

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

ภายใต้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของหน่วยงานราชการสามารถกระทำได้โดยผ่านหลักเกณฑ์สองแนวทาง ได้แก่

1. การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืน และ
2. การตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืน เป็นกรณีเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงที่แน่นอนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน โดยการให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปดำเนินการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ และให้ทำการตกลงซื้อขายกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้เพราะการตราพระราชกฤษฎีกา ไม่มีผลให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่ได้ แต่หากมีความจำเป็นในการเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ยังไม่จำเป็นต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์ ก็สามารถออกประกาศเร่งด่วนเพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นก่อนได้ ทั้งนี้ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้า และต้องจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามจำนวนที่ประกาศกำหนดก่อน

การตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ สามารถเกิดขึ้นได้ทั้งกรณีที่ผ่านมา การตราพระราชกฤษฎีกา มาแล้ว แต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่มาตกลงทำสัญญาซื้อขายและรับเงินค่าทดแทน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้น เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นมาเป็นของรัฐ และกรณีที่ไม่ผ่านการตราพระราชกฤษฎีกา มาก่อน โดยเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่รัฐรายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนเป็นการแน่นอนแล้ว และเป็นที่น่าเชื่อว่าไม่อาจทำการตกลงซื้อขายกันได้ รวมถึงไม่มีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น

หลักเกณฑ์ที่สำคัญมากของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประการหนึ่งได้แก่ การกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ และจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

โดยการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว ทั้งนี้รัฐธรรมนุญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 มาตรา 49 ได้วางหลักเกณฑ์ว่าการกำหนดเงินค่าทดแทนไว้ว่าต้องคำนึงถึง ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติ การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน และหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งได้แก่

1. ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ซึ่งการพิจารณาจะเป็นไปตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. 2530

2. ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้ เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ได้แก่ ราคากลางที่คณะกรรมการตีราคากลางกำหนดขึ้นทุกๆ 4 ปี และนำมาเป็นฐานในการคิดภาษีตามอัตราภาษีที่กำหนดไว้ในบัญชีอัตราภาษีบำรุงท้องที่

3. ราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากราคาประเมินที่ดินปานกลางที่มีการจัดทำขึ้นทุกๆ 4 ปี

4. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

5. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

โดยแยกหลักเกณฑ์ในการพิจารณาไว้ 3 ประการคือ

1. หลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท

-อสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (รวมทั้งที่ดินด้วย) การพิจารณาค่าทดแทนเงินค่าทดแทนจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ทั้งมาตรา

-อสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ให้กำหนดค่าตอบแทนเพิ่มเติมสำหรับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้นเพิ่มไว้ด้วย

-อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่จากการเวนคืน กฎหมายได้กำหนดเงื่อนไขไว้สองกรณีคือ ถ้าผู้ถูกเวนคืนมีอสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่ และอสังหาริมทรัพย์มีราคาสูงขึ้น ก็ให้หักราคาที่สูงขึ้นนั้นออกจากเงินค่าทดแทน แต่ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่มีราคาลดลง ก็ให้กำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับส่วนที่เหลือนั้นมีราคาลดลงด้วย ทั้งนี้คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน

พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เสียจากการเวนคืน

## 2. หลักเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดิน

-ที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือนที่ได้สร้าง หรือต่อเติมภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืนโดยมิได้รับอนุญาต มิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน หรือการทำให้ที่ดินเจริญขึ้นหลังวันบังคับใช้พระราชกฤษฎีกา นั้น

-ที่ดินที่มีได้ใช้อยู่อาศัยหรือทำประโยชน์อย่างแท้จริงภายในห้าปี นับแต่วันที่เจ้าของได้มา ให้กำหนดเงินค่าทดแทนต่ำกว่าเงินค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ ทั้ง 5 ข้อตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่กล่าวไว้ข้างต้นได้

-ที่ดินที่เสียจากการเวนคืน แยกได้สองกรณีคือ ถ้าที่ดินที่เสียอยู่มีราคาสูงขึ้นหรือลดลง ย่อมจะต้องนำมาพิจารณาในการลดหรือเพิ่มในการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินด้วย ถ้าที่ดินที่เสียจากการเวนคืน เสียจำนวนน้อยกว่า 25 ตารางวา หรือด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 5 วา เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอและบังคับให้เจ้าหน้าที่ที่ทำการเวนคืนจัดซื้อที่ดินที่เสียได้

## 3. หลักเกณฑ์เพิ่มเติมสำหรับกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับสิ่งปลูกสร้าง หรือ

โรงเรือน

-ถ้าสิ่งปลูกสร้าง โรงเรือนที่เสียอยู่ใช้การไม่ได้ เจ้าของมีสิทธิร้องขอให้เจ้าหน้าที่ทำการเวนคืนหรือจัดซื้อสิ่งปลูกสร้างที่เสียอยู่ซึ่งใช้การไม่ได้นั้นด้วยได้

ซึ่งบุคคลผู้มีสิทธิในการได้รับเงินค่าทดแทน จากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน
2. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

3. ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ ซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน หรือได้ทำขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปใน



วันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเข้านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าจะจบ

4. เจ้าของต้นไม้ยืนต้นขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

5. เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนได้ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนนี้พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย และค่าปลูกสร้างใหม่เท่านั้น

6. บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายคลึงกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ตามมาตรา 1349 หรือมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในกรณีที่บุคคลเช่นว่านั้นได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

เมื่อบุคคลผู้เสียสิทธิในการได้รับเงินค่าทดแทน ไม่พอใจในราคาอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดในทุกกรณี ก็ยังสามารถดำเนินการอุทธรณ์เรื่องเงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืนหรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นๆ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนนั้น ซึ่งในการพิจารณาอุทธรณ์นั้น กฎหมายได้บัญญัติให้รัฐมนตรีผู้รักษาการฯ แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ขึ้นอันประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความสามารถในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ โดยรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ จะต้องมีความวินิจฉัยอุทธรณ์นั้นภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ กรณีที่ผู้เสียสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัย หรือในกรณีที่รัฐมนตรีผู้รักษาการฯ มิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้น ภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ ผู้อุทธรณ์สามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วแต่กรณี

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดให้สิทธิจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนสิ้นสุดลงทันที โดยผลของการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนยกเลิก เพิกถอน หรือโดยนิติกรรมอย่างใด แต่ผู้รับจำนองยังคงมีสิทธิจะได้รับชำระหนี้ หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่

ต่อไป ทั้งนี้จะต้องร้องขอรับชำระหนี้หรือรับชดใช้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ด้วยวิธีการมาตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งเงินค่าทดแทนกัน ถ้าตกลงกันได้เจ้าหน้าที่ก็จะแบ่งให้ตามที่ได้ตกลงกัน กรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ก็จะมีการวางเงินค่าทดแทน แล้วมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องคดีกันต่อศาล

ภายใต้บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะจำนอง สรุปถึงสิทธิของผู้รับจำนองไว้หลายประการดังนี้

1. ได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองนั้นก่อนเจ้าหนี้สามัญ
2. สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง โดยไม่คำนึงว่าตัวทรัพย์สินนั้นได้ออนไปยังบุคคลใดก็ตาม
3. ผู้รับจำนองที่จดทะเบียนก่อน มีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนผู้รับจำนองที่จดทะเบียนภายหลัง
4. สิทธิในการบังคับจำนอง กรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ แม้ยังไม่มีผิดนัด แต่หากทรัพย์สินจำนองสูญหายหรือเสียหาย ผู้รับจำนองก็สามารถบังคับจำนองได้ทันที กรณีไม่ใช่ความผิดของผู้จำนอง ผู้รับจำนองยังไม่มีสิทธิบังคับจำนองได้หากผู้จำนองเสนอการจำนองทรัพย์สินอื่นแทนให้มีราคาเพียงพอ หรือผู้จำนองรับซ่อมแซมแก้ไขความเสียหายนั้น

นอกจากนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้ยืนยันถึงสิทธิของผู้รับจำนอง กรณีทรัพย์สินจำนองถูกบังคับซื้อไว้ในมาตรา 231 วรรคสุดท้าย ที่ได้บัญญัติให้ใช้วิธีการเดียวกับผู้รับประกันภัย ดังนี้ ถ้าทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้จำนอง เป็นทรัพย์สินอันได้เอาประกันภัย สิทธิจำนองย่อมครอบคลุมไปถึงสิทธิที่จะเรียกเอาแก่ผู้รับประกันภัยด้วย กรณีทรัพย์สินจำนองเป็นอสังหาริมทรัพย์ ยังไม่ให้ผู้รับประกันภัยใช้เงินให้แก่ผู้เอาประกันภัยจนกว่าจะได้บอกกล่าวเจตนาเช่นนั้นไปยังผู้รับจำนอง และมีได้รับคำคัดค้านการที่จะใช้เงินนั้นภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันบอกกล่าว กรณีที่หนี้ของผู้รับจำนองยังไม่ถึงกำหนดชำระ ผู้รับจำนองก็ยังไม่อาจเรียกให้ชำระหนี้ได้ มาตรา 232 จึงกำหนดให้เจ้าหนี้ (ผู้รับจำนอง) ผู้ต้องจ่ายเงิน (หน่วยงานราชการ) และลูกหนี้ (เจ้าของอสังหาริมทรัพย์) ทำการเจรจาตกลงกัน ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ก็ให้นำเงินไปฝากไว้กับสำนักงานวางทรัพย์สิน เว้นแต่ลูกหนี้จะหาหลักประกันให้ตามสมควร

ในขณะที่สิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ปรากฏในมาตรา 29 เพียงมาตราเดียว กล่าวคือ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้

ผู้รับจ้างมาขอรับชำระหนี้ หรือรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ภายใน 60 วันนับแต่ได้รับแจ้ง โดยในระหว่างนั้นยังมีให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะจ่ายให้แก่ผู้รับจ้างได้ ต่อเมื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น และผู้รับจ้างตกลงกันได้แล้วเท่านั้น

ซึ่งผลของการที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดให้สิทธิแก่ผู้รับจ้างเพียงเท่านั้น ทำให้เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างไม่ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควรและเสียหายได้

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างต้องเกิดความเสียหาย และเป็นการสอดคล้องกับหลักประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่คุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้าง ดังกำหนดไว้ในมาตรา 231 และ มาตรา 702 วรรคสอง ประกอบกับแนวทางการศึกษากฎหมายเวนคืนของต่างประเทศ ที่มุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างเป็นอย่างมาก ผู้เขียนจึงเสนอแนะว่าควรให้มีการเพิ่มเติมบทบัญญัติ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้าง โดยการเพิ่มเติมบทบัญญัติในเรื่องเหล่านี้ไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

### 1.เรื่องสิทธิในการเข้าร่วมตกลงทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูก

#### เวนคืน

ในเรื่องของการเข้าร่วมตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืน ของผู้รับจ้างนั้น เมื่อเจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น และผู้รับจ้าง เพื่อให้ทราบถึงจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ให้ และให้มาติดต่อกับเจ้าหน้าที่เพื่อตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ด้วยฐานะของผู้รับจ้างที่มีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้น ย่อมไม่อาจเทียบเท่ากับฐานะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ได้ ขอบเขตในการเข้าร่วมตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนนั้น จึงควรจำกัดอยู่เพียงเรื่องการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่สามารถก้าวล่วงถึงการยินยอมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนด้วย ดังนั้นหากผู้รับจ้างไม่พอใจไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม แต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะ



ทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว ผู้รับจำนองย่อมไม่สามารถขัดขวางได้ คงมีเพียงการสงวนสิทธิอุทธรณ์ไว้ เพื่อดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ ในลำดับต่อไป

## 2. เรื่องสิทธิในการเป็นบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

ในเรื่องของการเป็นบุคคลผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน กรณีที่ไม่มีการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนมาก่อน หรือกรณีที่ไม่สามารถตกลงซื้อขายกันได้เลยไม่ว่าด้วยเหตุผลใด จนเป็นเหตุให้มีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ขึ้น เมื่อได้ทำการพิสูจน์สิทธิในมูลหนี้แล้ว ผู้รับจำนองย่อมสามารถได้รับชำระจากเงินค่าทดแทนก่อนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีเงินค่าทดแทนเหลือจึงจะตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในลำดับต่อไป ทั้งนี้ในกระบวนการขอรับเงินค่าทดแทนย่อมเป็นไปตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 นั่นคือ เจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้รับจำนองมาขอรับเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้นภายใน 60 วัน ซึ่งในระหว่างนั้นยังมีให้เจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนจะจ่ายเงินค่าทดแทนให้ได้ต่อเมื่อผ่านการเจรจาแล้ว หากยังมีปัญหาได้แย้งกันอยู่ ให้เจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนวางเงินค่าทดแทนไว้ ตามบทบัญญัติในมาตรา 31 ต่อไป ทั้งนี้จำนวนค่าทดแทนที่ผู้รับจำนองจะได้รับ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะจำนองกำหนดไว้ว่า ทรัพย์สินที่จำนองย่อมเป็นประกันเพื่อการชำระหนี้กับทั้งค่าอุปกรณ อันได้แก่ ดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ และค่าฤชาธรรมเนียมในการบังคับจำนอง ดังนั้นในการคิดคำนวณจำนวนเงินที่ต้องชำระให้แก่ผู้รับจำนอง จะเป็นการคิดคำนวณถึงวันที่มีผลบังคับใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่จะเวนคืน หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี แต่ไม่เกินภาระหนี้ที่ลูกหนี้หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีอยู่กับผู้รับจำนอง

## 3. เรื่องสิทธิในการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ และการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง

ในเรื่องสิทธิการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ และการฟ้องคดีต่อศาลนั้น ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์ หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่กำหนดให้ ย่อมมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการฯ ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่ที่กระทำการเวนคืนให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว และหากยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของ

รัฐมนตรีผู้รักษาการ หรือไม่ได้รับคำวินิจฉัยจากรัฐมนตรีผู้รักษาการ ภายในกำหนด ก็มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองต่อไปได้ สำหรับขอบเขตและเงื่อนไขของการใช้สิทธิอุทธรณ์ของผู้รับจำนองนั้น ควรจำกัดอยู่เฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ยอมใช้สิทธิอุทธรณ์ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับจำนองได้ สำหรับสิทธิในการฟ้องคดีต่อศาลปกครองนั้น เงื่อนไขประการสำคัญจึงได้แก่การได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ มาก่อนแล้ว ผู้รับจำนองจึงสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย