

สิทธิของผู้รับจ้างนองเหนือสิ่งหาทรัพย์ที่ถูกลงคั้น



นางสาวจินดา บุญฤทธิ์ทัตกุล

ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2548

ISBN 974-17-3804-8

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE MORTGAGEE'S RIGHTS OVER THE EXPROPRIATION

Miss Jinda Boonridrerthaikul

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws Program in Laws

Faculty of Law

Chulalongkorn University

Academic Year 2005

ISBN 974-17-3804-8

หัวข้อวิทยานิพนธ์

สิทธิของผู้รับจ้างงานเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

โดย

นางสาวจินดา บุญฤทธิ์ฤทัยกุล

สาขาวิชา

นิติศาสตร์

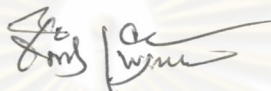
อาจารย์ที่ปรึกษา

รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบุญรณ์

อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

อาจารย์อมร อนุรุทธิกร

คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต



..... คณบดีคณะนิติศาสตร์

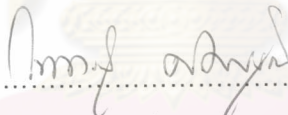
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ธิดาพันธ์ุ เชื้อบุญชัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



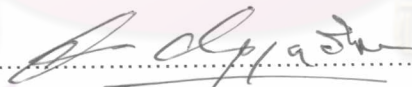
..... ประธานกรรมการ

(รองศาสตราจารย์สำเริง เมฆเกรียงไกร)



..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(รองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบุญรณ์)



..... อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม

(อาจารย์อมร อนุรุทธิกร)



..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ชยันติ ไกรกาญจน์)



..... กรรมการ

(อาจารย์พูลศักดิ์ บุญชู)

จินดา บุญฤทธิ์ฤทัยกุล : สิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน. (THE MORTGAGEE'S RIGHTS OVER THE EXPROPRIATION) อ.ที่ปรึกษา : รศ.ไพฑูริย์ คงสมบูรณ์, อ.ที่ปรึกษาร่วม : อ.อมร อนุสุทธิกร, 150 หน้า. ISBN 974-17-3804-8

สิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หากพิจารณาจากบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 29 จะพบว่ากล่าวไว้เพียงสิทธิในการขอรับชำระหนี้ หรือขอรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเท่านั้น เมื่อได้พิจารณาถึงสิทธิของผู้รับจำนองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว มาตรา 702 กำหนดให้สิทธิจำนองเป็นทรัพย์สินที่ติดตามไปกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่ว่าจะได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นด้วยวิธีการใดก็ตาม ผู้รับโอนต้องรับเอาจำนองติดมากับอสังหาริมทรัพย์นั้นด้วยจนกว่าจะได้มีการไถ่ถอนจำนอง และหากมีการบังคับจำนองเจ้าหนี้ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองนั้นก่อนเจ้าหนี้สามัญ แต่โดยผลของการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่งผลให้สิทธิจำนองสิ้นสุดลง โดยผู้รับจำนองไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าหนี้มีประกันเหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นได้ดังเดิม คงมีเพียงสิทธิในการขอรับชำระหนี้หรือขอรับชดใช้จากเงินค่าทดแทนเท่านั้น บทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 29 จึงไม่อาจคุ้มครองสิทธิของเจ้าหนี้ผู้รับจำนองได้อย่างเพียงพอในลักษณะที่เทียบเท่า หรือใกล้เคียงกับสิทธิที่ผู้รับจำนองมีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษาวิจัย ผู้เขียนเสนอว่าควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 โดยให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองทั้งในเรื่องการต่อรองราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน การอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ และการฟ้องคดีต่อศาลกรณีที่ไม่พอใจในจำนวนค่าทดแทนที่ได้รับ จะเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองให้ได้รับความเสียหายน้อยที่สุดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ปีการศึกษา.....2548.....

ลายมือชื่อนิสิต.....ร.น.อ. บุญฤทธิ์ฤทัยกุล.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

45866060434 : MAJOR LAWS

KEY WORD: EXPROPRIATION / MORTGAGEE'S RIGHTS

JINDA BOONRIDRERTHAIKUL : THE MORTGAGEE'S RIGHTS OVER THE EXPROPRIATION. THESIS ADVISOR : ASSOC. PROF. PAITON KONGSOMBOON, THESIS COADVISOR : MR.AMORN ANURUTDHIKORN, 150 pp. ISBN: 974-17-3804-8.

The mortgagee's rights over the expropriation according to The Expropriation Act A.D. 1987, Section 29 mentions only the right over debt payable or reimburses from compensation over the expropriation. In considering the Civil and Commercial Code, Section 702, the mortgagee's rights is indivisible with the property, even though property is transferred the ownership to other people by any process. The transferee is subject to accept the mortgage rights over the property until redemption. If there is legal enforcement of mortgage, the mortgagee will get the payment before other ordinary creditor. Nevertheless, The Expropriation Act terminates the mortgage. The mortgagee does not have the rights over property. Thus, the provision of The Expropriation Act A.D. 1987, Section 29 cannot secure the rights of the mortgagee as much as it should be according to the Civil and Commercial Code.

From studying, the researcher recommends that The Expropriation Act A.D. 1987 should be amended by giving the mortgagee the rights to negotiate the compensation over expropriation, to appeal and even to sue in case of dissatisfaction of compensation. With these, the mortgagee's rights are able to be protected and reduce the lost of expropriation.

Field of study.....LAWS..... Student's signature.....*จินดา บุญริธรธัยกุล*.....

Academic year.....2005..... Advisor's signature.....*(Assoc. Prof. Paiton Kongsomboon)*.....

Co-advisor's signature.....*(Mr. Amorn Anuruthikorn)*.....

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบโมทนาคุณพระพรของพระเจ้า พระแม่มาเรีย และท่านบุญราศีนิโคลาส ที่ประทานให้แก่ผู้เขียนตลอดมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงระยะเวลาที่ผู้เขียนได้ทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และขอกราบขอบพระคุณคุณพ่อและคุณแม่ที่คอยให้กำลังใจและสนับสนุนการศึกษาของผู้เขียนด้วยดีตลอดมา

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปด้วยความช่วยเหลืออย่างดียิ่งของท่านรองศาสตราจารย์ไพฑูรย์ คงสมบุญรณ์ อาจารย์ที่ปรึกษา และท่านอาจารย์อมร อนุรุทธิกร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ซึ่งท่านทั้งสองได้ให้คำแนะนำ ข้อคิดเห็นต่างๆ ตลอดจนให้กำลังใจแก่ผู้เขียน ขอขอบพระคุณรองศาสตราจารย์สำเรียง เมฆเกรียงไกร ที่ให้คำแนะนำ ชี้แนะและเป็นประธานในการสอบวิทยานิพนธ์ ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ชยันติ ไกรกาญจน์ และอาจารย์พูลศักดิ์ บุญชู ในคำแนะนำและรับเป็นกรรมการในการสอบวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

ผู้เขียนขอขอบคุณสมาชิกทุกคนในครอบครัว รวมถึง คุณรัฐยา พานิชชัย, คุณอัญชลา มังคลัษฐีเยอร์, คุณสลิตตา โลกัตถกร, คุณกมลสิริ เบญจมาศ, คุณปกรณ์ ปิติกุลตั้ง, คุณศุพรรณษา กุศลพัฒนา, คุณอวิกา ผลไม้ และเพื่อนๆ พี่ๆ ทุกคนที่เป็นกำลังใจให้แก่ผู้เขียนตลอดระยะเวลาการศึกษาระดับปริญญาโทและการทำวิทยานิพนธ์

ท้ายสุดนี้ ผู้เขียนเห็นว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะมีข้อบกพร่องหลายประการ ซึ่งผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว อย่างไรก็ตามหวังเป็นอย่างยิ่งว่าวิทยานิพนธ์ฉบับนี้คงจะเป็นประโยชน์บ้างพอสมควร และประโยชน์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนขอกราบเป็นกตเวทิตาแก่นุภาพารี บิดา มารดา และบูรพาจารย์ ตลอดจนผู้มีพระคุณทุกท่านที่ให้ความเมตตา ช่วยเหลือ และส่งเสริมมาตลอดชีวิตของผู้เขียน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 สมมุติฐานของการศึกษา.....	6
1.3 วัตถุประสงค์และขอบเขตการศึกษา.....	6
1.4 วิธีดำเนินการศึกษา.....	7
1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการศึกษา.....	7
บทที่ 2 หลักกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับจ้างของอสังหาริมทรัพย์.....	8
2.1 แนวความคิดเกี่ยวกับการจ้าง.....	8
2.2 บทบัญญัติและหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจ้าง.....	12
2.2.1 สัญญาจ้าง.....	12
2.2.2 ททรัพย์ที่จ้าง.....	13
2.2.3 ความระงับสิ้นแห่งสัญญาจ้าง.....	18
2.3 การคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	20
2.3.1 ผู้รับจ้างมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จ้างก่อนเจ้าหนี้สามัญ ไม่ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นจะโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่.....	20
2.3.2 ผู้รับจ้างมีสิทธิขอลดภาระจำยอมหรือทรัพย์สิทธิอย่างอื่นที่ได้จัด ทะเบียนขึ้นภายหลังโดยตนไม่ได้ยินยอมด้วย.....	21
2.3.3 ผู้รับจ้างสามารถบังคับจ้างองได้ทันที หากทรัพย์จ้างสูญหายหรือ เสียหายเป็นเหตุให้ไม่เพียงพอแก่การประกัน.....	22
2.3.4 ผู้รับจ้างสามารถบังคับจ้างองได้แม้หนี้ประธานขาดอายุความ.....	23
2.3.5 สิทธิจ้างองครอบคลุมไปถึงสิทธิที่จะเรียก้องเอาแก่ผู้รับประกันภัย.....	24

2.4	เงื่อนไขเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับจ้าง.....	24
2.4.1	ห้ามมิให้กำหนดวิธีการบังคับจ้างเป็นอย่างอื่น นอกจากตามบทบัญญัติว่าด้วยการบังคับจ้าง.....	24
2.4.2	ห้ามมิให้เอาทรัพย์สินซึ่งมิได้จ้างด้วยมาชำระหนี้.....	25
2.4.3	สิทธิจ้างอสังหาริมทรัพย์จ้างสูญหายไปทั้งหมด.....	25
2.4.4	บุริมสิทธิพิเศษเหนืออสังหาริมทรัพย์บางประการอยู่เหนือสิทธิจ้าง.....	25
2.5	การบังคับจ้างและการขอรับชำระหนี้ของผู้รับจ้าง.....	27
2.5.1	การบังคับจ้างตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.....	27
2.5.2	การบังคับจ้างตามกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง.....	33
2.5.3	การบังคับจ้างตามพระราชบัญญัติล้มละลาย.....	38
2.6	สิทธิของผู้รับจ้างกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืน.....	43
2.7	สิทธิของผู้รับจ้างกรณีทรัพย์สินถูกเวนคืนตามกฎหมายต่างประเทศ.....	44
2.7.1	ประเทศสหรัฐอเมริกา.....	44
2.7.2	ประเทศอังกฤษ.....	47
2.7.3	ประเทศแคนาดา.....	49
2.7.4	ประเทศสิงคโปร์.....	52
บทที่ 3	การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	59
3.1	ที่มาและเหตุผลในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	59
3.2	ขั้นตอนและกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.....	65
3.2.1	กรณีตราเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืน.....	65
3.2.2	กรณีตราเป็นพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	69
3.3	หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทน.....	71
3.3.1	องค์กรที่ทำหน้าที่กำหนดเงินค่าทดแทน.....	73
	1) คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น.....	73
	2) รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา หรือพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	73

3) ศาลปกครอง.....	75
3.3.2 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทน.....	75
1) หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์....	76
2) หลักเกณฑ์เพิ่มเติมการกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดิน.....	78
3) หลักเกณฑ์เพิ่มเติมการกำหนดเงินทดแทนสำหรับสิ่งปลูกสร้างหรือ โรงเรือน.....	79
3.4 การอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีและการฟ้องคดี.....	84
3.4.1 สิทธิในการอุทธรณ์.....	84
1) อุทธรณ์เกี่ยวกับเงินค่าทดแทน.....	84
2) อุทธรณ์เกี่ยวกับโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนบางส่วน.....	85
3.4.2 คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์.....	86
3.4.3 การฟ้องคดี.....	87
3.5 บทวิเคราะห์เปรียบเทียบสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และเจ้าหน้าที่จํา การนี้ทรัพย์สินจําถูกเวนคืน.....	88
3.5.1 สิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.....	88
3.5.2 สิทธิของผู้รับจําตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530.....	92
3.6 บทวิเคราะห์เปรียบเทียบสิทธิของผู้รับจําเอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ และผู้รับ ประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิอื่น.....	94
3.6.1 ผู้รับจําเอง.....	94
3.6.2 ผู้ทรงบุริมสิทธิ.....	95
3.6.3 ผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินสิทธิอื่น.....	98
3.7 ความสัมพันธ์ระหว่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะจําเองที่เกี่ยวกับสิทธิ ของผู้รับจําเอง.....	101

บทที่ 4 บทวิเคราะห์เกี่ยวกับสิทธิของผู้รับจ้างongกรณีทรัพย์สินจ้างongถูกเวนคืน.....	104
4.1 บทวิเคราะห์เกี่ยวกับจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน.....	106
4.1.1 เงินค่าทดแทนจากการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์.....	106
4.1.2 เงินค่าทดแทนจากการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	113
4.2 บทวิเคราะห์เกี่ยวกับการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการ.....	126
4.3 บทวิเคราะห์เกี่ยวกับการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง.....	131
4.4 บทวิเคราะห์หลักการและเหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เพื่อรองรับสิทธิของผู้รับจ้างongนอกเหนือจากสิทธิในการยื่นขอรับชำระหนี้	135
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	140
5.1 บทสรุป.....	140
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	143
รายการอ้างอิง.....	146
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	150