาะจงสำหรับกรณีการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะ

4.1 การวิเคราะห์เปรียบเทียบภาพรวมของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยกับประเทศเกาหลีใต้

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นการใช้อำนาจมหาชนหรืออำนาจรัฐบังคับให้ได้มาซึ่งสิทธิ ในทรัพย์สินของเอกชนมาเป็นของรัฐ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายบัญญัติ ซึ่งประเทศต่างๆได้ยอมรับอำนาจ ของรัฐในการเวนคืนนี้กันมานานแล้ว แม้จะยอมรับเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนก็ตาม ซึ่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยกับประเทศเกาหลีใต้มีสิ่งที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน ดังนี้

1. หลักเกณฑ์ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือจะเวนคืนทรัพย์สินของประชาชนได้เฉพาะ เพื่อกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง โดยเฉพาะ โดยรัฐต้องจ่ายค่าชดเชยที่เป็นธรรมจากการละเมิดสิทธิในทรัพย์สินนั้นแก่เจ้าของ และผู้ทรงสิทธิ ที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน ทั้งนี้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และค่าชดเชยดังกล่าวต้องเป็นไปตาม ที่กฎหมายกำหนด ดังจะเห็นได้จากรัฐธรรมนูญของแต่ละประเทศ โดยประเทศไทยเป็นไปตามรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย มาตรา 37

สำหรับกฎหมายเฉพาะที่ตราขึ้นเพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 วางหลักเกณฑ์ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือเมื่อรัฐมีความจำเป็น ที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การพัฒนาการเกษตร การอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน

หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้าไม่ได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น รัฐสามารถดำเนินการเวนคืนได้ ซึ่งสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 ดังกล่าว

ส่วนรัฐธรรมนูญสาธารณรัฐเกาหลี (Constitution of the Republic of Korea) ฉบับที่ 10 พุทธศักราช 2530 ได้วางหลักเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ในหมวด 2 สิทธิและหน้าที่ของประชาชน มาตรา 23-3 ว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ การใช้ หรือการจำกัดสิทธิในทรัพย์สิน เนื่องมาจากความจำเป็นของประชาชน และค่าชดเชยในเรื่องดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีดังกล่าวจะต้องมีการจ่ายค่าชดเชยให้เหมาะสม

สำหรับกฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับในปัจจุบัน คือ รัฐบัญญัติการได้มา และการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) วางหลักเกณฑ์ทั่วไปในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการชดเชยความเสียหายแก่เจ้าของที่ดิน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง (Person Concerned) เพื่อส่งเสริมสวัสดิการสาธารณะ และปกป้องสิทธิในทรัพย์สินอย่างเหมาะสมผ่านการดำเนินงานสาธารณะ ที่มีประสิทธิภาพของรัฐ

โดยทั้งสองประเทศ ก่อนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐจะดำเนินการเจรจาตกลงเพื่อทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายก่อน แต่หากไม่สามารถเจรจาตกลงกันได้ ก็จะมีการบังคับเวนคืนตามกฎหมายต่อไป เพื่อให้กระบวนการให้ได้มาซึ่งที่ดินง่ายขึ้น และลดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับเอกชน

2. กฎหมายเปิดโอกาสให้ผู้ถูกเวนคืนที่ไม่พอใจค่าทดแทนสามารถยื่นคำคัดค้าน เพื่อขอพิจารณาให้เพิ่มค่าทดแทนได้ โดยประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 กำหนดให้สามารถอุทธรณ์รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือให้มารับเงินค่าทดแทน หากยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีข้างต้น ให้มีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาลภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี สำหรับประเทศเกาหลีใต้ ตามรัฐธรรมนูญการได้มา และการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) หากเจ้าของที่ดิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่พอใจคำวินิจฉัยของศาลที่ดิน (Land Tribunal) เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก็สามารถยื่นคำคัดค้านต่อศาลที่ดิน และดำเนินคดีต่อผู้ดำเนินโครงการได้

อย่างไรก็ตาม การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยกับประเทศเกาหลีใต้ก็มีความแตกต่างกันบ้างเกี่ยวกับค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. การคำนวณค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยถูกบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 หมวด 2 เงินค่าทดแทน โดยในทางปฏิบัติ

รัฐจะใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพื้นฐาน แล้วค่อยปรับราคาให้เหมาะสม ซึ่งกรมธนารักษ์ สังกัดกระทรวงการคลังจัดทำขึ้นทุก 4 ปี เป็นการประเมินรายแปลง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนราคาประเมินโรงเรือนและสิ่งก่อสร้าง มีการประเมินทุก 4 ปี เช่นกัน เป็นไปตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุราคาต่อตารางเมตรตามประเภทสิ่งปลูกสร้าง ทำให้ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืนของประเทศไทยจึงเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เพราะไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ตลอดเวลาอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นหัวใจของการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำให้เงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับ อาจต่ำกว่าความเป็นจริง นอกจากนี้การกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเนื่องจากเป็นความเสียหายพิเศษที่ต้องออกไปจากอสังหาริมทรัพย์ การคิดคำนวณหรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติทำได้ยาก และอาจมีวิธีคิดแตกต่างกันแล้วแต่ประเภทและขนาดของกิจการ หรือการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นจึงเกิดข้อพิพาท เกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอย่างต่อเนื่อง

ในการคำนวณค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเกาหลีใต้ มีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ รัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) วางหลักเกณฑ์ทั่วไปในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการชดเชยความเสียหาย และรัฐบัญญัติการประกาศมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยสาธารณะ (Act on the Public Announcement of Real Estate Values) ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและการคมนาคม (Minister of Land, Infrastructure and Transport) จะตรวจสอบและประเมินราคาที่ดินอย่างเป็นทางการของที่ดินอ้างอิง (Officially Announced Price of Reference Land) ทุกปีร่วมกับองค์กรธุรกิจประเมินราคา ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมต่อหน่วยพื้นที่ของที่ดินอ้างอิง หลังจากนั้นหน่วยงานของรัฐตามเมืองหรือเขตต่างๆ จะกำหนดและประกาศราคาประเมินที่ดินอย่างเป็นทางการของแต่ละบุคคลทุกปี (Officially Assessed Individual Land Price) ซึ่งต้องผ่านการฟังความคิดเห็นจากเจ้าของที่ดินและบุคคลที่เกี่ยวข้อง และบางกรณีต้องได้รับการตรวจสอบความถูกต้องจากองค์กรธุรกิจประเมินราคา ส่วนโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน กำหนดเงินค่าทดแทนเท่ากับต้นทุนที่จำเป็นในการเคลื่อนย้าย (Relocation Costs) หรือเท่ากับราคาของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้น แล้วแต่กรณี ทำให้ค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเกาหลีใต้ มีมูลค่าใกล้เคียงกับราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าของประเทศไทย เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติเรื่องการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ และมีการตรวจสอบและประเมินราคาทุกปี ร่วมกับองค์กรธุรกิจประเมินราคาเอกชน

2. ขอบเขตของค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเกาหลีใต้ มีการระบุถึงค่าทดแทนสำหรับความเสียหายทางธุรกิจ (Business Losses) ที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการ หรือระงับกิจการ เนื่องจากการถูกเวนคืน โดยพิจารณาจากกำไรธุรกิจ ค่าใช้จ่ายในการเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์

เช่น โรงงาน คลังสินค้า นอกจากนี้ยังมีค่าทดแทนสำหรับความเสียหายด้านเกษตรกรรม และแรงงานที่ต้องว่างงานชั่วคราวหรือถูกเลิกจ้างอีกด้วย ซึ่งเป็นค่าทดแทนในกรณีพิเศษที่การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อการค้าดำเนินธุรกิจของประชาชน ส่วนในประเทศไทยนั้นก็มีค่าทดแทนที่คล้ายคลึงกันคือค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายใช้ประกอบอาชีพที่ชอบด้วยกฎหมาย แล้วต้องย้ายไปประกอบการค้าขายหรือการทำงานในอสังหาริมทรัพย์อื่นแทน แต่ไม่ได้ระบุหลักเกณฑ์การคำนวณค่าทดแทนชัดเจนในทางปฏิบัติการคิดคำนวณหรือพิสูจน์ข้อเท็จจริงทำได้ยาก และอาจมีวิธีคิดคำนวณแตกต่างกันแล้วแต่ประเภทและขนาดของกิจการ หรือการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์

3. การชดเชยความเสียหายจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศเกาหลีใต้ นอกจากจะอยู่ในรูปของเงินเหมือนประเทศไทยแล้ว ในกรณีพิเศษยังมีการชดเชยให้เป็นพันธบัตร (Bonds) และที่ดินที่ถูกพัฒนาจากโครงการงานสาธารณะ ทำให้เอกชนและรัฐมีทางเลือกในการชดเชยที่หลากหลาย และสามารถตัดสินใจใช้แนวทางการชดเชยที่เหมาะสม เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อทั้งรัฐและเอกชน ส่วนประเทศไทยมีการชดเชยความเสียหายจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในรูปของเงินเท่านั้น ทำให้รัฐต้องวางแผนและจัดสรรเงินงบประมาณให้เพียงพอในการจัดทำงานบริการสาธารณะ และเอกชนไม่มีทางเลือกในการรับค่าชดเชย

4.2 การวิเคราะห์เปรียบเทียบภาวะภาษีของนิติบุคคล จากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการของประเทศไทย กับประเทศเกาหลีใต้

ค่าทดแทนที่นิติบุคคลได้รับจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการ ไม่ว่าจะอยู่ในรูปของเงิน พันธบัตร หรือที่ดินที่ถูกพัฒนาจากโครงการงานสาธารณะ ล้วนเป็นเงินได้หรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นที่ได้รับซึ่งอาจคิดคำนวณได้เป็นเงิน ก่อให้เกิดภาวะภาษีขึ้นซึ่งถือเป็นต้นทุนด้านธุรกิจ โดยนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการของประเทศไทยและประเทศเกาหลีใต้ มีภาวะภาษีที่เหมือนและแตกต่างกัน ดังนี้

ภาวะภาษีที่เหมือนกัน

1. ภาษีเงินได้นิติบุคคล นิติบุคคลในประเทศ หรือนิติบุคคลต่างประเทศที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการตามกฎหมาย ต้องนำกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการเนื่องจากการถูกเวนคืน มาคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลบนฐานกำไรสุทธิในแต่ละรอบปีบัญชี ตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กำหนดไว้ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ ซึ่งกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นเงินได้ที่เกิดขึ้นภายในประเทศ คิดจากเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืนหักด้วยราคาทุนของที่ดิน หรือมูลค่าตามบัญชี (Book Value) ของอสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น โดยค่าทดแทนเป็นไปตามกฎหมายเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละประเทศ

ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ของประเทศไทย และรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) ของประเทศเกาหลีใต้

อย่างไรก็ตามทั้งประเทศไทยและประเทศเกาหลีใต้ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ซึ่งโดยทั่วไปเก็บภาษีจากหลักฐานนิติกรรมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจากรัฐ

ภาระภาษีที่แตกต่างกัน

1. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับประเทศไทย กรณีรัฐจ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคลใดๆ เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่าย และให้ถือเป็นเครดิตภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่ถูกหักภาษีไว้ อย่างไรก็ตามในประเทศเกาหลีใต้ จะไม่มีภาระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

2. ภาษีเงินได้ท้องถิ่น (Local Income Tax) เมื่อนิติบุคคลของประเทศเกาหลีใต้ซึ่งมีหน้าที่เสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ต้องเสียภาษีเงินได้ท้องถิ่นบนฐานภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าวด้วยตามอัตราภาษีก้าวหน้า อย่างไรก็ตามกรณีผู้เสียภาษีได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ก็จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ท้องถิ่นด้วยเช่นกัน ซึ่งประเทศไทยไม่มีกฎหมายภาษีดังกล่าว

นอกจากนี้ประเทศเกาหลีใต้มีกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) ซึ่งมีรัฐบัญญัติที่เกี่ยวข้อง คือข้อจำกัดของรัฐบัญญัติกฎหมายภาษีอากรพิเศษ (Restriction of Special Taxation Act) บัญญัติขึ้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยให้มีการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม และใช้นโยบายภาษีที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งส่วนหนึ่งได้กำหนดการเก็บภาษีในกรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ ดังนี้

มาตรา 77 การลดหรือยกเว้นภาษีกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆสำหรับโครงการงานสาธารณะ (Reduction or Exemption of Capital Gains Tax for Land, etc. for Public Works Projects) เนื่องจากการถูกเวนคืนภายใต้รัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) และรัฐบัญญัติอื่น ๆที่เกี่ยวข้อง นิติบุคคลที่ถูกเวนคืนจะได้รับการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆนั้นลงร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีกำไรส่วนต่าง หรือร้อยละ 15 กรณีรัฐจ่ายค่าทดแทนส่วนหนึ่งในรูปของพันธบัตร

มาตรา 85-7 ภาษีอากรพิเศษสำหรับการเคลื่อนย้ายโรงงานเนื่องจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการงานสาธารณะ (Special Taxation for Relocation of Factories Due to Expropriation, etc. for Public Works Projects) กรณีนิติบุคคลในประเทศได้ออนที่ดินและอาคารของโรงงาน ซึ่งนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินธุรกิจอยู่ภายในพื้นที่ซึ่งรัฐจะทำการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อโครงการงาน สาธารณะ เป็นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดนั้นไปให้ผู้ดำเนินการโครงการสาธารณะ เพื่อใช้ในการดำเนินงานสาธารณะ ตามรัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) โดยมีการย้ายโรงงาน ไปยังพื้นที่ตามที่กำหนดไว้ในกฤษฎีกา (Presidential Decree) ให้ไม่ต้องนำกำไรจากการโอนที่ดิน และอาคารของโรงงานมาคิดรวมในรายได้รวมของกิจการในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น หรือให้สามารถทยอยจ่าย ภาษีเงินได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ อย่างไรก็ตามหากนิติบุคคลในประเทศไม่ย้ายโรงงาน ตามที่กฎหมายกำหนด หรือปิดกิจการ หรือล้มละลายภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ต้องนำกำไร จากการโอนที่ดินและอาคารของโรงงานมาคิดรวมในรายได้รวมของกิจการในรอบระยะเวลาบัญชี ที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น หรือต้องจ่ายภาษีเงินได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดซึ่งเคยได้รับสิทธิ ให้ทยอยจ่ายเป็นงวด

โดยกรณีทั่วไปจำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายการควบคุม การจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) จะต้องเสียภาษีอากรพิเศษ เพื่อการพัฒนาชนบท (Special Tax for Rural Development - STRD) อัตราร้อยละ 20 อย่างไรก็ตามกรณีนิติบุคคล ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการเพื่อโครงการสาธารณะ (Public Project) ซึ่งได้รับการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลตามกฎหมาย STTCL ข้างต้น จะได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอากรพิเศษ เพื่อการพัฒนาชนบทนี้อีก

4.3 แนวทางในการปรับปรุงการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร สำหรับนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการในประเทศไทย

การจัดทำบริการสาธารณะเป็นภารกิจที่สำคัญอย่างหนึ่งของรัฐที่ต้องจัดทำเพื่อสาธารณประโยชน์ ซึ่งการดำเนินงานดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสิทธิในทรัพย์สินของเอกชนได้เพื่อให้รัฐได้มาซึ่งที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆตามแผนดำเนินงานโครงการพัฒนาประเทศ เพราะก่อให้เกิดการบังคับเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐขึ้น โดยประเทศไทยและประเทศเกาหลีใต้ต่างมีหลักการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ที่เหมือนกันคือ รัฐจะเวนคืนทรัพย์สินของประชาชนได้ก็แต่เฉพาะเพื่อกิจการ อันเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น และต้องจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรม อย่างไรก็ตามหลักเกณฑ์ ในการกำหนดค่าทดแทนของทั้งสองประเทศมีความแตกต่างกันในหลายด้าน และเกิดข้อพิพาท เรื่องความเป็นธรรมของค่าทดแทนอยู่เสมอ เพราะถึงแม้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะเป็นแนวทาง

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินของประเทศ เพื่อนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนในชาติ แต่ก็มีผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืนและผู้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการย่อมได้รับความเดือดร้อนแตกต่างกันไปในแต่ละกิจการ ทั้งด้านการจัดการธุรกิจ ความเดือดร้อนจากการได้รับค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ไม่เหมาะสม อีกทั้งยังมีภาวะภาษีเกิดขึ้นจากค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืนโดยนิติบุคคลของประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้มีภาวะภาษีหลักที่เหมือนกันคือ ภาษีเงินได้นิติบุคคลจากเงินได้ในกรณีโอนอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการเวนคืนของรัฐ ซึ่งประเทศเกาหลีใต้มีจุดเด่นในเรื่องการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับกรณีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ ตามกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) ที่มีขึ้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งมีการตราข้อจำกัดของรัฐบัญญัติกฎหมายภาษีอากรพิเศษ (Restriction of Special Taxation Act) ขึ้น ซึ่งผู้เขียนเห็นว่าสามารถนำมาปรับใช้กับประเทศไทยได้ ดังนี้

1. มาตรา 77 การลดหรือยกเว้นภาษีกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆสำหรับโครงการงานสาธารณะ (Reduction or Exemption of Capital Gains Tax for Land, etc. for Public Works Projects) เนื่องจากการถูกเวนคืนภายใต้รัฐบัญญัติการได้มาและการชดเชยความเสียหายซึ่งที่ดิน และอื่นๆเพื่อโครงการงานสาธารณะ (Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects) และรัฐบัญญัติอื่นๆที่เกี่ยวข้อง นิติบุคคลที่ถูกเวนคืนจะได้รับการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลที่เกิดจากกำไรส่วนต่างของที่ดิน และอื่นๆนั้นลงร้อยละ 10 ของจำนวนภาษีกำไรส่วนต่าง สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรดังกล่าวสามารถนำมาปรับใช้ในประเทศไทยได้ แต่เนื่องจากนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายประเทศไทยจะถูกหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ ที่จ่าย อัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนจ่ายให้แก่นิติบุคคล และถือเป็นเครดิตภาษีในการคำนวณภาษีเงินได้ของนิติบุคคลตามรอบระยะเวลาบัญชีที่ถูกหักภาษีไว้ ตามมาตรา 69 ทวิแห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งการมีเครดิตภาษีถือเป็นประโยชน์ต่อนิติบุคคล ทำให้จำนวนภาษีรวมของกิจการลดลง ดังนั้นผู้เขียนจึงเห็นควรให้ยังคงมีการหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ ที่จ่าย และถือเป็นเครดิตภาษี ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรนี้อยู่ โดยกำหนดให้เป็น Final Withholding Tax สำหรับกรณีมีกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ต้องนำกำไรนั้นมารวมคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิ เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ สิ้นปีบัญชีอีก ส่วนกรณีเกิดผลขาดทุนจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้นำผลขาดทุนนั้นมารวมคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิ เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ สิ้นปีบัญชีเหมือนเดิม เนื่องจากผลขาดทุนดังกล่าวช่วยลดจำนวนกำไรสุทธิหรือช่วยเพิ่มจำนวนขาดทุนสุทธิของกิจการนั่นเอง ทั้งนี้สำหรับนิติบุคคลซึ่งได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาเป็นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด

2. มาตรา 85-7 ภาษีอากรพิเศษสำหรับการเคลื่อนย้ายโรงงานเนื่องจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อโครงการงานสาธารณะ (Special Taxation for Relocation of Factories Due to Expropriation, etc.

for Public Works Projects) กำหนดสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร คือไม่ต้องนำกำไรจากการโอนที่ดิน และอาคารของโรงงานมาคิดรวมในรายได้รวมของกิจการเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลของกิจการ ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น แต่หากกิจการที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวไม่ย้ายโรงงาน ตามที่กฎหมายกำหนด ปิดกิจการ หรือล้มละลายภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ต้องนำกำไรจากการโอน ที่ดินและอาคารของโรงงานมาคิดรวมในรายได้รวมของกิจการเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรดังกล่าวสามารถนำมาปรับใช้ ในประเทศไทยได้ กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ ที่รัฐจะเวนคืนไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืน และจำเป็นต้องย้ายสถานประกอบการไปยังสถานที่ใหม่ ให้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายใช้ประกอบอาชีพที่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น ซึ่งถือเป็นเงินค่าทดแทนนอกเหนือไปจากที่ให้กับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน กล่าวคือเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืน ไม่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามมาตรา 69 ทวิแห่งประมวลรัษฎากร และนิติบุคคล ไม่ต้องนำเงินได้นั้นไปรวมคำนวณเป็นรายได้รวมของกิจการ เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ วันสิ้นสุด รอบระยะเวลาบัญชี ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร

หากนิติบุคคลที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวปิดกิจการ หรือล้มละลายภายในระยะเวลา ที่กฎหมายกำหนดนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องนำเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์มาคิดรวมเป็นรายได้รวม เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ในรอบระยะเวลาบัญชีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น นอกจากนี้รัฐต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมิน และการพิสูจน์ความเสียหายจากการที่นิติบุคคลต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสถานประกอบการ ไปยังสถานที่ใหม่เนื่องจากการถูกเวนคืน ให้ชัดเจน และสอดคล้องกับลักษณะความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้คำนวณเงินค่าทดแทนการเวนคืนให้เหมาะสม และเพื่อให้นิติบุคคลนั้นนำค่าความเสียหาย ที่รัฐประเมินได้ไปหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในรอบปีบัญชีที่ความเสียหายเกิดขึ้น ซึ่งจะเป็ยประโยชน์ทางภาษีอากรต่อนิติบุคคลต่อไป

การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีเงินได้นิติบุคคลดังกล่าว เป็นไปตามหลักความเป็นธรรม (Equity) และหลักการยืดหยุ่น (Flexibility) เนื่องจากนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบกิจการ แม้จะได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืน แต่ก็อาจไม่สามารถเยียวยาความเสียหายทั้งหมดที่เกิดขึ้น ในปัจจุบันและอนาคตได้อย่างสมบูรณ์ ดังนั้นการพิจารณาความสามารถในการเสียภาษี ความกินที่อยู่ดี ทางเศรษฐกิจก็ต้องแตกต่างออกไปจากผู้เสียภาษีเนื่องจากการขายอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป

หรือผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ ดังนั้นควรมีการบัญญัติกฎหมายภาษีที่แตกต่างกันออกไป และเพื่อเป็นการปรับปรุงให้เหมาะกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจของประเทศ อย่างไรก็ตามต้องไม่ก่อให้เกิดอุปสรรคในการจัดตั้งและการพัฒนาภาคธุรกิจ และไม่ทำลายความเสมอภาคระหว่างผู้เสียภาษีด้วยกันเอง

นอกจากนี้ประเทศไทยมีความสับสนเกี่ยวกับภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ เนื่องจากกรมสรรพากร และศาลฎีกามีความคิดเห็นที่ไม่ตรงกัน โดยกรมสรรพากรตีความตามตัวอักษรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางคำหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 มาตรา 4(5) ว่าเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา 77/1 แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะ ซึ่งต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้นจึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางคำหรือหากำไรในราชอาณาจักรที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร โดยกรมสรรพากรไม่คำนึงถึงสภาพการณ์บังคับการเวนคืน และวัตถุประสงค์ที่แท้จริงในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ทำให้นิติบุคคลต้องยอมจ่ายเงินภาษีธุรกิจเฉพาะให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปก่อน แล้วจึงไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อขอความเป็นธรรมในภายหลัง ซึ่งศาลจะตัดสินให้นิติบุคคลไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะเป็นการโอนภายใต้สภาพบังคับตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้กระทำโดยเจตนาสมัครใจหรือเพื่อประโยชน์ในทางธุรกิจ และอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการไม่ได้มีไว้เพื่อขาย ดังนั้นจึงไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางคำหรือหากำไรที่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร อีกทั้งผู้เขียนมีความเห็นว่าตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ทางคำหรือหากำไร (ฉบับที่ 342) พ.ศ.2541 มาตรา 4(6)(ก) ได้กำหนดยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา 91/2 (6) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะถูกเวนคืนภายใน 5 ปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นหรือไม่ก็ตาม จึงเป็นการสนับสนุนแนวคิดว่าการขายอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากการเวนคืนสมควรได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ดังนั้นรัฐจึงควรจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันที่ถูกต้อง และเผยแพร่หลักการหรือแนวคิดการจัดเก็บภาษีดังกล่าวที่ถูกต้อง ชัดเจนตามหลักความแน่นอน (Certainty) เพื่อให้ประชาชนเข้าใจชัดเจนไม่คลุมเครือ เป็นการลดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับเอกชน และลดต้นทุนในการฟ้องร้องคดีของเอกชนด้วย

เมื่อรัฐมีระบบการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม และเสมอภาคแล้ว ก็จะทำให้ประชาชนยอมรับการเสียภาษีมากขึ้น และมีแนวโน้มในการให้ความร่วมมือในการจัดเก็บภาษีของรัฐด้วย

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

นิติบุคคลซึ่งเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการ ย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินนั้นตามที่รัฐธรรมนุญกำหนด ซึ่งสิทธิในทรัพย์สินเกิดขึ้นมาเนื่องจากสังคมของมนุษย์ต้องการอยู่และรักษาผลประโยชน์ซึ่งกันและกันอย่างสันติ แต่รัฐเองก็มีความจำเป็นในการจัดทำบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นภารกิจที่สำคัญอย่างหนึ่งเพื่อสาธารณประโยชน์ สนองความต้องการของประชาชนส่วนรวม เพื่อให้มีชีวิตความเป็นอยู่อย่างสุขสบาย และใช้ชีวิตอยู่ในสังคมอย่างปลอดภัย ซึ่งรัฐต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เพื่อใช้ในการดำเนินโครงการพัฒนาต่างๆ ถ้าเจรจาตกลงขอซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการตามแผนงานของโครงการไม่ได้ รัฐสามารถดำเนินการบังคับเวนคืนได้ตามกฎหมาย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายรัฐธรรมนุญ โดยการโอนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐของประเทศไทยและประเทศเกาหลีใต้ มีหลักการเหมือนกันคือจะเวนคืนทรัพย์สินของประชาชนได้เฉพาะเพื่อกิจการอันเป็นสาธารณประโยชน์เท่านั้น และรัฐต้องจ่ายค่าชดเชยที่เป็นธรรมแก่เจ้าของ และผู้ทรงสิทธิที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน อย่างไรก็ตามทั้งสองประเทศมีหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนที่แตกต่างกัน ทั้งด้านวิธีการประเมินราคา ขอบเขตค่าทดแทน และรูปแบบค่าทดแทน

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกรณีที่รัฐได้ใช้อำนาจตามกฎหมายไปกระทบสิทธิในทรัพย์สินของบุคคล ส่งผลให้การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มักจะมีการต่อต้านและขัดขวางจากผู้ถูกเวนคืน รวมถึงมีกรณีพิพาทขึ้นสู่ศาลเสมอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อพิพาทเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย เนื่องจากราคาตลาดของที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงเป็นระยะๆ ขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ถนนที่เปรียบเสมือนเส้นทางนำพาความเจริญไปสู่พื้นที่ต่างๆ สาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญ สถานที่สำคัญ เช่น ตลาด ศูนย์การค้า โรงเรียน การใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งขึ้นอยู่กับผังเมืองและกฎหมายว่าบริเวณนั้นสามารถก่อสร้างอะไรได้บ้าง ลักษณะทางกายภาพ และสภาพแวดล้อมของที่ดิน โดยเฉพาะตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าหรืออยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า จะพบว่าที่ดินมีราคาสูงมากเป็นพิเศษ เพราะเป็นสิ่งดึงดูดความเจริญต่างๆ ให้เข้ามายังพื้นที่ ทำให้พื้นที่นั้นมีแนวโน้มที่จะพัฒนาได้ในอนาคต ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้ล้วนเป็นปัจจัยสำคัญที่ทำให้ราคาตลาดของที่ดินเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงโรงเรียนและสิ่งก่อสร้างบนที่ดินนั้นๆ ด้วย อย่างไรก็ตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ส่วนใหญ่รัฐนำมาใช้เป็นราคาพื้นฐานในการคำนวณเงินค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จากประชาชนนั้น เป็นราคาประเมินทุกๆ 4 ปี

และส่วนใหญ่มักจะต่ำกว่าราคาตลาด เพื่อเป็นการลดค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่ประชาชนต้องจ่ายแก่รัฐ⁵⁸ เนื่องจากเป็นราคาที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงในการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ได้มีเพื่อการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ ดังนั้นราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เพื่อการเวนคืนของประเทศไทยจึงเป็นราคาที่ไม่เหมาะสม เพราะไม่ได้สะท้อนมูลค่าตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลาอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นหัวใจของการประเมินค่าทรัพย์สิน ทำให้เงินค่าทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับอาจต่ำกว่าความเป็นจริง ส่งผลให้ผู้ถูกเวนคืนอาจไม่เห็นด้วยกับราคาเงินค่าทดแทนที่รัฐได้ประเมินไว้ นั้นแม้กฎหมายจะเปิดช่องทางให้ผู้ถูกเวนคืนที่ไม่พอใจจำนวนเงินค่าทดแทน สามารถอุทธรณ์รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือมีสิทธิฟ้องร้องคดีต่อศาล เพื่อขอพิจารณาให้เพิ่มเงินค่าทดแทน เพื่อให้ได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอย่างเป็นธรรม ซึ่งเป็นสิทธิที่จะได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย แต่ก็ทำให้เอกชนเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการอุทธรณ์หรือฟ้องร้องคดี อีกทั้งรัฐมีต้นทุนในการดำเนินการพิจารณาข้อพิพาทต่างๆ ดังนั้นปัญหาดังกล่าวจึงมีอยู่มาก จากคดีปกครองที่เป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ซึ่งนำไปสู่ปัญหาความไม่เท่าเทียมกันในสังคม อาจก่อให้เกิดการประท้วงหรือความไม่สงบในบ้านเมือง อีกทั้งโครงการบริการสาธารณะต่างๆของรัฐที่ต้องดำเนินการหลังจากการเวนคืนก็จะเกิดความล่าช้าและได้รับความเสียหาย

ถึงแม้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะเป็นแนวทางในการบริหารจัดการทรัพย์สินของประเทศ เพื่อนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อประชาชนในชาติ และก่อให้เกิดการปฏิรูปประเทศ แต่ก็มีผลกระทบต่อนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการประกอบกิจการ ซึ่งย่อมได้รับความเดือดร้อนแตกต่างกันไปในแต่ละกิจการ ตามความสำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นที่มีต่อกิจการ โดยนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการต้องเตรียมตัวดำเนินการต่างๆ เพื่อให้สามารถยังคงดำเนินธุรกิจของตนต่อไปได้ตามวัตถุประสงค์ และมีกำไรตามเป้าหมาย ทั้งเรื่องที่ตั้งสถานประกอบการ แรงงาน ทุน และการบริหารจัดการภายในองค์กร ซึ่งเรื่องทำเลที่ตั้ง (Location) เป็นปัจจัยที่สำคัญมากสำหรับบางกิจการ โดยทำเลที่ตั้งที่ดีของอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในแต่ละวัตถุประสงค์จะมีลักษณะแตกต่างกัน อีกทั้งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ยังมีผลกระทบต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยตรง ได้แก่ แรงงาน ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการโดยอ้อม เช่น สถาบันการเงิน สมาคมการค้า รัฐบาล ชุมชน ดังนั้นการดำเนินการใดๆของกิจการควรทำอย่างระมัดระวัง รอบคอบ โดยคำนึงถึงสิทธิของบุคคลที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่มีกับกิจการ ไม่ควรกระทำการใดๆที่เป็นการละเมิดสิทธิของบุคคลดังกล่าว และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ⁵⁹

⁵⁸ ยืนหยัด ใจสมุทร, พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530, หน้า 138.

⁵⁹ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, สิทธิของผู้ถือหุ้น [ออนไลน์]. แหล่งที่มา www.set.or.th/sustainable_dev/th/cg/shareholder_right_p1.html [17 มีนาคม 2561]

โดยภาพรวมทำให้การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศ เนื่องจากกิจการต่างๆไม่ว่าด้านการผลิตหรือให้บริการเป็นสิ่งผลักดันหรือสร้างคุณค่าทางเศรษฐกิจ และสังคมอย่างยั่งยืน เมื่อนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการได้รับความเดือดร้อนจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ ย่อมส่งผลกระทบต่อการลงทุนจากต่างประเทศ การผลิตหรือการให้บริการของประเทศ การบริโภคของประชาชน การจ้างแรงงาน การกระจายรายได้ ส่งผลต่อการดำรงชีวิตอยู่อย่างสงบสุขของคนในสังคม ซึ่งนอกจากนิติบุคคลผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการจะได้รับผลกระทบด้านต่างๆนี้แล้ว ยังมีภาวะภาษีที่เกิดจากเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

จากการศึกษาวิเคราะห์เปรียบเทียบภาวะภาษีของนิติบุคคลจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการกิจการของประเทศไทยกับประเทศเกาหลีใต้ พบว่ามีภาวะภาษีหลักที่เหมือนกันคือ ภาษีเงินได้นิติบุคคล โดยต้องนำกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในประกอบการ เนื่องจากถูกเวนคืน มาคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลบนฐานกำไรสุทธิในแต่ละรอบปีบัญชี ตามอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายของแต่ละประเทศ อย่างไรก็ตามก็มีภาวะภาษีที่แตกต่างกัน ได้แก่ ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย โดยในประเทศไทย รัฐผู้จ่ายเงินค่าทดแทนมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินที่จ่าย และถือเป็นเครดิตภาษี แต่ในประเทศเกาหลีใต้ จะไม่มีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย สำหรับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ประเทศเกาหลีไดียังมีการเก็บภาษีเงินได้ท้องถิ่น (Local Income Tax) เพิ่มเติมบนฐานภาษีเงินได้นิติบุคคล อย่างไรก็ตามประเทศเกาหลีใต้เป็นหนึ่งในประเทศผู้นำทางเศรษฐกิจที่มีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและงานบริการสาธารณะอย่างต่อเนื่อง โดยเกิดการเวนคืนที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นๆเป็นจำนวนมากตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน และมีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี อีกทั้งมีการให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรกรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะตามกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) ที่มีขึ้นเพื่อให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ โดยให้มีการจัดเก็บภาษีอย่างเป็นธรรม และใช้นโยบายภาษีที่มีประสิทธิภาพ โดยการกำหนดการเก็บภาษีในกรณีพิเศษเนื่องจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อสาธารณประโยชน์ ได้แก่ การลดอัตราภาษีเงินได้จากที่ดิน และอื่นๆ และการยกเว้นภาษีที่เกิดจากการโอนที่ดินและอาคารของโรงงาน อีกทั้งได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีอากรพิเศษเพื่อการพัฒนาชนบท (Special Tax for Rural Development - STRD) ที่คิดจากจำนวนภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายการควบคุมการจัดเก็บภาษีพิเศษ (Special Tax Treatment Control Law - STTCL) เนื่องจากเป็นกรณีเพื่อโครงการสาธารณะ (Public Project) อีกด้วย

จากการศึกษาและวิเคราะห์การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการของนิติบุคคลในประเทศไทย พบว่ามีผลกระทบต่อนิติบุคคลผู้เป็นเจ้าของกิจการในด้านต่างๆ ซึ่งจะมีผลต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกิจการ และต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยผู้ถูกเวนคืนยังคงประสบปัญหาความไม่เหมาะสมของเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอยู่ และมีภาระภาษีเกิดขึ้น ผู้เขียนจึงเห็นควรให้มีการปรับปรุงสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง เพื่อเยียวยาเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสมนั้น และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการวิเคราะห์ภาระภาษี และสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรที่เกี่ยวข้องกับกรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการของนิติบุคคลของประเทศไทย และประเทศเกาหลีใต้ ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางเพื่อเป็นประโยชน์ในการปรับปรุงสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรของประเทศไทย เพื่อเป็นการเยียวยานิติบุคคลจากปัญหาเงินค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสม และส่งเสริมให้นิติบุคคลมีการประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่องตามวัตถุประสงค์ของกิจการต่อไป ทั้งนี้ยังเป็นไปตามหลักการบริหารภาษีอากรที่ดี ดังนี้

1. รัฐควรวางหลักการการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับกรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการให้ถูกต้อง ชัดเจน ตามหลักความแน่นอน (Certainty) และเป็นไปในทิศทางเดียวกัน และเผยแพร่หลักการดังกล่าว เพื่อให้ประชาชนเข้าใจชัดเจนไม่คลุมเครือเป็นการลดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับเอกชน และลดต้นทุนในการฟ้องร้องคดีของนิติบุคคลด้วย

2. รัฐควรกำหนดให้การหักภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ ที่จ่ายของจำนวนเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการซึ่งเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนจ่ายให้แก่นิติบุคคล และถือเป็นเครดิตภาษี ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เป็น Final Withholding Tax สำหรับกรณีมีกำไรจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ต้องนำกำไรนั้นมารวมคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ สิ้นปีบัญชีอีก ส่วนกรณีเกิดผลขาดทุนจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้นำผลขาดทุนนั้นมารวมคำนวณกำไรหรือขาดทุนสุทธิ เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ สิ้นปีบัญชีเหมือนเดิม เนื่องจากผลขาดทุนดังกล่าวช่วยลดจำนวนกำไรสุทธิหรือช่วยเพิ่มจำนวนขาดทุนสุทธิของกิจการนั่นเอง ทั้งนี้ต้องมีการกำหนดระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ก่อนการถูกบังคับเวนคืนให้เหมาะสมด้วย เพื่อป้องกันการทุจริตของเอกชนที่มุ่งผลประโยชน์จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ

3. กรณีนิติบุคคลถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่รัฐจะเวนคืนไม่น้อยกว่าระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืน และจำเป็นต้องย้ายสถานประกอบการไปยังสถานที่ใหม่ ให้ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้อง

ออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายใช้ประกอบอาชีพที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น ดังนั้นเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งในอัตราร้อยละ 1 ของจำนวนเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร และนิติบุคคลไม่ต้องนำเงินได้นั้นไปรวมคำนวณเป็นรายได้รวมของกิจการเพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ตามมาตรา 65 แห่งประมวลรัษฎากร หากนิติบุคคลที่ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีดังกล่าวปิดกิจการ หรือล้มละลายภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องนำเงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์มาคิดรวมเป็นรายได้รวม เพื่อเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในรอบระยะเวลาบัญชีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น

ทั้งนี้การกำหนดระยะเวลาที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่รัฐจะเวนคืน และระยะเวลาที่นิติบุคคลปิดกิจการ หรือล้มละลาย ให้เป็นไปตามดุลยพินิจของรัฐตามความเหมาะสมของสภาพปัญหาวัตถุประสงค์ทางเศรษฐกิจของรัฐบาล ตลอดจนภาวะทางเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ นอกจากนี้รัฐต้องมีการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินและการพิสูจน์ความเสียหายจากการที่นิติบุคคลต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสถานประกอบการไปยังสถานที่ใหม่เนื่องจากการถูกเวนคืน ให้ชัดเจน และสอดคล้องกับลักษณะความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง เพื่อนำมาใช้คำนวณเงินค่าทดแทนการเวนคืนให้เหมาะสม และเพื่อให้นิติบุคคลนั้นนำค่าความเสียหายที่รัฐประเมินได้ไปหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคลในรอบบัญชีที่ความเสียหายเกิดขึ้น ซึ่งจะเป็นประโยชน์ทางภาษีอากรต่อนิติบุคคลต่อไป

ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ สังคมต้องการให้รัฐนำอสังหาริมทรัพย์จากการเวนคืนไปใช้ในทางที่มีประโยชน์และคุ้มค่า โดยรัฐจะต้องคุ้มครองทั้งประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ของเอกชนที่เกี่ยวข้องด้วย ไม่ใช่มุ่งประโยชน์สาธารณะจนละเลยผลกระทบต่อเอกชน เพื่อนำไปสู่การพัฒนาประเทศที่ยั่งยืน

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

กรมธนารักษ์. คำนหาคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา:

property.treasury.go.th/pvmwebsite/ [2 กุมภาพันธ์ 2561]

กรมธนารักษ์. ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของ

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ.2535 [ออนไลน์], 2535. แหล่งที่มา:

property.treasury.go.th/pvmwebsite/search_data/deprice.htm [2 กุมภาพันธ์ 2561]

กรมธนารักษ์. สรุปราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในเขต

กรุงเทพฯ และในปริมณฑลและภูมิภาค [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา:

www.treasury.go.th/ewt_news.php?nid=61 [2 กุมภาพันธ์ 2561]

กรมสรรพากร. ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0702/3734 วันที่ 1 กรกฎาคม 2551

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560.

แหล่งที่มา: www.rd.go.th/publish/38810.0.html [1 มีนาคม 2561]

กรมสรรพากร. ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0811/10789 วันที่ 19 ตุลาคม 2542

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560.

แหล่งที่มา: www.rd.go.th/publish/23744.0.html [1 มีนาคม 2561]

กรมสรรพากร. ข้อหาหรือภาษีอากร เลขที่หนังสือ กค 0811/6752 วันที่ 14 พฤศจิกายน 2543

เรื่อง ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน [ออนไลน์], 29 มีนาคม 2560. แหล่งที่มา:

www.rd.go.th/publish/24161.0.html [1 มีนาคม 2561]

กิตติยา อาภากุลอนุ, ทิพสุคนธ์ วงษ์เมือง และ ฝ่ายวิชาการภาษี. ประมวลรัษฎากร ฉบับสมบูรณ์ ปี 2559.

กรุงเทพฯ: ธรรมนิติ, 2559.

ชัยสิทธิ์ ตราชูธรรม. คำสอนวิชากฎหมายภาษีอากร. กรุงเทพฯ: สำนักอบรมศึกษากฎหมาย

แห่งเนติบัณฑิตยสภา, 2559.

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย. สิทธิของผู้ถือหุ้น [ออนไลน์], 2555. แหล่งที่มา:

www.set.or.th/sustainable_dev/th/cg/shareholder_right_p1.html [17 มีนาคม 2561]

ธรรมนิติย์ สุ่มันตกุล. กฎหมายกับเศรษฐศาสตร์ : กฎหมายทรัพย์สิน สัญญา ละเมิด และสิ่งแวดล้อม.

กรุงเทพฯ: วิทยุชน, 2559.

นันทวัฒน์ บรรณานันท์. หลักกฎหมายปกครองเกี่ยวกับบริการสาธารณะ. กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2560.

แนวหน้า. 'กรม.' เห็นชอบ ร่างพรบ.ราชพัสดุ คลังดูประเมินมูลค่าทรัพย์สิน [ออนไลน์], 27 มีนาคม 2561. แหล่งที่มา: www.naewna.com/business/329507 [30 มีนาคม 2561]

บุญชนะ บุญเลิศ. คัมภีร์ที่ปรึกษา และนักลงทุนมืออาชีพในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (The Professional Advisors & Investors in Real Estate). ปทุมธานี: สถาบันวิจัยและที่ปรึกษาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แห่งเอเชีย, 2556.

ประชาชาติธุรกิจ. ธีรราคาประเมินที่ดินทั่วประเทศ 1 ม.ค.61 ใช้รายแปลง 32 ล้านโฉนด [ออนไลน์], 18 ธันวาคม 2560. แหล่งที่มา: www.prachachat.net/property/news-88815 [3 กุมภาพันธ์ 2561]

พัทธ์รผจง วัฒนสินธุ์. จริยธรรมและการบริหารธุรกิจ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2559.

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). ดีความ: "มูลค่าตลาด" ของทรัพย์สิน [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation16.htm [9 มิถุนายน 2561]

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (องค์กรสาธารณประโยชน์). วิธีการประเมินค่าทรัพย์สิน [ออนไลน์]. แหล่งที่มา: www.thaiappraisal.org/thai/valuation/valuation13.htm [9 มิถุนายน 2561]

ยืนหยัด ใจสมุทร. พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530. กรุงเทพฯ: นิติธรรม, 2556.

โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (Thai Real Estate Business School (TREBS)). ราคาประเมินราชการ ไม่ใช่ราคาตลาด [ออนไลน์], 9 เมษายน 2560. แหล่งที่มา: www.trebs.ac.th/blog/61c79147 [9 มิถุนายน 2561]

ลุงเป็นธรรม. เรื่องเล่า ... คดีปกครอง เปิดปมคิด พิชิตปมปัญหา by ลุงเป็นธรรม. กรุงเทพฯ: สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง, 2555.

วรชัย แสนสิระ. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตอนที่ 1 ว่าด้วยมาตรการและกระบวนการในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐ. วารสารจลนนิติ 8 (กรกฎาคม-สิงหาคม 2554) : 154.

ศุภลักษณ์ พิณจิววตล. กฎหมายภาษีอากร. กรุงเทพฯ: โครงการตำราและสื่อการสอน คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2556.

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารในศาลฎีกา. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 [ออนไลน์], 2559. แหล่งที่มา: deka.supremecourt.or.th/search [16 มีนาคม 2561]

สำนักกฎหมายธรรมนิติ. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6693/2559 [ออนไลน์], 17 กันยายน 2560. แหล่งที่มา: www.dlo.co.th/node/1028 [16 มีนาคม 2561]

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2560-2564 [ออนไลน์], 2 กุมภาพันธ์ 2560. แหล่งที่มา: www.nesdb.go.th/ewt_news.php?nid=6420&filename=develop_issue [13 มกราคม 2561]

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. รัฐธรรมนูญราชอาณาจักรไทย (ฉบับ พ.ศ.2531) [ออนไลน์], 9 ตุลาคม 2558. แหล่งที่มา: www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/admin_souvanee/ewt_dl_link.php?nid=685 [7 เมษายน 2561]

สุรพันธ์ ฉันทแดนสุวรรณ. หลักการบริหารธุรกิจ (Principles of Business Administration). กรุงเทพฯ: จุดทอง, 2560.

สุวรรณ มหัตเดชกุล. การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

อนุชา กุลวิสุทธิ. ลงทุนที่ดิน & การเลือกทำเลอสังหาริมทรัพย์ Land Investment & Location Selecting Like a Pro. กรุงเทพฯ: โฮมบายเออร์ไกด์, 2556.

TerraBKK Research. ราคาประเมินที่ดิน 77 จังหวัด (รอบปี 2559–2562) [ออนไลน์], 26 กรกฎาคม 2559. แหล่งที่มา: research.terrabkk.com/th/article/detail/138548 [3 กุมภาพันธ์ 2561]

ภาษาอังกฤษ

Korea Ministry of Government Legislation. Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects No. 13796 [Online], 19 January 2016. Available from:

law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=ACT+ON+ACQUISITION+OF+AND+COMPENSATION+FOR+LAND%2C+ETC.+FOR+PUBLIC+WORKS+PROJECTS&x=29&y=27#liBgcolor0 [7 April 2018]

Korea Ministry of Government Legislation. Act on the Public Announcement of Real Estate Values No.13796 [Online], 19 January 2016. Available from:

law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Act+on+the+Public+Announcement+of+Real+Estate+Values&x=28&y=32#liBgcolor0 [7 April 2018]

Korea Ministry of Government Legislation. Constitution of the Republic of Korea No.10 [Online], 29 October 1987. Available from:

law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Constitution+of+the+Republic+of+Korea&x=31&y=32#liBgcolor2 [7 April 2018]

Korea Ministry of Government Legislation. Corporation Tax Act No.9267 [Online], 26 December 2008. Available from:

law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Corporation+Tax+act&x=28&y=36#liBgcolor0 [11 April 2018]

- Korea Ministry of Government Legislation. Foreigner's Land Acquisition Act No.11690
[Online], 23 March 2013. Available from:
law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=FOREIGNER+LAND+ACQUISITION+ACT&x=26&y=28 [7 April 2018]
- Korea Ministry of Government Legislation. Restriction of Special Taxation Act No.14760
[Online], 18 April 2017. Available from:
law.go.kr/LSW/eng/engLsSc.do?menuId=1&query=Restriction+of+Special+Taxation+Act&x=33&y=20 [12 April 2018]
- Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Korea Research Institute
for Human Settlements. 2013 Modularization of Korea's Development Experience:
The Expropriation and Compensation System in Korea [Online], 1 May 2014.
Available from:
www.kdi.re.kr/kdi_eng/publication/publication_view.jsp?pub_no=13682 [7 April 2018]
- Ministry of Strategy and Finance of Korea, Tax Treaties Division. 2017 Korean Taxation
[Online], 25 August 2017. Available from:
english.mosf.go.kr/skin/doc.html?fn=Korean%20Taxation_2017_Full%20Version.pdf&rs=/result/upload/eco/2017/08/ [11 April 2018]

ภาคผนวก

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร

ตราไว้ ณ วันที่ ๖ เมษายน พุทธศักราช ๒๕๖๐

เป็นปีที่ ๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

ศุภมัสดุ พระพุทธศาสนกาลเป็นอดีตกาล ๒๕๖๐ พรรษา ปัจจุบันสมัย จันทรคติ
นิยม กุกกุฏสมปัตตสร จิตรมาส ชุณหปักษ์ ทสมีดิถี สุริยคติกาล เมษายนมาส ฉัญจสุทธิน ครุวาร
โดยกาลบริเวท

สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ บดินทรเทพยวรางกูร ทรงพระกรุณาโปรด
เกล้าโปรดกระหม่อมให้ประกาศว่า นายกรัฐมนตรีได้นำความกราบบังคมทูลว่า นับแต่พระบาทสมเด็จพระ
พระประมินทมหาประชาติปกพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าโปรดกระหม่อม
พระราชทานรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรสยาม พุทธศักราช ๒๔๗๕ เป็นต้นมา การปกครองของ
ประเทศไทยได้ดำรงเจตนารมณ์ยึดมั่นในระบอบประชาธิปไตยอันมีพระมหากษัตริย์ทรงเป็นประมุข
ต่อเนื่องมาโดยตลอด แม้ได้มีการยกเลิก แก้ไขเพิ่มเติม และประกาศใช้รัฐธรรมนูญเพื่อจัดระเบียบการ
ปกครองให้เหมาะสมหลายครั้ง แต่การปกครองก็มิได้มีเสถียรภาพหรือราบรื่นเรียบร้อยเพราะยังคง
ประสบปัญหาและข้อขัดแย้งต่าง ๆ บางครั้งเป็นวิกฤติทางรัฐธรรมนูญที่หาทางออกไม่ได้ เหตุส่วนหนึ่ง
เกิดจากการที่มีผู้ไม่นำพาหรือไม่นับถือยำเกรงกฎเกณฑ์การปกครองบ้านเมือง ทุจริตฉ้อฉลหรือ
บิดเบือนอำนาจ หรือขาดความตระหนักสำนึกรับผิดชอบต่อประเทศชาติและประชาชนจนทำให้การ
บังคับใช้กฎหมายไม่เป็นผล ซึ่งจำต้องป้องกันและแก้ไขด้วยการปฏิรูปการศึกษาและการบังคับใช้
กฎหมาย และเสริมสร้างความเข้มแข็งของระบบคุณธรรมและจริยธรรม แต่เหตุอีกส่วนหนึ่งเกิดจาก
กฎเกณฑ์การเมืองการปกครองที่ยังไม่เหมาะสมแก่สภาวะการณบ้านเมืองและกาลสมัย ให้ความสำคัญ
แก่รูปแบบและวิธีการยิ่งกว่าหลักการพื้นฐานในระบอบประชาธิปไตยหรือไม่อาจนำกฎเกณฑ์ที่มีอยู่มา
ใช้แก่พฤติกรรมของบุคคลและสถานการณ์ในยามวิกฤติที่มีรูปแบบและวิธีการแตกต่างไปจากเดิม
ให้ได้ผล

เพิ่มเติม (ฉบับที่ ๑) พุทธศักราช ๒๕๕๘ จึงได้บัญญัติให้มีคณะกรรมการร่างรัฐธรรมนูญมีหน้าที่
ร่างรัฐธรรมนูญเพื่อใช้เป็นหลักในการปกครอง และเป็นแนวทางในการจัดทำกฎหมายประกอบ
รัฐธรรมนูญและกฎหมายอื่น โดยได้กำหนดกลไกเพื่อจัดระเบียบและสร้างความเข้มแข็งแก่การ
ปกครองประเทศขึ้นใหม่ด้วยการจัดโครงสร้างของหน้าที่และอำนาจขององค์กรต่าง ๆ ตาม
รัฐธรรมนูญ และสัมพันธ์ภาพระหว่างฝ่ายนิติบัญญัติกับฝ่ายบริหารให้เหมาะสม การให้สถาบันศาล
และองค์กรอิสระอื่นซึ่งมีหน้าที่ตรวจสอบการใช้อำนาจรัฐสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ
สุจริต เทียงธรรมและมีส่วนในการป้องกันหรือแก้ไขวิกฤติของประเทศตามความจำเป็นและความ
เหมาะสม การรับรอง ปกป้อง และคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของปวงชนชาวไทยให้ชัดเจนและครอบคลุม

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔/ตอนที่ ๔๐ ก/หน้า ๑/๖ เมษายน ๒๕๖๐

ตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หรือมาตรา ๒๒ วรรคสอง และอยู่ในระหว่างที่ไม่มีประธานองคมนตรี หรือมีแต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะองคมนตรีที่เหลืออยู่เลือกองคมนตรีคนหนึ่งเพื่อทำหน้าที่ประธานองคมนตรี หรือเป็นหรือทำหน้าที่ผู้สำเร็จราชการแทนพระองค์ตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง หรือตามมาตรา ๒๒ วรรคสอง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๒๔ การถวายสัตย์ปฏิญาณต่อพระมหากษัตริย์ตามรัฐธรรมนูญหรือกฎหมาย พระมหากษัตริย์จะโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้กระทำต่อพระรัชทายาทซึ่งทรงบรรลุนิติภาวะแล้วหรือต่อผู้แทนพระองค์ก็ได้

ในระหว่างที่ยังมิได้ถวายสัตย์ปฏิญาณตามวรรคหนึ่ง จะโปรดเกล้าโปรดกระหม่อมให้ผู้ซึ่งต้องถวายสัตย์ปฏิญาณปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนก็ได้

หมวด ๓

สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย

มาตรา ๒๕ สิทธิและเสรีภาพของปวงชนชาวไทย นอกจากที่บัญญัติคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะในรัฐธรรมนูญแล้ว การใดที่มิได้ห้ามหรือจำกัดไว้ในรัฐธรรมนูญหรือในกฎหมายอื่น บุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพที่จะทำการนั้นได้และได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ ตราบเท่าที่การใช้สิทธิหรือเสรีภาพเช่นว่านั้นไม่กระทบกระเทือนหรือเป็นอันตรายต่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลอื่น

สิทธิหรือเสรีภาพใดที่รัฐธรรมนูญให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ หรือให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายบัญญัติ แม้ยังไม่มีกฎหมายนั้นขึ้นใช้บังคับ บุคคลหรือชุมชนย่อมสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพนั้นได้ตามเจตนารมณ์ของรัฐธรรมนูญ

บุคคลซึ่งถูกละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพที่ได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญ สามารถยกบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญเพื่อใช้สิทธิทางศาลหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้คดีในศาลได้

บุคคลซึ่งได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิหรือเสรีภาพหรือจากการกระทำความผิดอาญาของบุคคลอื่น ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับการเยียวยาหรือช่วยเหลือจากรัฐตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา ๒๖ การตรากฎหมายที่มีผลเป็นการจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญ ในกรณีที่รัฐธรรมนูญมิได้บัญญัติเงื่อนไขไว้ กฎหมายดังกล่าวต้องไม่ขัดต่อหลักนิติธรรม ไม่เพิ่มภาระหรือจำกัดสิทธิหรือเสรีภาพของบุคคลเกินสมควรแก่เหตุ และจะกระทบต่อศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ของบุคคลมิได้ รวมทั้งต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพไว้ด้วย

กฎหมายตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไป ไม่มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่กรณีใดกรณีหนึ่งหรือแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจง

มาตรา ๒๗ บุคคลย่อมเสมอกันในกฎหมาย มีสิทธิและเสรีภาพและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน

ชายและหญิงมีสิทธิเท่าเทียมกัน

การเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมต่อบุคคล ไม่ว่าด้วยเหตุความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ ภาษา เพศ อายุ ความพิการ สภาพทางกายหรือสุขภาพ สถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม ความเชื่อทางศาสนา การศึกษาอบรม หรือความคิดเห็นทางการเมืองอันไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญ หรือเหตุอื่นใด จะกระทำมิได้

มาตรการที่รัฐกำหนดขึ้นเพื่อขจัดอุปสรรคหรือส่งเสริมให้บุคคลสามารถใช้สิทธิหรือเสรีภาพได้เช่นเดียวกับบุคคลอื่น หรือเพื่อคุ้มครองหรืออำนวยความสะดวกให้แก่เด็ก สตรี ผู้สูงอายุ คนพิการ หรือผู้ด้อยโอกาส ย่อมไม่ถือว่าเป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรมตามวรรคสาม

บุคคลผู้เป็นทหาร ตำรวจ ข้าราชการ เจ้าหน้าที่อื่นของรัฐ และพนักงานหรือลูกจ้างขององค์กรของรัฐย่อมมีสิทธิและเสรีภาพเช่นเดียวกับบุคคลทั่วไป เว้นแต่ที่จำกัดไว้ในกฎหมายเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเมือง สมรรถภาพ วินัย หรือจริยธรรม

มาตรา ๒๘ บุคคลย่อมมีสิทธิและเสรีภาพในชีวิตและร่างกาย

การจับและการคุมขังบุคคลจะกระทำมิได้ เว้นแต่มีคำสั่งหรือหมายของศาลหรือมีเหตุอย่างอื่นตามที่กฎหมายบัญญัติ

การค้นตัวบุคคลหรือการกระทำใดอันกระทบกระเทือนต่อสิทธิหรือเสรีภาพในชีวิตหรือร่างกายจะกระทำมิได้ เว้นแต่มีเหตุตามที่กฎหมายบัญญัติ

การทรมาน ทารุนกรรม หรือการลงโทษด้วยวิธีการโหดร้ายหรือไร้มนุษยธรรมจะกระทำมิได้

มาตรา ๒๙ บุคคลไม่ต้องรับโทษอาญา เว้นแต่ได้กระทำการอันกฎหมายที่ใช้อยู่ในเวลาที่กระทำนั้นบัญญัติเป็นความผิดและกำหนดโทษไว้ และโทษที่จะลงแก่บุคคลนั้นจะหนักกว่าโทษที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่ใช้อยู่ในเวลาที่กระทำความผิดมิได้

ในคดีอาญา ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ต้องหาหรือจำเลยไม่มีความผิด และก่อนมีคำพิพากษาอันถึงที่สุดแสดงว่าบุคคลใดได้กระทำความผิด จะปฏิบัติต่อบุคคลนั้นเสมือนเป็นผู้กระทำความผิดมิได้

การควบคุมหรือคุมขังผู้ต้องหาหรือจำเลยให้กระทำได้เพียงเท่าที่จำเป็น เพื่อป้องกันมิให้มีการหลบหนี

ในคดีอาญา จะบังคับให้บุคคลให้การเป็นปฏิปักษ์ต่อตนเองมิได้

คำขอประกันผู้ต้องหาหรือจำเลยในคดีอาญาต้องได้รับการพิจารณาและจะเรียกหลักประกันจนเกินควรแก่กรณีมิได้ การไม่ให้ประกันต้องเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา ๓๐ การเกณฑ์แรงงานจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อป้องกันภัยพิบัติสาธารณะ หรือในขณะที่มีภาวะสงคราม สถานการณ์ฉุกเฉินหรือประกาศใช้กฎอัยการศึก หรือในระหว่างเวลาที่ประเทศอยู่ในภาวะสงครามหรือการรบ

เจ้าหน้าที่ของรัฐซึ่งปฏิบัติหน้าที่สื่อมวลชนย่อมมีเสรีภาพตามวรรคหนึ่ง แต่ให้
สำนั คำนำถึงวัตถุประสงค์และภารกิจของหน่วยงานที่ตนสังกัดอยู่ด้วย

มาตรา ๓๖ บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการติดต่อสื่อสารถึงกันไม่ว่าในทางใด ๆ
สำนั การตรวจ การกัก หรือการเปิดเผยข้อมูลที่บุคคลสื่อสารถึงกัน รวมทั้งการกระทำ
สำนั ด้วยประการใด ๆ เพื่อให้ล่วงรู้หรือได้มาซึ่งข้อมูลที่บุคคลสื่อสารถึงกันจะกระทำมิได้ เว้นแต่มีคำสั่ง
หรือหมายของศาลหรือมีเหตุอย่างอื่นตามที่กฎหมายบัญญัติ

มาตรา ๓๗ บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบทอด
สำนั ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ
สำนั การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ
สำนั แห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่ง
สำนั ทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม
สำนั ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน
สำนั โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับ
สำนั จากการเวนคืนนั้น
สำนั การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ใน
สำนั วรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อบริการอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่
สำนั เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนด
สำนั ระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่
สำนั กำหนดหรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน
สำนั ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

ระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนที่มีได้ใช้ประโยชน์
สำนั หรือที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดใช้ไป
สำนั ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยระบุเจาะจงอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของ
สำนั อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามความจำเป็น มิให้ถือว่าเป็นการขัดต่อมาตรา ๒๖ วรรคสอง

มาตรา ๓๘ บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่
สำนั การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตาม
สำนั บทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของ
สำนั ประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสุขภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์

มาตรา ๓๙ การเนรเทศบุคคลสัญชาติไทยออกนอกราชอาณาจักร หรือห้ามมิให้ผู้มี
สำนั สัญชาติไทยเข้ามาในราชอาณาจักร จะกระทำมิได้
สำนั การถอนสัญชาติของบุคคลซึ่งมีสัญชาติไทยโดยการเกิด จะกระทำมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๓๐ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๐

เป็นปีที่ ๔๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ

ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอม
ของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุ

เบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“เวนคืน” หมายความว่า บังคับเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตาม

เงื่อนไขแห่งพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“เจ้าหน้าที่” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หรือบุคคลอื่นใดผู้กระทำการเพื่อประโยชน์ของรัฐ ซึ่งมีอำนาจในการเวนคืน หรือควบคุมการเวนคืน

“สภาท้องถิ่น” หมายความว่า สภาจังหวัด สภาเทศบาล สภาตำบล สภากรุงเทพมหานคร

สภาเขต สภาเมืองพัทยา คณะกรรมการสุขาภิบาล หรือสภาอื่นใดที่ทำหน้าที่บริหารท้องถิ่นตามที่ระ

ได้มีกฎหมายจัดตั้งขึ้น แล้วแต่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

^๑ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๔/ตอนที่ ๑๖๔/ฉบับพิเศษ หน้า ๑/๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๐

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕ เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใด ๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคหรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตร หรือการอุตสาหกรรม หรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

กฤษฎีกา

ในกรณีที่มีบทบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนไว้ในกฎหมายอื่นโดยเฉพาะแล้ว ถ้าจะต้องดำเนินการเวนคืนเพื่อกิจการตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรจะมีมติให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้แทนก็ได้

สำนักงาน

กฤษฎีกา

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการเวนคืนตามวรรคหนึ่ง จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนต้องระบุ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ความประสงค์ของการเวนคืน

(๒) เจ้าหน้าที่เวนคืน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น

ให้มีแผนที่หรือแผนผังประเมินเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนและแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น ติดไว้ท้ายพระราชกฤษฎีกานั้น แผนที่หรือแผนผังดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของพระราชกฤษฎีกา

สำนักงาน

กฤษฎีกา

พระราชกฤษฎีกาเช่นว่านี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดสองปี หรือตามกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในพระราชกฤษฎีกานั้น แต่ต้องไม่เกินสี่ปี แล้วแต่จะเห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจที่ดินที่จะต้องเวนคืนนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๗ เมื่อพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชกฤษฎีกาไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) ที่ทำการของเจ้าหน้าที่

(๒) ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต และที่ทำการแขวง หรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบลและที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน แล้วแต่กรณี แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

สำนักงาน

กฤษฎีกา

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอ แห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๘ ภายในกำหนดอายุแห่งพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่เพื่อกระทำการเท่าที่เห็นว่าจำเป็นเพื่อทำการสำรวจและเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน แต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน

กฤษฎีกา

อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ทำสัญญา โดยมีเงื่อนไขดังกล่าว แล้วจ่ายค่าทดแทนไปก่อนได้

มาตรา ๑๐ ทวิ^๔ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตาม
มาตรา ๖ เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนทั้งหมดหรือ
บางส่วนแล้ว ถ้าปรากฏว่าราคาของที่ดินได้เพิ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่
เจ้าหน้าที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนตามมาตรา ๑๐ หรือราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่
คณะกรรมการได้กำหนดและประกาศไปแล้วตามมาตรา ๙ ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่บุคคลตาม
มาตรา ๑๘ รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือ
คณะกรรมการที่แต่งตั้งขึ้นใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๙ แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือราคา
เบื้องต้นสำหรับที่ดินเสียใหม่ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติได้ และให้ถือว่าราคา
ของอสังหาริมทรัพย์ที่แก้ไขแล้วเป็นราคาซื้อขายที่ตกลงกันใหม่แทนราคาเดิม และราคาเบื้องต้นที่
แก้ไขแล้วเป็นราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ แล้วแต่กรณี

ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวัน
นับแต่วันที่ประกาศแก้ไขแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินซึ่งเป็นราคาของอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เพิ่มขึ้น และ
ให้นำมาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม
ถ้าการสั่งให้แก้ไขตามวรรคหนึ่งมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ บุคคลใดมา
ครั้งหนึ่งแล้ว จะสั่งให้แก้ไขใหม่เพื่อบุคคลนั้นอีกไม่ได้

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ตามมาตรา ๑๐
ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทั้งหมดให้แก่
เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย

ในการทำสัญญาซื้อขาย หากปรากฏว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินทราบและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียน
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับที่เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทำการที่ดินอำเภอหรือที่ทำการ
ที่ดินกิ่งอำเภอ และฉบับที่มีสิทธิในที่ดินยึดถือไว้โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอน
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวนับแต่วันชำระเงินตามวรรคหนึ่ง

เพื่อประโยชน์แก่การทำทะเบียนให้ถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑
แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับที่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง
โดยชอบด้วยกฎหมายยึดถือไว้ และทำการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนให้ถูกต้อง โดยเจ้าของหรือผู้
ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นจะนำไปมอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง
หรือจะส่งไปโดยทางไปรษณีย์ตอบรับก็ได้

^๔ มาตรา ๑๐ ทวิ เพิ่มโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่
๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔

มาตรา ๑๗ ในกรณีที่มีที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์อยู่ในเขตบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนและมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ดังกล่าว เพื่อกิจการที่จะมีการเวนคืนนั้น ถ้าได้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ แล้ว ให้ถือว่าพระราชบัญญัตินั้นเป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ด้วย

หมวด ๒
เงินค่าทดแทน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๘ เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- (๑) เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน
- (๒) เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
- (๓) ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ
- (๔) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

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

(๖) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นว่านั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ต้องเวนคืนโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นแต่เพียงบางส่วน เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้แล้วด้วยก็ได้ ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่ยอมเวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ เจ้าของมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายใน

หลักวันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ มิฉะนั้นให้ถือว่ารัฐมนตรีวินิจฉัยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ

คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ในการดำเนินการตามวรรคสองให้นำมาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๓ มาใช้

บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วนถ้าเนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่ายี่สิบห้าตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย

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 ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้อสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

มาตรา ๒๒ ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินใดมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการ
 ทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายในห้าปีนับ
 แต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำกว่าเงินค่าทดแทนที่กำหนดตามมาตรา
 ๒๑ ก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตาม
 มาตรา ๑๕ โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๖ และพระราชบัญญัติเวนคืน
 อสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นมิได้กำหนดเรื่องเงินค่าทดแทนไว้เป็นอย่างอื่น ให้รัฐมนตรีผู้รักษาการตาม
 พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ภายในสามสิบวัน
 นับแต่วันใช้บังคับพระราชบัญญัติดังกล่าว ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดิน
 หนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำหน้าที่
 กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตาม
 มาตรา ๑๘

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งกำหนดเงินค่าทดแทน ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน
 มาตรา ๒๑ โดยอนุโลม โดยดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันได้รับแต่งตั้งและ
 ให้นำมาตรา ๙ วรรคสาม และวรรคห้า มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๘ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ มาใช้
 บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๒๔ ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน
 ดังต่อไปนี้คือ

- (๑) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้
 ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ โดย
 มิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ
- (๒) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้
 ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖
 โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

มาตรา ๒๕^๕ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของ
 อสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ ทวิ
 มาตรา ๒๓ หรือมาตรา ๒๘ วรรคสาม มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่
 ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้น
 ภายในหกสิบวันนับแต่วันได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับ
 เงินค่าทดแทนดังกล่าว

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง
 ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารถในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์

^๕ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับ
 ที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๔

มีจำนวนทั้งหมดไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรี ทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี

การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งนั้น ไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใดๆ ของเจ้าหน้าที่ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่จะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องสะดุดหยุดลง

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น

มาตรา ๒๗ ในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ เห็นว่าราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๑๘ ซึ่งคณะกรรมการตามมาตรา ๙ หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ได้กำหนดไว้เกินสูงเกินไปโดยมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๑ ให้รัฐมนตรีดังกล่าวมีอำนาจดังต่อไปนี้

- (๑) สั่งให้คณะกรรมการดังกล่าวพิจารณาทบทวนการกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนเช่นนั้นใหม่ หรือ
- (๒) แต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๒๓ ให้ปฏิบัติหน้าที่แทนคณะกรรมการชุดเดิม

หมวด ๓

วิธีเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๒๘ เมื่อพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๕ ใช้บังคับแล้ว ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ปิดประกาศสำเนาแห่งพระราชบัญญัติฉบับนั้นพร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา ๗ และ ณ ที่ชุมนุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ มารับเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ หรือมาตรา ๒๓ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่เกินหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืน

ประกาศกระทรวงการคลัง
ว่าด้วยการแต่งตั้งเจ้าพนักงาน (ฉบับที่ 10)
เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินตามประมวลรัษฎากร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 4 แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 20) พ.ศ. 2513 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแต่งตั้งเจ้าพนักงานประเมินตามประมวลรัษฎากรดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าพนักงานประเมินตามมาตรา 16 แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2525 เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2525

สมหมาย ฮุนตระกูล
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

(ร.จ. เล่ม 99 ตอนที่ 29 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2525)



Last update : Thursday, August 14, 2014

Navigator : [อ้างอิง](#) > [ประมวลรัษฎากร](#) > [ประกาศกระทรวงการคลัง](#) > [ประกาศฯ ฉบับที่ 10](#)

CONSTITUTION OF THE REPUBLIC OF KOREA

[Enforcement Date 25. Feb, 1988.] [Constitution No.10, 29. Oct, 1987., Whole Amendment]

We, the people of Korea, proud of a resplendent history and traditions dating from time immemorial, upholding the cause of the Provisional Republic of Korea Government born of the March First Independence Movement of 1919 and the democratic ideals of the April Nineteenth Uprising of 1960 against injustice, having assumed the mission of democratic reform and peaceful unification of our homeland and having determined to consolidate national unity with justice, humanitarianism and brotherly love, and To destroy all social vices and injustice, and To afford equal opportunities to every person and provide for the fullest development of individual capabilities in all fields, including political, economic, social and cultural life by further strengthening the basic free and democratic order conducive to private initiative and public harmony, and To help each person discharge those duties and responsibilities concomitant to freedoms and rights, and To elevate the quality of life for all citizens and contribute to lasting world peace and the common prosperity of mankind and thereby to ensure security, liberty and happiness for ourselves and our posterity forever, Do hereby amend, through national referendum following a resolution by the National Assembly, the Constitution, ordained and established on the Twelfth Day of July anno Domini Nineteen hundred and forty-eight, and amended eight times subsequently. Oct. 29, 1987

CHAPTER I GENERAL PROVISIONS

Article 1 (1) The Republic of Korea shall be a democratic republic.

(2) The sovereignty of the Republic of Korea shall reside in the people, and all state authority shall emanate from the people.

Article 2 (1) Nationality in the Republic of Korea shall be prescribed by Act.

(2) It shall be the duty of the State to protect citizens residing abroad as prescribed by Act.

Article 3

The privacy of correspondence of no citizen shall be infringed.

Article 19

All citizens shall enjoy freedom of conscience.

Article 20 (1) All citizens shall enjoy freedom of religion.

(2) No state religion shall be recognized, and religion and state shall be separated.

Article 21 (1) All citizens shall enjoy freedom of speech and the press, and freedom of assembly and association.

(2) Licensing or censorship of speech and the press, and licensing of assembly and association shall not be recognized.

(3) The standards of news service and broadcast facilities and matters necessary to ensure the functions of newspapers shall be determined by Act.

(4) Neither speech nor the press shall violate the honor or rights of other persons nor undermine public morals or social ethics. Should speech or the press violate the honor or rights of other persons, claims may be made for the damage resulting therefrom.

Article 22 (1) All citizens shall enjoy freedom of learning and the arts.

(2) The rights of authors, inventors, scientists, engineers and artists shall be protected by Act.

Article 23 (1) The right of property of all citizens shall be guaranteed. The contents and limitations thereof shall be determined by Act.

(2) The exercise of property rights shall conform to the public welfare.

(3) Expropriation, use or restriction of private property from public necessity and compensation therefor shall be governed by Act: Provided, That in such a case, just compensation shall be paid.

Article 24

All citizens shall have the right to vote under the conditions as prescribed by Act.

Article 25

All citizens shall have the right to hold public office under the conditions as prescribed by Act.

ACT ON ACQUISITION OF AND COMPENSATION FOR LAND, ETC. FOR PUBLIC WORKS PROJECTS

[Enforcement Date 01. Sep, 2016.] [Act No.13796, 19. Jan, 2016., Amendment by Other Act]

국토교통부 (토지정책과) 044-201-3401, 3406, 3409

CHAPTER I GENERAL PROVISIONS

Article 1 (Purpose)

The purpose of this Act is to ensure the promotion of public welfare and the appropriate protection of property rights through the efficient implementation of public works, by prescribing matters for indemnification for any loss incurred in the acquisition or use of land, etc. required for the public works through consultations or expropriation.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 2 (Definitions)

The terms used in this Act shall be defined as follows:

1. The term "land, etc." means any land, goods and right falling under any subparagraph of Article 3;
2. The term "public work" means any project falling under any subparagraph of Article 4;
3. The term "project operator" means any person who implements public works;
4. The term "landowner" means any owner of land required for public works;
5. The term "person concerned" means any person holding superficies, servitude, leasehold rights on a deposit basis, mortgages, rights by a loan for use or lease or rights other than the ownership of land, or any person holding the ownership of or other rights to goods located on the said land, with respect to the land to be acquired or used by a project operator: Provided, That no person who has acquired any right after project approval is publicly notified under Article 22 shall be included in persons concerned, except for any person who has succeeded to the existing rights;

6. The term "point of time for pricing" means a point of time that serves as the standard for computing an indemnity under Article 67 (1);
7. The term "project approval" means a determination of any public works as a project to expropriate or use land, etc.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 3 (Those Subject to Application)

This Act shall apply where any project operator acquires or uses any of the following land, goods and rights:

1. Land and rights other than the ownership thereof;
2. Standing trees, buildings and other fixtures on land, and rights other than the ownership thereof, which are all required for public works, together with such land;
3. Mining rights, fishing rights, or rights to use water;
4. Rights over soil, stones, sand, or gravel belonging to land.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 4 (Public Works)

Any project for which land, etc. can be acquired or used under this Act shall be as follows:<Amended by Act No. 12471, Mar. 18, 2014; Act No. 13677, Dec. 29, 2015>

1. Projects for national defense and military affairs;
2. Projects for public interests by obtaining permission, authorization, approval, designation, etc. under related Acts, in relation to railroads, roads, airports, harbors, parking lots, public garages, cargo terminals, rail tracks, rivers, dikes, dams, canals, water supply and waterworks systems, sewerage systems, terminal sewage treatment, wastewater treatment, erosion control, windbreak, fire prevention, tide embankments, water embankments, reservoirs, irrigation and drainage canals, petroleum reservation, oil supply, wastes treatment, electricity, telecommunications, broadcasting, gas and meteorological observations;
3. Projects in relation to office buildings, plants, research institutes, laboratories, health facilities, cultural facilities, parks, arboretums, squares, athletic fields, markets, graveyards, crematories, slaughter houses, or other public facilities to be established by the State or local governments;

4. Projects for public interests by obtaining permission, authorization, approval, designation, etc. under related Acts, in relation to the establishment of schools, libraries, museums and art galleries;
5. Projects for the construction of houses, or creation of housing lots and industrial complexes for the purposes of lease or transfer, which are to be implemented by the State or local governments, public institutions under Article 4 of the Act on the Management of Public Institutions, local public enterprises under the Local Public Enterprises Act, or persons designated by the State or local governments;
6. Projects in relation to pathways, bridges, cable lines, material storages or other accessory facilities necessary for implementing the projects under subparagraphs 1 through 5;
7. Projects for the development of relocation complexes, such as houses, factories, necessary for implementing the projects under subparagraphs 1 through 5;
8. Other projects for which land, etc. can be expropriated or used under the Acts prescribed in the attached Table.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 4-2 (Limitation on Special Cases for Expropriation and Use of Land) (1) No project allowed to expropriate or use land, etc. under this Act shall be decided unless a project is in compliance with Article 4 or the Acts prescribed in the attached Table.

(2) The attached Table shall not be amended by any other Act other than this Act.

[\[This Article Newly Inserted by Act No. 13677, Dec. 29, 2015\]](#)

Article 5 (Succession to Rights, Duties, etc.) (1) Any project operator's rights and duties under this Act shall be transferred to any person who has succeeded to the relevant project.

(2) Any procedures taken and other acts done under this Act shall take effect on any successor to a project operator, landowner or person concerned.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 6 (Methods, etc. of Calculating Terms)

Methods of calculating any term in this Act shall be governed by the Civil Act, and matters necessary for giving notice and serving documents shall be prescribed by

paragraph (2).

(4) A project operator shall make an additional note of an objection raised under paragraph (3) in the relevant land and goods protocols, and take appropriate measures when he/she deems such objection well-founded.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 16 (Consultation)

A project operator shall faithfully consult with landowners and persons concerned about indemnification for land, etc., and matters necessary for holding consultation, such as procedures and methods therefor, shall be prescribed by Presidential Decree.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 17 (Conclusion of Contracts)

A project operator shall enter into contracts with landowners and persons concerned, when consultation under Article 16 has yielded any agreement.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 18 Deleted. <by Act No. 8665, Oct. 17, 2007>

CHAPTER IV ACQUISITION OR USE BY EXPROPRIATION

SECTION 1 Procedures for Expropriation or Use

Article 19 (Expropriation or Use of Land, etc.) (1) Any project operator may expropriate or use land, etc., as prescribed by this Act, if necessary for implementing the public works.

(2) No land, etc. expropriated or being used for the public works shall be expropriated or used for other public works, unless it is specially required.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 20 (Project Approval) (1) When any project operator intends to expropriate or use land, etc. pursuant to Article 19, he/she shall obtain project approval from the Minister of Land, Infrastructure and Transport, as prescribed by Presidential Decree. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 64 (Indemnification by Individual)

Any indemnification for losses shall be provided individually to respective landowners or persons concerned: Provided, That the same shall not apply where it is impossible to compute an indemnity by individual.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 65 (Lump Sum Indemnification)

Where there exist, within the same project area, several pieces of land, etc. under the same ownership but with the different indemnity periods, the project operator shall make a lump sum payment of indemnities, when the landowners or persons concerned request so.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 66 (Prohibition of Offsetting Losses by Gains Accruing from Project Implementation)

Where any project operator acquires or uses part of a group of land that belongs to the same landowner, even if the price of the remaining land has increased or any gains have accrued due to the implementation of the relevant public works, he/she shall not offset any losses incurred in such acquisition or use by the said gains.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 67 (Point of Time for Pricing Indemnities) (1) The computation of an indemnity shall be based on the price at the time of yielding an agreement where consultation is held, and the price at the time of adjudicating on the expropriation or use where such adjudication is rendered.

(2) Where the price of land, etc. fluctuates due to the relevant public works, such fluctuation shall not be considered in computing an indemnity.

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 68 (Computation of Indemnities) (1) Where any project operator intends to compute an indemnity for land, etc., he/she shall select three appraisal business entities (where both the Mayor/Do Governor and a landowner fail to recommend an appraisal business entity, or either the Mayor/Do Governor or a landowner fails to

recommend an appraisal business entity pursuant to paragraph (2), referring to two appraisal business entities) and request them to appraise the land, etc.: Provided, That this shall not apply where he/she is able to compute the indemnity on his/her own according to the standards prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. <Amended by Act No. 11468, Jun. 1, 2012; Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

(2) When a project operator selects appraisal business entities pursuant to the main sentence of paragraph (1), the Mayor/Do Governor having jurisdiction over the relevant land and the owner of the relevant land may recommend one appraisal business entity respectively, as prescribed by Presidential Decree. In such cases, a project operator shall select appraisal business entities including appraisal business entities recommended. <Amended by Act No. 11468, Jun. 1, 2012>

(3) Matters necessary for procedures and methods for requesting appraisal, standards for computing an indemnity, etc. under paragraphs (1) and (2) shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 69 (Issuance of Indemnity Bonds) (1) Where the State pays indemnities with bonds pursuant to Article 63 (7) to indemnify landowners and persons concerned for any losses incurred in the acquisition or use of land, etc. for road construction under the Road Act, industrial complex development projects under the Industrial Sites and Development Act, railroads construction works under the Railroad Construction Act, harbor works under the Harbor Act and other public works prescribed by Presidential Decree, the State may issue indemnity bonds with the charge of the following accounts:

1. General accounts;
2. Special accounts for traffic facilities;

(2) Indemnity bonds shall be issued by the Minister of Strategy and Finance at the request of the head of a related central administrative agency in charge of the management of the accounts under each subparagraph of paragraph (1).

(3) Where the Minister of Strategy and Finance intends to issue indemnity bonds, he/she shall obtain a resolution from the National Assembly by account.

(4) Indemnity bonds shall be issued by making delivery to landowners and persons concerned.

(5) Indemnity bonds may be transferred or provided as collateral.

(6) Methods of issuing indemnity bonds, methods of determining interest rates, methods of making redemption, and other matters necessary for the issuance of indemnity bonds shall be prescribed by Presidential Decree.

(7) The issuance of indemnity bonds shall be governed by the State Bond Act, except as otherwise expressly provided for in this Act.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

SECTION 2 Types, Standards, etc. of Indemnification for Losses

Article 70 (Indemnification for Land to be Acquired) (1) With respect to any land acquired through consultation or adjudication, the indemnification shall be provided based upon the officially assessed land prices under the Act on the Public Announcement of Real Estate Values, but such indemnification shall be provided at a reasonable price assessed by considering the plan for utilizing such land under the related statutes from the base date of such official assessment to the point of time for pricing, the fluctuation rate of the land price prescribed by Presidential Decree for the area, the price of which is not affected by the relevant public works, the producer price inflation (referring to the rate computed based on the producer price index surveyed and published by the Bank of Korea under Article 86 of the Bank of Korea Act), and the location, shape, environment, utilization status, etc. of the relevant land. <Amended by Act No. 13796, Jan. 19, 2016>

(2) An indemnity for land shall be computed by considering the actual utilization status at the point of time for pricing and the objective circumstances based on by the general utilization methods, but no consideration shall be given to the temporary land utilization status, the subjective value conceived by landowners or persons concerned, and cases of premising that the land would be used for special purposes, etc.

(3) In cases of acquisition through consultation prior to project approval, the officially assessed land price referred to in paragraph (1) shall be such price as

announced publicly at the point of time nearest to the point of time for pricing, among the officially assessed land prices at the point of time for pricing of the relevant land.

(4) In cases of acquisition subsequent to project approval, the officially assessed land price referred to in paragraph (1) shall be such price as announced publicly at the point of time nearest to the date of public announcement of the relevant project approval, among the officially assessed land prices published at the time of yielding an agreement or adjudication on the relevant land, which are such officially assessed land prices, the base date of public announcement is the point of time prior to the date of the public announcement of the project approval.

(5) Notwithstanding paragraphs (3) and (4), if it is recognized that the price of land to be acquired has fluctuated because the plan or implementation of the public works has been publicly notified or announced, the officially assessed land price under paragraph (1) shall be such price as publicly announced at the nearest time of the date of public notification or the date of announcement of the relevant public works, among the officially assessed land prices at the point of time for pricing the relevant land as the officially assessed land price, the base date of the public notification or announcement of which is the time prior to the relevant date of public notification or the relevant date of announcement.

(6) Detailed methods for computing or assessing an indemnity for any land to be acquired and for rights other than the ownership thereof shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport in consideration of the investment costs, expected gains, transaction prices, etc. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[\[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011\]](#)

Article 71 (Indemnification, etc. for Land to be Used) (1) With respect to any land to be used through consultation or adjudication, the indemnification shall be provided at a reasonable price assessed by considering land rents, lease rents, methods of use, period of use, prices, etc. of such land and adjacent similar land.

(2) Detailed methods for computing or assessing an indemnity for any land to be used and for the use of space underground and surface thereof shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport in consideration of the investment costs, expected gains, transaction prices, etc. <Amended by Act

No. 11690, Mar. 23, 2013>

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 72 (Request, etc. for Purchase of Land to be Used)

In any of the following cases after a public announcement of project approval, the owner of relevant land may either request the project operator to purchase his/her land, or request the competent Land Tribunal to expropriate his/her land. In such cases, a person concerned may request the project operator or the competent Land Tribunal to have his/her right sustained:

1. Where the land use period is three years or more;
2. Where the form and quality of land is changed by using such land;
3. Where the landowner's buildings stand on the land intended to be used.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 73 (Indemnification for Losses of Remaining Land and Construction Costs) (1)

Where the price of remaining land is reduced or other losses are incurred due to the acquisition or use of any part of a group of land belonging to the same landowner, or where it is necessary to install a new passage, ditch, fence, etc. or to implement any construction works on the remaining land, the project operator shall provide indemnification for such losses or the costs for such works, as prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport: Provided, That if the sum of the reduced price of the remaining land and the construction costs on the remaining land exceeds the price of the remaining land, the project operator may purchase such remaining land. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

(2) No claim for indemnification for any losses or costs under the main sentence of paragraph (1) may be filed when one year passes from the date on which the construction of the relevant project is complete.

(3) Where a project operator purchases remaining land pursuant to the proviso to paragraph (1) after a public announcement of project approval is made, project approval under Article 20 or a public announcement of project approval under Article 22 shall be deemed made for such remaining land.

(4) The provisions Article 9 (6) and (7) shall apply mutatis mutandis to indemnification for any losses or costs, or the acquisition of land under paragraph

(1).

(5) The provisions of Articles 70, 75, 76, 77 and 78 (4) through (6) shall apply mutatis mutandis to the detailed methods of calculating or assessing an indemnity for the remaining land to be purchased under the proviso to paragraph (1) and any goods thereon.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 74 (Request for Purchase and Expropriation of Remaining Land, etc.) (1)

Where it is substantially impracticable to use the remaining land for its original purposes because part of a group of land belonging to the same landowner is purchased or expropriated through consultation, the relevant landowner may request the project operator to purchase the remaining land, and may request the competent Land Tribunal to expropriate it subsequent to granting of project approval. In such cases, a request for expropriation shall be made only if the consultation on purchase yields no agreement, and it shall be made by the completion date of construction of such project.

(2) Any person who holds a right to the remaining land and any goods thereon, a request for purchase or expropriation of which is made under paragraph (1), may request the project operator or the competent Land Tribunal to have his/her right sustained.

(3) The provisions of Article 73 (3) shall apply mutatis mutandis to the acquisition of land under paragraph (1).

(4) The provisions of Articles 70, 75, 76, 77 and 78 (4) through (6) shall apply mutatis mutandis to detailed methods of calculating and assessing an indemnity for the remaining land and goods thereon.

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 75 (Indemnification for Goods, such as Buildings, etc.) (1) For buildings, standing trees, structures and other fixtures on any land (hereinafter referred to as "buildings, etc."), indemnification shall be provided in the amount of costs necessary for relocating them (hereinafter referred to as "relocation costs"): Provided, That in any of the following cases, such indemnification shall be made at the price of the relevant goods:

1. Where it is impracticable to relocate buildings, etc., or the relocation thereof makes it impossible to use such buildings, etc. for its original purposes;
2. Where the relocation costs of buildings, etc. are in excess of the price of such goods;
3. Where the project operator acquires them for using them directly for his/her public works.

(2) Indemnification for any losses incurred to farm crops shall be provided by comprehensively considering the types, level of growth thereof, etc.

(3) Indemnification for soil, stones, sand or gravel belonging to land (limited to cases where soil, stones, sand or gravel is acquired or separately used from the relevant land) shall be provided at a reasonable price assessed by considering the transaction prices, etc.

(4) Indemnification for graves shall be provided by computing expenses incurred in relocating them.

(5) Where buildings, etc. in the planned project area fall under paragraph (1) 1 or 2, a project operator may apply for adjudication on the expropriation of such objects to the competent Land Tribunal.

(6) Detailed methods of calculating and assessing an indemnity for goods under paragraphs (1) through (4), and the standards for indemnification therefor shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
<Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 75-2 (Indemnification, etc. for Losses of Remaining Buildings) (1) Where the price of any remaining building is reduced or any other losses are incurred because any part of a group of the buildings possessed by the same owner is acquired or used, the project operator shall provide indemnification for such losses, as prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport: Provided, That where the sum of the reduced price of the any remaining building and the repairing costs (referring to costs used for construction deemed generally necessary for uniformly maintaining the utility of the remaining parts of the building to be used for its original purpose: Provided, That no costs necessary for improving facilities required under the related statutes, such as the Building Act, shall be

included) exceeds the price of the remaining buildings, the project operator may purchase such remaining buildings. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

(2) When it is substantially impracticable to use any remaining building for its original purposes because part of a group of the buildings possessed by the same owner is purchased or expropriated through consultation, the owner of such building may request a project operator to purchase the remaining building and may request the competent Land Tribunal to expropriate them after project approval is granted. In such cases, a request for expropriation shall be made only if the consultation on purchase has not been effected, and it shall be made by the completion date of construction of such project.

(3) The provisions of Article 9 (6) and (7) shall apply mutatis mutandis to indemnification for and the acquisition of any remaining building under paragraph (1).

(4) The provisions of Article 73 (2) shall apply mutatis mutandis to indemnification under the main sentence of paragraph (1) and the provisions of Article 73 (3) shall apply mutatis mutandis to the acquisition of any remaining building under the proviso to paragraph (1) and paragraph (2).

(5) The provisions of Articles 70, 75, 76, 77 and 78 (4) through (6) shall apply mutatis mutandis to the detailed methods of calculating and assessing an indemnity for any remaining building to be acquired pursuant to the proviso to paragraph (1) and paragraph (2).

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 76 (Indemnification for Rights) (1) Indemnification for mining rights, fishing rights and rights to use water (including water facilities), etc. shall be provided at a reasonable price assessed by considering the investment costs, expected gains, transaction prices, etc.

(2) Detailed methods of calculating and assessing an indemnity under paragraph (1) shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 77 (Indemnification for Business Losses, etc.) (1) Indemnification for any business losses incurred in the discontinuation or suspension of business shall be

provided by considering the business profits, transfer expenses for facilities, etc.

(2) Indemnification for farm losses shall be provided to an actual farmer by considering incomes, etc. per unit area of farmland: Provided, That if the owner of farmland is a farmer living in the relevant area, indemnification may be made in accordance with consultation held between the owner of farmland and the actual farmer.

(3) Indemnification for wage losses suffered by the workers temporarily laid off or unemployed, shall be provided by considering the average wages, etc. under the Labor Standards Act.

(4) Detailed methods of calculating and assessing an indemnity under paragraphs (1) through (3), the standards for indemnification, and matters concerning criteria for recognizing actual farmers under paragraph (2) shall be prescribed by Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. <Amended by Act No. 11690, Mar. 23, 2013>

[This Article Wholly Amended by Act No. 11017, Aug. 4, 2011]

Article 78 (Establishment, etc. of Relocation Measures) (1) Any project operator shall either establish and take relocation measures or pay resettlement subsidies, as prescribed by Presidential Decree, for persons who are deprived of their base of livelihood by providing their residential building due to the implementation of public works (hereinafter referred to as "persons subject to relocation measures").

(2) When any project operator intends to establish relocation measures under paragraph (1), he/she shall consult in advance with the head of the competent local government.

(3) The State or local governments shall preferentially subsidize funds from the Housing and Urban Fund under the Housing and Urban Fund Act for the creation of housing lots and the construction of houses following the implementation of relocation measures. <Amended by Act No. 12989, Jan. 6, 2015>

(4) Relocation measures shall include basic living facilities on an ordinary level, such as roads, water-supply facilities, drainage facilities and other public facilities, in a resettlement area (including a housing complex constructed by implementing relocation measures); and the costs incurred therein shall be borne by a project operator: Provided, That if a non-administrative project operator establishes and

ACT ON THE PUBLIC ANNOUNCEMENT OF REAL ESTATE VALUES

[Enforcement Date 01. Sep, 2016.] [Act No.13796, 19. Jan, 2016., Whole Amendment]

국토교통부 (부동산평가과-총괄) 044-201-3423, 3429

국토교통부 (부동산평가과-지가공시) 044-201-3425, 3427

국토교통부 (부동산평가과-주택가격공시) 044-201-3431, 3432

CHAPTER I GENERAL PROVISIONS

Article 1 (Purpose)

The purpose of this Act is to prescribe basic matters on the public announcement of reasonable real estate values as well as matters necessary for surveying and managing the real estate market and its trends, thereby encouraging formation of reasonable real estate values, promoting fairness in taxation, various charges, etc., and contributing to development of the national economy.

Article 2 (Definitions)

The definitions of terms used in this Act shall be as follows:

1. The term "housing" means housing defined in subparagraph 1 of Article 2 of the Housing Act;
2. The term "multi-family housing" means multi-family housing defined in subparagraph 3 of Article 2 of the Housing Act;
3. The term "detached housing" means housing other than multi-family housing;
4. The term "non-residential real estate" means any building other than housing, or all or part of the building and relevant land, which is classified as follows:
 - (a) Aggregate non-residential real estate: Non-residential real estate subject to sectional ownership under the Act on Ownership and Management of Condominium Buildings;
 - (b) Ordinary non-residential real estate: Non-residential real estate other than that specified in item (a);
5. The term "reasonable price" means the price at which trade is deemed most likely to be effected if normal transactions take place in an ordinary market regarding the relevant land, housing, or non-residential real estate.

CHAPTER II PUBLIC ANNOUNCEMENT OF LAND PRICES

Article 3 (Inspection, Assessment, Public Announcement, etc. of Officially Announced Price of Reference Land)

(1) The Minister of Land, Infrastructure and Transport shall inspect and assess, every year, a reasonable price per unit area of reference land (hereinafter referred to as "officially announced price of reference land") selected from among the pieces of land deemed generally similar among themselves in terms of land utilization, the surrounding environment or other natural and social conditions as of the base date of public announcement; and shall publicly announce such price after undergoing deliberation by the Central Commission on the Public Announcement of Real Estate Values established under Article 24.

(2) Where the Minister of Land, Infrastructure and Transport inspects and assesses the price of the reference land in order to publicly announce the officially announced price of reference land, he/she shall hear opinions of the relevant landowner, as prescribed by Presidential Decree.

(3) Matters necessary for selecting the reference land, base date and timing for public announcement, standards for inspection and assessment, procedures, etc. for making a public announcement under paragraph (1), shall be prescribed by Presidential Decree.

(4) Where the Minister of Land, Infrastructure and Transport inspects and assesses the officially announced price of reference land pursuant to paragraph (1), he/she shall take account of the overall situation, such as the market price and rent of similar land in the vicinity, and the estimated cost to be incurred in creating land deemed to have similar usefulness to the land in question.

(5) Where the Minister of Land, Infrastructure and Transport inspects and assesses the officially announced price of reference land pursuant to paragraph (1), he/she shall request at least two appraisal business entities prescribed in the Act on Appraisal and Certified Appraisers (hereinafter referred to as "appraisal business entities") to conduct such inspection and assessment, after taking account of their business performance, credibility, etc.: Provided, That in the case of the reference land meeting the standards prescribed by Presidential Decree, such as land with small price fluctuations, the Minister of Land, Infrastructure and Transport may make

such request to a single appraisal business entity.

(6) The standards for selecting appraisal business entities under paragraph (5) and the scope of business thereof shall be prescribed by Presidential Decree.

(7) Where deemed necessary to calculate the officially assessed individual land price under Article 10, the Minister of Land, Infrastructure and Transport shall prepare a standard comparison table (hereinafter referred to as "standard comparison table of land prices") relating to the factors affecting the price of the reference land and that of the individual land to be priced; and shall provide the table to the head of each Si/Gun/Gu.

Article 4 (Cooperation in Inspection of Officially Announced Price of Reference Land)

Where necessary to select the reference land or to inspect and assess the officially announced price of reference land, the Minister of Land, Infrastructure and Transport may request the relevant administrative agencies for perusal or submission of related data prescribed by Presidential Decree, including the details of authorization and permission for the land in question, matters registered under relevant individual statutes, etc. In such cases, the relevant administrative agencies shall comply with such request, except in extenuating circumstances.

Article 5 (Matters Subject to Public Announcement of Officially Announced Price of Reference Land)

A public announcement made under Article 3 shall include the following matters:

1. Lot number of the reference land;
2. Price per unit area of the reference land;
3. Size and configuration of the reference land;
4. Utilization status of the reference land and land adjacent thereto;
5. Any other matters prescribed by Presidential Decree.

Article 6 (Perusal, etc. of Officially Announced Price of Reference Land)

Where the Minister of Land, Infrastructure and Transport has publicly announced the officially announced price of reference land pursuant to Article 3, he/she shall forward the details of the public announcement, via the Special Metropolitan City Mayor, Metropolitan City Mayor or Do Governor, to the head of a Si/Gun/Gu (limited to the head of a Gu which is a local government; hereinafter the same shall apply) to

allow the general public to peruse the details; and shall prepare books, diagrams, etc. thereon and furnish them to the relevant administrative agencies, etc., as prescribed by Presidential Decree.

Article 7 (Filing Objections to Officially Announced Price of Reference Land) (1) Any person who has an objection to the officially announced price of reference land, may file an objection in writing (including electronic documents; hereinafter the same shall apply) to the Minister of Land, Infrastructure and Transport, within 30 days from the date of the public announcement of the price.

(2) The Minister of Land, Infrastructure and Transport shall review the objection filed within 30 days from the date the filing period for the objection expires pursuant to paragraph (1); and notify the applicant of the outcome of the review in writing. In such cases, where the Minister of Land, Infrastructure and Transport deems the details of the objection appropriate, he/she shall adjust the officially announced price of reference land in question, and publicly announce it again pursuant to Article 3.

(3) Except as otherwise expressly provided for in paragraphs (1) and (2), the matters necessary for filing objections, the settlement procedure, etc., shall be prescribed by Presidential Decree.

Article 8 (Application of Officially Announced Price of Reference Land)

Where an entity prescribed in any item of subparagraph 1 prices land for the purposes prescribed in any item of subparagraph 2, it may directly price the land in question by using the standard comparison table of land prices, based on the officially announced prices of one or at least two pieces of reference land deemed to have similar usefulness to the land; or it may do so also by requesting an appraisal business entity to appraise and assess the land: Provided, That, the land price calculated may be adjusted depending on the purposes prescribed in each item of subparagraph 2, where deemed necessary:

1. Entities in charge of pricing land:
 - (a) State or local governments;
 - (b) Public institutions prescribed in the Act on the Management of Public Institutions;
 - (c) Other public organizations prescribed by Presidential Decree;

2. Purpose of pricing land:

- (a) Purchase of land for public use, and compensation for the expropriation or use of land;
- (b) Acquisition or disposal of national or public land;
- (c) Other pricing of land prescribed by Presidential Decree.

Article 9 (Validity of Officially Announced Price of Reference Land)

The officially announced price of reference land shall provide the information on land prices to the land market, operate as an indicator for general land transactions, and serve as a criterion when the State, a local government, etc. prices land in relation to its business, or where an appraisal business entity conducts an individual appraisal of land.

Article 10 (Determination, Public Announcement, etc. of Officially Assessed Individual Land Price)

(1) The head of a Si/Gun/Gu shall determine and publicly announce, every year, the price per unit area of individual land (hereinafter referred to as "officially assessed individual land price") situated within the area in his/her jurisdiction, as of the base date of public announcement of the officially announced price of reference land, after undergoing deliberation by the relevant Si/Gun/Gu Commission on the Public Announcement of Real Estate Values established under Article 25; and shall provide the information on such price to relevant administrative agencies, etc., so that the land price can be used to impose such taxes as national tax and local tax, or to price land for the purposes specified in other statutes.

(2) Notwithstanding paragraph (1), the officially assessed individual land price may not be determined and publicly announced for: any land selected as reference land; land which is not subject to imposition of taxes, charges, etc.; or any other land prescribed by Presidential Decree. In such cases, with regard to the land selected as reference land, the officially announced price of reference land shall be deemed the officially assessed individual land price.

(3) With respect to any land for which a division, merger, etc. has occurred after the base date of public announcement, the head of a Si/Gun/Gu shall determine and publicly announce the officially assessed individual land price, based on the date prescribed by Presidential Decree.

A Guide to
Korean Taxation

2017



Ministry of Strategy
and Finance

Chapter III: Corporation tax

1. Taxpayer

Companies subject to corporation tax in Korea can be classified into two types: domestic or foreign and for-profit or non-profit. For tax purposes, a company with its head or main office or place of effective management in Korea is deemed to be a domestic company and is liable to tax on its worldwide income. Otherwise, it is considered to be a foreign company, and the tax liabilities of foreign companies are limited to Korean-source income.

a. Domestic Corporation

- (1) A corporation with its head or main office or place of effective management in Korea is liable to corporation tax on its worldwide income. Domestic corporations are categorized into two types: for-profit and non-profit.

- (2) A for-profit domestic corporation is liable to tax on the following items of income:
 - (a) All items of ordinary business income including income from the transfer of real estate property
 - (b) Liquidation income: income realized upon liquidation of the business due to a cessation of the company as a taxable entity

- (3) For a non-profit domestic corporation, the following items of income are taxable:
 - (a) Income from profit-making businesses under the Korean Standard Industrial Classification
 - (b) Interests
 - (c) Dividends
 - (d) Capital gains from the transfer of stocks, preemptive rights, or shares
 - (e) Capital gains from the transfer of fixed assets not used directly for nonprofit businesses
 - (f) Gains from the transfer of bonds and debentures

b. Foreign Corporation

- (1) When a corporation has its head or main office located in a foreign country, only its income from domestic sources is subject to corporation tax (only if the corporation has no place of effective management in Korea); however, income from the liquidation of such corporation is not taxable.
- (2) For non-profit foreign corporations such as foreign governments or local governments and non-profit corporations, no corporation tax is assessed on income other than that from profit making businesses in Korea.

2. Taxable and Non-Taxable Income

a. Taxable Income

The corporation tax is assessed on the following income:

- (1) Income during each business year, including income from the transfer of real estate
- (2) Liquidation income (non-profit domestic and foreign corporations are exempted)
- (3) Corporate retained earnings that have not properly flown into the household income through increase in wages, dividend payments and investments (temporarily applicable during the period between 2015 and 2017 to large corporations with an excess of 50 billion won in equity capital and corporations that are members of an enterprise group subject to restrictions on cross-shareholdings)

For the purpose of calculating such retained earnings, taxpayers may choose either method A or B (and changing from method B to A is allowed):

A: $[\text{income} \times 80\%] - (\text{investment} + \text{employee wage increase} \times 1.5 + \text{dividend payments} \times 0.5)$

B: $[\text{income} \times 30\%] - (\text{employee wage increase} \times 1.5 + \text{dividend payments} \times 0.5)$

b. Non-taxable Income

Corporation tax is not levied on income derived from property of public welfare trusts; it does not matter whether the application for non-taxation is submitted or not.

3. Tax Base

a. Income during Each Business Year

The income of a domestic corporation during each business year is the amount remaining after deducting the gross amount of losses from the gross amount of gains in the same business year.

b. Calculation of Tax Base

- (1) The basis for corporation tax on the income of a domestic corporation for each business year shall be the income for each business year remaining after the successive deductions of the following items:
 - (a) Amount of deficits carried forward from the previous 10 years (5 years in case of deficits carried forward from the business years beginning before January 1st, 2009) which were not previously deducted
 - * Deduction is allowed to the extent of 80% of the income for the relevant business year (this cap shall not apply to SMEs and corporations prescribed by the Presidential Decree).
 - (b) Non-taxable income in accordance with the Corporation tax Law and other relevant laws
 - (c) Deductible income in accordance with the Corporation tax Law and other related laws
- (2) However, the deductible amount specified in Paragraph (1) shall not exceed the amount of income for each business year. In the case of a corporation in deficit, the said amount of deduction shall not apply.
- (3) Provisions concerning the calculation of taxable amount of income for the purpose of corporation tax shall be applicable in accordance with the actual details of the transactions.

4. Tax Rates and Credits

a. Tax Rates

- (1) A business year commencing during the period between January 1, 2010 and December 31, 2011
 - (a) Tax base of 200 million won or less: 10%
 - (b) Tax base over 200 million won: 20 million won + 22% of the excess over 200 million won

- (2) A business year commencing on or after January 1, 2012
 - (a) Tax base of 200 million won or less: 10%
 - (b) Tax base between 200 million won and 20 billion won: 20%
 - (c) Tax base over 20 billion won: 22%

- (3) Where a business year is less than one full year, the tax amount is computed as follows:
$$\text{Tax Amount} = (\text{Tax Base} \times 12/\text{NMBY}) \times \text{Tax Rate} \times (\text{NMBY}/12), \text{ where}$$
$$\text{NMBY} = \text{number of months of business year}$$

- (4) Businesses that have not spent a certain amount of their corporate retained earnings on investments, wage raises and dividend payments are subject to an additional corporate tax at a rate of 10%.

b. Tax Credits

- (1) Foreign tax credit
 - (a) Where a domestic corporation has paid or is liable to pay foreign corporation tax abroad, the lesser of the foreign tax amount paid/payable or the foreign tax credit limit is deducted from the amount of the corporation tax. This limit is an amount equivalent to that of the corporation tax owed without the application of this credit multiplied by the ratio of income from foreign sources to total taxable income. The calculation of such limit is made by reference to foreign source income received from each foreign jurisdiction.* If the foreign tax amount paid or payable exceeds the prescribed creditable limit against the corporation tax payable for the year, the excess portion may be carried forward to the next 5 tax years.

*Before the tax code revision in 2014, taxpayers were allowed to opt between the country-by-country limit calculation method explained above and the method of aggregating all foreign source income received from all foreign jurisdictions. Through the 2014 tax change, however, only the county-by-country method is now available, with the other option having been abolished.

- (b) The foreign tax paid by a qualifying subsidiary is eligible for foreign tax credit against the dividend income of a parent company. A qualifying subsidiary is one in which a domestic corporation owns 25% or more of its shares for at least 6 consecutive months as of the date of dividend declaration.
- (c) When income from foreign sources earned by a domestic corporation is exempt from tax in a source country, nevertheless, the exempted amount of income will be taken into account in calculating the foreign tax credit to the extent that the relevant tax treaty allows.

(2) Tax credit for loss caused by disaster:

Where a domestic corporation is deemed to have difficulties in paying tax because it has lost 20 percent or more of the total value of its assets due to a natural disaster, a tax amount equivalent to the ratio of the value of the asset loss to the value of total assets is deducted from corporation tax. The amount of tax credit available is limited to the value of the asset loss caused by disaster.

5. Withholding Tax

A person paying the following income to a domestic corporation is required to withhold corporation tax on the income at the prescribed tax rates at the time of such payment, and pay it to the government by the 10th of the following month.

(1) Interest income

- (a) Interest prescribed by the Income Tax Law: 14%
- (b) Interest from a non-commercial loan: 25%

(2) Distribution of profit from securities investment trusts: 14%

* If a trust fund receives interest income and a discounted amount on debentures or securities, it should be treated as a corporation with respect to tax withholding.

6. Taxation of Foreign Corporation

a. General

- (1) A foreign corporation is liable to corporation tax only on income derived from sources within Korea. However, no corporation tax is levied on the liquidation income of a foreign corporation.

Corporation tax on income from domestic sources by a foreign corporation is assessed and collected in the same manner, with some exceptions, as that applied to a domestic corporation. With respect to the income from domestic sources by a foreign corporation which has no domestic permanent establishment, the full amount of corporation tax withheld thereon at source is payable to the government.

- (2) Some provisions of tax laws with respect to calculation of taxable income and tax amount, assessment, collection tax withholding, and reporting for domestic corporations are applicable *mutatis mutandis* to foreign corporations having a domestic place of business. However, any special provisions regarding foreign corporations are preferentially applied thereto.

b. Tax Rates, Returns, Payment, Determination, Adjustment, and Collection

- (1) Tax rates

Corporation tax on the income for each business year of a foreign corporation which has a domestic business place or real estate income is calculated by applying the same tax rates as those applicable for a domestic corporation on the tax base.

- (2) Return, payment, determination, adjustment and collection

- (a) With respect to tax return filing, tax payment, determination, adjustment, and collection of corporation tax on the income for each business year of a foreign corporation with a domestic business place or real estate income, some provisions for a domestic corporation are also applicable *mutatis mutandis*.
- (b) Where a foreign corporation that is required to file a return on its tax base is unable to do so within the return period due to the following reasons, it may extend the return period with the

approval from the government. To extend the return period, it should submit an application for the extension to the head of the district tax office within 60 days after the end of the taxable year.

- i) Disasters and any other unavoidable occurrences
- ii) Failure to finalize the settlement of accounts at the head or main office

(c) The tax payment location of a foreign corporation with a domestic business is the place of its business or that of relevant real estate within Korea.

(3) Foreign companies deriving in Korea income from lease of vessels or aircraft, business income, personal service income, wage & salary income, retirement income, royalties or capital gains from securities (interest and dividends excluded) or their withholding agent who submitted a wage and tax statement within the statutory deadline may request a reassessment of the tax base and the tax amount within 3 years from the end of the deadline.

c. Tax Withholding on Foreign Corporation

(1) Withholding Rate

(a) A person paying an amount of income from domestic sources to foreign corporations (except foreign corporations having capital gains from real estate which is subject to the same taxation rule as that applicable to capital gains from real estate derived by domestic company) not attributed to a domestic business place shall withhold as corporation tax at the source of income an amount enumerated as follows upon making the payment, and pay it to the government by the tenth day of the following month.

- i) Business income and income from lease of vessels, aircraft, etc.: 2% of the amount payable
- ii) Personal service income: 20% of the amount payable

*Actual reimbursement of airfare, accommodation fees or meal expense is excluded from personal service income. Despite the separate taxation provisions on personal service income, the taxpayer may also elect to include income from the rendering of personal service less such amount reimbursed in domestic-source income when filing his/her income tax return in Korea.

iii) Interest income*, dividend income, royalties, and other income:
20% of the amount payable

* Interest derived from bonds issued by the State, local authorities and domestic companies is subject to 14 percent of withholding tax rate.

iv) Gains from the transfer of land or buildings: 10% of the amount payable (However, if the purchase price of the transferred asset can be readily confirmed, the amount of tax withheld at source is 10% of the amount payable or 20% of an amount remaining after deducting the acquisition value from gains, whichever is less.)

v) Gains from the transfer of securities or shares: 10% of the amount payable (However, where the acquisition value of securities or shares can be confirmed, the amount of withholding tax at source is 10% of the amount payable or 20% of an amount remaining after deducting the acquisition value from gains, whichever is less.)

(2) Tax Withholding by Agent

(a) In the case where securities or shares are transferred to a foreign corporation through a securities company, the securities company shall withhold the corporation tax and pay it to the government at the residence place of the domestic corporation (or the domestic business place of the foreign corporation) which issued the securities or shares.

(b) If a foreign corporation transfers securities of the same issue whose acquisition costs are different, a securities company shall compute the acquisition value of the securities sold by using the moving average method.

(c) Any person paying an amount of income from domestic sources (limited to business income, personal service income, interest income, and royalties) with a foreign loan to any foreign corporation having no domestic business place shall withhold tax at the source at the time the income is paid under the payment terms of the contract, even in the case where he or she does not directly pay such an amount of income under the terms of the contract in question.

- (d) Where an agency in Korea of foreign corporation, operating vessels or aircraft in services abroad that do not come under a domestic business place, pays the foreign corporation income from the service of vessels or aircraft navigating overseas, it shall withhold tax on the income earned by the corporation from domestic sources.
- (e) Where a person subject to tax withholding pays the corporation tax withheld at source after the lapse of the payment period, has not paid the tax within the period or has not withheld the tax at source, he or she shall pay a penalty tax of up to 10% of the tax amount unpaid or not withheld.
- (f) Where a foreign corporation engages in construction, installation, assembly projects, or supervisory services in Korea, it is subject to withholding tax for income arising from these enterprises if the foreign corporation is not registered with the appropriate tax authority.

9. Local Education Tax

a. Taxpayer

Taxpayers of registration tax, leisure tax, per capita inhabitant tax, property tax, tobacco consumption tax, and automobile tax

b. Tax Base and Tax Rates

Taxpayer	Tax base	Standard tax rate
Taxpayer of per capita Inhabitant Tax	Inhabitant tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	10% (25% in cities with population exceeding 500,000)
Taxpayer of Acquisition Tax	Acquisition tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	20%
Taxpayer of Leisure Tax	Leisure tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	40% (60% until the end of 2008)
Taxpayer of Property Tax	Property tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	20%
Taxpayer of Automobile Tax	Automobile tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	30%
Taxpayer of Tobacco Consumption Tax	Tobacco consumption tax amount payable pursuant to the Local Tax Law	50%

10. Local Income Tax

a. Taxpayer

Individuals and corporations liable to the income tax or the corporation tax

b. Tax Base

The tax base of the income tax or the corporation tax

c. Tax Rates

(1) Local income tax imposed in respect of the income tax

Category	Tax base	Tax rates
Global Income	Not more than 12 million won	0.6% of the tax base
	12 - 46 million won	72,000 won + 1.5% of the excess over 12 million won
	46 - 88 million won	582,000 won + 2.4% of the excess over 46 million won
	88 - 150 million won	1.59 million won + 3.5% of the excess over 88 million won
	150 - 500 million won	3.76 million won + 3.8% of the excess over 150 million won
	Over 500 million won	17.06 million won + 4.0% of the excess over 500 million won

(2) Local income tax imposed in respect of the corporation tax

Tax base	Tax rates
Not more than 200 million won	1 % of the tax base
200 million won - 20 billion won	2 million won + 2 % of the excess over 200 million won
Over 20 billion won	398 million won + 2.2 % of the excess over 20 billion won

(3) Special collection

Tax base
The withheld amount of income tax or corporate tax \times 10 %

The withholding agent of the income tax or the corporation tax is also required to withhold as local income tax an amount equivalent to 10% of the income tax or the corporate tax withheld.

11. Local Consumption Tax

a. Taxpayer

Taxpayers of VAT

b. Tax Base

Tax revenue of VAT

c. Tax Rates

11 percent of VAT revenue

ii) Other acquisition	value	2.3% – 4%
(b) Acquisition of other properties		
i) Boats	value	2% – 3%
ii) Motor vehicles	value	4% – 7%
iii) Heavy equipment	value	2% – 3%
iv) Aircrafts	value	2% – 2.02%
v) Others	value	2%
(trees, golf membership, mining rights, etc.)		

- (2) In the case of acquiring a villa, golf course, high class dwelling house, luxury amusement place, or a luxury boat: 12%
- (3) In the case where taxable articles for business purposes are acquired in specially-designated areas of restricted population growth; for example, the Seoul metropolitan area (except when foreign investors build new plants or expand existing ones by using assets acquired by the end of 2003): 8%

2. Registration and License Tax

a. Registration

(1) Taxpayer

Persons who register particulars concerning acquisition, creation, transfer, alteration, or lapse of property rights, or other titles in the official book are liable to registration tax.

(2) Tax Base

The tax base for the registration tax on real estate, ships, aircraft, or motor vehicles is the value at the time of registration. The said tax base depends on the declaration of the person who registers or records in accordance with the pertinent regulations. However, in the case where the tax base is not reported, or the case where value at the time of acquisition is less than the “Standard Value” determined by the local government every year, the “Standard Value” at the time of the registration or the record is deemed to be the tax base. However, the actual acquisition value shall be the tax base in the following cases:

- (a) Acquisition from the state, local autonomous bodies, and local autonomous body associations

- (b) Acquisition by importing from abroad
- (c) Value of acquisitions verified by books of corporations, judicial decisions, or a notarized deed
- (d) Acquisition through a public sale

(3) Tax Rates

The registration tax rate varies depending on the type of property registered. The rates range from 0.01%~5%. For certain properties, the rates are fixed.

b. License Tax

(1) Taxpayer

Persons who have obtained licenses as indicated in the annexed table under Article 39 of the Enforcement decree of the Local Tax Act are annually liable to the License Tax for each kind of license.

(2) Tax Base

- (a) The number of licenses obtained
- (b) Taxation period: on occasional basis or period prescribed by the regulations

Part 4: Tax Incentives

Chapter XIV: The Special Tax Treatment Control Law

Tax incentives aimed at achieving specific national economic objectives are mainly provided for under the Special Tax Treatment Control Law (STTCL). The following explains major special tax treatments under the STTCL and does not include all special tax treatments. Please refer to the STTCL for detailed information about each special tax treatment and its limitation.

1. Tax Credit for Investment (STTCL §5, due to expire on Dec. 31, 2018)

If SMEs and High Potential Enterprises acquire business assets (excluding used and leased assets) such as machinery and equipment or installation of information management system at the point of sales and information protection system, 3 percent (4 percent for SMEs and High Potential Enterprises newly listed during the periods of January 1 through December 31, 2015) of the acquisition amount is deducted from income tax or corporation tax.

2. Tax Credit for Research and Human Resources (HR) Development Expenses (STTCL §10)

Taxpayers may choose a bigger amount between ① and ②.

① The expenses for research & HR development during the corresponding year x 25% (1~3% for large companies and 8~15% for High Potential Enterprises*)

* A High Potential Enterprise is an enterprise which is not an SME but carries out businesses that are specified as SME's businesses under Article 2.1.1 of the Presidential Decree of the STTCL and whose annual sales revenue is 500 billion won or less.

② (The expenses for research & HR development during the corresponding year – such expenses during the year prior to that year) x 50% (30% for large companies and 40% for High Potential Enterprises)

3. Tax Credit for R&D Expenses of New Growth Engines and Basic Technology (STTCL §10, due to expire on Dec. 31, 2018)

20 percent + the share of R&D expenses for new growth engines and basic technology incurred for that taxable year × 3 (30 percent in the case of SMEs)

Chapter XIII: Special Tax for Rural Development

1. Taxpayer

- a. An individual or a corporation whose tax liability (individual income tax, corporation tax, customs duty, acquisition tax, or registration & license tax on registration) is reduced under the Special Tax Treatment Control Law (STTCL), the Special Local Tax Treatment Control Law (SLTTCL), the Local Tax Law, or the Customs Law
- b. Taxpayers of certain categories of individual consumption tax
- c. Taxpayers of securities transactions tax
- d. Taxpayers of acquisition tax, and leisure tax
- e. Taxpayers of comprehensive real estate holding tax

2. Tax Base and Tax Rates

Tax Base	Tax Rates	Remarks
The exempted amount of corporation tax, individual income tax, customs duties, acquisition tax, and registration & license tax on registration under the STTCL, the SLTTCL, the Local Tax Law and the Customs Law	20%	Except for tax reduction for development of technology, public projects, etc.
The exempted amount of income tax in relation with interest and dividend income under the STTCL	10%	
The transfer price of listed stocks	0.15%	
Individual consumption tax payable	10%	Admission to golf courses: 30%
Acquisition tax payable	10%	Except for small houses or farmhouses
Comprehensive real estate holding tax payable	20%	
Leisure tax payable	20%	

Chapter IX: Stamp Tax

1. Taxpayer

- a. Stamp tax is levied on a person who prepares a document certifying establishment, transfer, or change of rights to property in Korea.

- b. In case where two or more persons jointly prepare a document, they are jointly and severally liable to pay stamp tax on the document concerned.

2. Taxable Documents and Tax Amount

Stamp tax rate varies depending on the types of document. The rates range from 50 won to 350,000 won per document.

RESTRICTION OF SPECIAL TAXATION ACT

[Enforcement Date 18. Apr, 2017.] [Act No.14760, 18. Apr, 2017., Partial Amendment]

기획재정부 (조세특례제도과-투자, 고용) 044-215-4131, 4136
기획재정부 (부가가치세제과(농림,외국인,제주도 특례분야 제외)) 044-215-4322
기획재정부 (환경에너지세제과-개별소비세, 주세, 유류세) 044-215-4331~4334
기획재정부 (법인세제과-법인세) 044-215-4223
기획재정부 (재산세제과-양도소득세(부동산 관련 제도)) 044-215-4313, 4317
기획재정부 (조세특례제도과-연구인력개발, 중소기업) 044-215-4132
기획재정부 (금융세제과-금융소득 관련) 044-215-4232, 4236
행정안전부 (지방세특례제도과-지방세(취득세 등)) 02-2100-3628
기획재정부 (조세특례제도과-지방이전 지원, 최저한세, 직접국세(2장11절)) 044-215-4133
기획재정부 (관세제도과-관세) 044-215-4412, 4417
기획재정부 (국제조세제도과-외국인투자(외국법인) 등) 044-215-4423, 4424
기획재정부 (소득세제과-소득세(근로장려세제 포함)) 044-215-4211~4214, 4216~4218
기획재정부 (부가가치세제과(농림,외국인,제주도 관련분야)) 044-215-4323

CHAPTER I GENERAL PROVISIONS

Article 1 (Purpose)

The purpose of this Act is to contribute to the sound development of national economy by ensuring fair taxation and efficiently implementing tax policy through prescribing matters concerning special cases of taxation, such as tax reduction, tax exemption, heavy taxation, etc., along with matters concerning restriction on such special cases.

[This Article Wholly Amended by Act No. 9921, Jan. 1, 2010]

Article 2 (Definitions)(1) The definitions of terms used in this Act shall be as follows:

1. The term "national" means a resident defined in the Income Tax Act and a domestic corporation defined in the Corporate Tax Act;
2. The term "taxable year" means a taxable period defined in the Income Tax Act or a business year defined in the Corporate Tax Act;
3. The term "tax return" means the final tax return filed under Articles 70 71, 74, and 110 of the Income Tax Act, and the tax return filed under Article 60 of the Corporate Tax Act;
4. The term "gross income" means total amount of income prescribed under Article 24 of the Income Tax Act, or income prescribed under Article 14 of the Corporate

Article 77 (Reduction or Exemption of Capital Gains Tax for Land, etc. for Public Works Projects)

(1) Capital gains tax on any of the following incomes accruing from the transfer of land, etc. as at December 31, 2018, acquired at least two years, retrospectively, before the date the project approval is publicly notified for the area for a public project in which the land, etc. is located (or the date of transfer, if the land, etc. is transferred before the date the project approval is publicly notified), shall be reduced by an amount of tax equivalent to 10/100 of the capital gains tax (the tax reduction rate for the portion paid by the bonds prescribed by Presidential Decree, out of the sales price of the land, etc., shall be 15/100, but the rate shall be 30/100, if the income accrues from the sale under a negotiated agreement or as a consequence of expropriation under the Special Act on Public Housing and other Acts prescribed by Presidential Decree and if a special agreement is made to hold such bonds until maturity for at least three years in the manner prescribed by Presidential Decree (or the rate shall be 40/100, if maturity of such bonds exceeds five years): <Amended by Act No. 11614, Jan. 1, 2013; Act No. 12173, Jan. 1, 2014; Act No. 12251, Jan. 14, 2014; Act No. 13498, Aug. 28, 2015; Act No. 13560, Dec. 15, 2015>

1. Income accruing from the transfer of land, etc. necessary for a public project subject to the Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects, to the implementer of the public project;
2. Income accruing from the transfer of land, etc. located in a rearrangement zone designated under the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents (excluding any rearrangement zone not requiring rearrangement infrastructure), to the relevant project implementer designated under the same Act;
3. Income accruing as a consequence of expropriation of land, etc. under the Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects and other statutes.

(2) Where a resident transfers land, etc. he/she owns for at least two years (referring to land, etc. necessary for the public project referred to in paragraph (1) 1 or land, etc. within the rearrangement zones referred to in paragraph (1) 2; hereafter in this paragraph, the same shall apply), to the implementer of the public project referred to in paragraph (1) 1 or the project implementer referred to in paragraph

(1) 2 (hereafter in this Article, referred to as "project implementer"), before such implementer is designated as a project implementer (hereafter in this paragraph, referred to as "project implementer before designation") as at December 2015, and files his/her tax return (including a preliminary return) of the taxable period in which the relevant land, etc. is transferred, by the statutory filing deadline; and where the project implementer before designation, is designated as the project implementer within five years from the date the land, etc. is transferred, the resident is entitled to a reduction of capital gains tax under paragraph (1), as prescribed by Presidential Decree. In such cases, capital gains tax to be reduced shall be calculated pursuant to the Act in force as at the time of transfer, although the reduction rate, etc. is changed.<Newly Inserted by Act No. 10406, Dec. 27, 2010; Act No. 11614, Jan. 1, 2013>

(3) Where any of the following events arises, the relevant project implementer shall pay the equivalent to the amount of tax reduced or exempted under paragraph (1) or (2), as income tax or corporate tax, when filing his/her tax return for the taxable year in which such event arises:<Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

1. Where the implementer of a public project referred to in paragraph (1) 1, fails to commence the public project within three years from the date he/she obtains authorization, etc. to implement such project;
2. Where the project implementer referred to in paragraph (1) 2, fails to obtain authorization to implement a rearrangement project under the Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents, or to complete such project within the time limit prescribed by Presidential Decree.

(4) Where a person granted a reduction by an amount of tax equivalent to 30/100 (or 40/100 in cases of bonds with maturity of at least five years) of capital gains tax under a special agreement entered into to hold the relevant bonds until maturity under paragraph (1), breaches the special agreement, the equivalent to 10/100 (or 20/100 in cases of bonds with maturity of at least five years) of capital gains tax out of the amount of tax reduced shall be levied immediately.<Amended by Act No. 12173, Jan. 1, 2014>

(5) The provisions concerning an additional amount equivalent to interest under Article 33-2 (4) shall apply mutatis mutandis where the amount of tax reduced under paragraph (1) 1 or 2 or (2) is paid under paragraph (3); and Article 66 (6)

shall apply mutatis mutandis where the amount of tax reduced under paragraph (1) is levied under paragraph (4). <Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

(6) Any project implementer that intends to be granted a tax reduction as prescribed in paragraph (1) 1 or 2, shall file an application therefor, as prescribed by Presidential Decree. <Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

(7) Any person who intends to be granted a tax reduction under paragraph (1) 3, shall file an application therefor, as prescribed by Presidential Decree.

(8) For the purposes of paragraphs (1) and (4), the terms and conditions of the special agreement to hold related bonds until maturity; methods for giving notice to the National Tax Service of a breach of such special agreement; and other necessary matters, shall be prescribed by Presidential Decree. <Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

(9) For the purposes of paragraphs (1) and (2), any parcel of land, etc. inherited or donated subject to Article 97-2 (1) of the Income Tax Act, shall be deemed acquired on the date such parcel of land, etc. is acquired by an inheritee or donor.

<Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010; Act No. 12173, Jan. 1, 2014>

[This Article Wholly Amended by Act No. 9921, Jan. 1, 2010]

Article 77-2 (Special Taxation for Capital Gains Tax on Compensation by Substitute

Land)(1) Where a resident who transferred a parcel of land that was acquired at least two years, counting retroactively, before the date of public announcement of project approval under the Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects (the date of transfer, if the transfer was made before the date of public announcement of project approval), to the implementer of the relevant public project, by not later than December 31, 2018, due to the implementation of the public project, and to whom another parcel of land developed through the execution of such public project is conveyed, as part of the transfer price of the land (hereafter referred to as "compensation by substitute land" in this Article) under the proviso to Article 63 (1) of the same Act, the resident is entitled to reduction of capital gains tax on the gains from such transfer by an amount equivalent to 15/100 of the capital gains tax, or entitled to deferment of the taxation of capital gains tax, as prescribed by Presidential Decree. <Amended by Act No. 11614, Jan. 1, 2013; Act No. 12853, Dec. 23, 2014; Act No. 13560, Dec. 15, 2015>

- fraudulently or deceptively;
2. Where the business operator fails to use a loan or subsidy granted under Article 21 or 22 of the Act on the Employment Promotion and Vocational Rehabilitation of Persons with Disabilities for the purposes provided for in the same provisions;
 3. Where it fails to meet any of the standards referred to in subparagraph 8 of Article 2 of the Act on the Employment Promotion and Vocational Rehabilitation of Persons with Disabilities.

(5) Where a national granted a tax reduction or exemption pursuant to paragraph (1) or (2), falls under paragraph (3) 1 or (4) 1, the national shall pay the amount of tax reduced or exempted, plus an amount calculated by applying mutatis mutandis the provisions on the additional amount equivalent to interest under Article 33-2 (4), as corporate tax or income tax, at the time of filing his/her tax return for the taxable year in which the relevant ground arises.<Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

(6) Any person who intends to be granted a tax reduction or exemption pursuant to paragraph (1) or (2), shall file an application therefor, as prescribed by Presidential Decree.<Amended by Act No. 10406, Dec. 27, 2010>

[This Article Wholly Amended by Act No. 9921, Jan. 1, 2010]

Article 85-7 (Special Taxation for Relocation of Factories due to Expropriation, etc. for Public Works Projects)

(1) Where a domestic corporation or a resident transfers the site and buildings of a factory that has been operated within the area for a public service project for at least two years (including land held for at least five years, counting retroactively from the date of public announcement of project approval, is for a factory operated for at least one year as at the date of transfer where such factory has been operated for less than two years, counting retroactively, from the date of public announcement of project approval), counting retroactively from the date of public announcement of project approval (referring to the date of transfer where such site and buildings are transferred before the date of public announcement of project approval; hereafter the same shall apply in this Article), to the implementer of the relevant public service project by not later than December 31, 2018 due to the implementation of the public service project pursuant to the Act on Acquisition of and Compensation for Land, etc. for Public Works Projects, in order to relocate such factory to an area prescribed by Presidential Decree located outside of

the area for such public service project (including such area for the public service project where land within that area developed as a consequence of the implementation of the public service project is used as the site of the factory after acquiring it directly from the implementer of the public service project), the domestic corporation or the resident may either exclude an amount equivalent to the gains from the transfer of such site and buildings of the factory (including partial transfer of the site of the factory) from its gross income, or pay the capital gains tax on such gains from transfer, in installments, as follows: <Amended by Act No. 11614, Jan. 1, 2013; Act No. 13560, Dec. 15, 2015>

1. The domestic corporation: Excluding the amount calculated, as prescribed by Presidential Decree, from the gross income for the purposes of computing the amount of income for the relevant business year. In this regard, the relevant amount shall be included in the gross income, in at least equal installments, during the period of three business years, starting from the business year in which the third anniversary of the end of the business year in which such site and buildings are transferred falls;
2. The resident: Not deeming the capital gains tax calculated, as prescribed by Presidential Decree, to be capital gains tax payable by the filing deadline of the final capital gains tax return for the relevant year in which the date of transfer falls. In this regard the amount of such tax shall be paid, in at least equal installment, during the period of three years, starting from the third anniversary of the end of the filing deadline for the final capital gains tax return for the relevant year in which such site and buildings are transferred falls.

(2) Where a national accorded special tax treatment under paragraph (1) fails to relocate a factory, as prescribed by Presidential Decree, or closes his/her business or is dissolved within three years from the date of transfer of the factory, the national shall either include the amount calculated by the formula prescribed by Presidential Decree in the gross income at the time of calculating the income for the business year in which the date of occurrence of such cause falls, or pay the tax to be paid in installments as the capital gains tax. In such cases, the latter part of Article 33 (3) shall apply mutatis mutandis to the amount to be included in the gross income or the amount of tax payable.

(3) For the purposes of paragraphs (1) and (2), submission of a statement of gains from transfer, and other necessary matters shall be prescribed by Presidential Decree.

[This Article Wholly Amended by Act No. 9921, Jan. 1, 2010]

Article 85-8 (Special Taxation for Small or Medium Enterprises Upon Relocation of Factories)

(1) Where a small or medium enterprise that has engaged in business for at least ten consecutive years with factory facilities transfers the site and buildings of its factory, by not later than December 31, 2017, in order to relocate the factory to an area, other than the areas prescribed by Presidential Decree, the small or medium enterprise may either exclude an amount equivalent to the transfer gains from its gross income, or pay the capital gains tax on such transfer gains in installments, as follows: <Amended by Act No. 11133, Dec. 31, 2011; Act No. 12853, Dec. 23, 2014>

1. Domestic corporations: Excluding the amount calculated, as prescribed by Presidential Decree, from the gross income for the purposes of computing the amount of income for the relevant business year. In this regard, the relevant amount shall be included in the gross income, in at least equal installments, during the period of two business years, starting from the business year in which the second anniversary of the end of the business year in which such site and buildings are transferred falls;
2. Residents: Not deeming the capital gains tax calculated, as prescribed by Presidential Decree, to be capital gains tax payable by the filing deadline of the final capital gains tax return for the relevant year in which the date of transfer falls. In this regard, the amount of such tax shall be paid, in at least equal installment, during the period of two years, starting from the second anniversary of the end of the filing deadline for the final capital gains tax return for the relevant year in which such site and buildings are transferred falls.

(2) Where a national accorded special tax treatment under paragraph (1) fails to relocate a factory, as prescribed by Presidential Decree, or closes his/her business or is dissolved within three years from the date of transfer of the factory, the national shall either include the amount calculated by the formula prescribed by Presidential Decree in the gross income at the time of calculating the income for the