

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

จากการศึกษาพบว่าในการจัดทำบริการสาธารณะของไทยบางครั้งรัฐต้องทำให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินของประชาชนเพื่อนำมาจัดทำบริการสาธารณะ การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินอาจได้มาจากการที่ราษฎรอุทิศที่ดินให้ แต่ในบางครั้งเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินสำหรับจัดทำบริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ รัฐต้องทำการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของไทยถ้าไม่มีกฎหมายเฉพาะบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งกระบวนการเวนคืนรัฐจะเข้าไปมีบทบาทเป็นอย่างมากเนื่องจากรัฐเป็นผู้จัดทำบริการสาธารณะ เมื่อรัฐต้องการจัดทำบริการสาธารณะจะต้องมีการวางโครงการ หากต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็จะเริ่มดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 การจัดทำบริการสาธารณะที่จะเวนคืนได้ต้องมีวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดตามมาตรา 49 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 คือ เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นเพื่อการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดินหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การได้อสังหาริมทรัพย์มาโดยการเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ส่วนใหญ่จะมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนออกมาให้บังคับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเข้าไปสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ และเมื่อมีการสำรวจเสร็จสิ้นแล้วก็จะมีการดำเนินการให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา โดยเมื่อมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนแล้ว เจ้าหน้าที่ของรัฐที่เกี่ยวข้องหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับการว่าจ้างจะเข้าไปทำการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในแนวเขตเวนคืนว่ามีอะไรบ้าง จากนั้นก็จะมีการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว เป็นการรวบรวมข้อมูลเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนต่อไป ซึ่งเมื่อมีการรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ เสร็จแล้วก็จะเข้าสู่การพิจารณาเพื่อกำหนดราคาค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้รับการแต่งตั้งจากรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา คณะกรรมการชุดนี้ประกอบไปด้วยผู้แทนของหน่วยงานของรัฐต่าง ๆ และผู้แทนสภาท้องถิ่นที่ดินที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ แต่ไม่ได้เปิดโอกาสให้ประชาชนหรือเจ้าของ

ที่ดินที่อยู่ในแนวเขตเวนคืนได้ร่วมแสดงความคิดเห็นด้วย เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้พิจารณาข้อมูลต่าง ๆ แล้วก็จะมีการกำหนดค่าทดแทน

ในการกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการ จะนำข้อมูลที่หน่วยงานของรัฐหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับการว่าจ้างมาพิจารณาประกอบกับ หลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 คือ จะพิจารณาถึงราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่ การเสียภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ และเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ตลอดจนการที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นหรือลดลง อีกทั้งค่าทดแทนจากการที่ ต้องออกจากออกจากที่ดินที่ใช้ในการประกอบการค้าด้วย

เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาแล้วมีมติกำหนดค่าทดแทนแล้ว ก็จะมีการประกาศราคาค่าทดแทนให้ทราบแล้วหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็จะดำเนินการเพื่อให้ได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งอาจดำเนินการโดยตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของ หากตกลง ซื้อขายกันได้ก็จะทำให้การเวนคืนเสร็จสิ้นโดยเร็ว แต่หากตกลงซื้อขายกันไม่ได้ ก็จะเรียกให้ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมาทำบันทึกข้อตกลงยินยอมรับเงินค่าทดแทนต่อไปโดยตกลงกัน ตามราคาที่คุณคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด แต่จะเป็นการตกลงโดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หลังจากนั้น ก็จะมีการแจ้งให้เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไปรับเงินค่าทดแทนต่อไป เมื่อได้รับแจ้งให้ไปรับเงิน ค่าทดแทนแล้วผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจะต้องอุทธรณ์ค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตาม พระราชกฤษฎีกาภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ไปรับเงินค่าทดแทน ตามมาตรา 25 หากไม่ ดำเนินการยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีก็จะส่งผลให้ไม่มีสิทธินำคดีไปฟ้องศาลเพื่อขอให้กำหนดเงิน ค่าทดแทนเพิ่มขึ้นได้ เมื่อรัฐมนตรีได้รับอุทธรณ์แล้วจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์

นอกจากการดำเนินการเวนคืนโดยการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในบริเวณที่จะเวนคืนแล้ว ก็ยังสามารถดำเนินการเวนคืนโดยตราเป็นพระราชบัญญัติเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ได้ โดยมีผลที่แตกต่างตรงที่การตราเป็นพระราชบัญญัติจะทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตกเป็นของรัฐทันที ไม่ต้องมีการตกลงซื้อขายหรือเรียกให้มาทำบันทึกข้อตกลงแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม แม้กรรมสิทธิ์จะตกเป็นของรัฐแล้วแต่รัฐจะเข้าไปครอบครองได้เมื่อมีการจ่ายหรือวางเงิน ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์แล้วเท่านั้น การเวนคืนโดยการตรา พระราชบัญญัติเวนคืนนั้นจะต้องมีการกำหนดค่าทดแทนให้ผู้ถูกเวนคืนเช่นเดียวกัน ซึ่งจะกำหนด

โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นเช่นเดียวกัน เมื่อได้รับแจ้งให้ไปรับเงินค่าทดแทนผู้ถูกเวนคืน สามารถอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติได้ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ที่ได้รับแจ้งให้ไปรับเงินค่าทดแทน และรัฐมนตรีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน เช่นเดียวกัน

เมื่อมีการอุทธรณ์เงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาหรือตามพระราชบัญญัติแล้ว หากรัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์เงินค่าทดแทนภายในกำหนดเวลา หรือวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับ ก็สามารถไปฟ้องคดีต่อศาลได้ หากไม่ได้อุทธรณ์ก็จะมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาล ในการฟ้องคดีต่อศาลนี้ เดิมก่อนมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้นในปี พ.ศ. 2542 การฟ้องคดีต่าง ๆ คงมีเพียงศาลยุติธรรมเพียงศาลเดียวที่ทำหน้าที่พิจารณาพิพากษาอรรถคดี อายุความการฟ้องคดีเกี่ยวกับค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มี 2 กรณี คือ กรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ผู้อุทธรณ์ต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ กับกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายในกำหนด ผู้อุทธรณ์ต้องฟ้องคดีภายในหนึ่งปีนับแต่พ้นกำหนดที่รัฐมนตรีจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้น หากไม่ฟ้องในกำหนดเวลาดังกล่าว คดีจะขาดอายุความไม่สามารถฟ้องร้องได้ แต่เมื่อมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้นมาการพิจารณาพิพากษาคดีเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ซึ่งในเรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีนั้นศาลปกครองได้วางหลักที่แตกต่างจากศาลยุติธรรม คือ ในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดและผู้อุทธรณ์มิได้ฟ้องคดีภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดดังกล่าว แต่ต่อมาภายหลังจากพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้วรัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ออกมาผู้อุทธรณ์ก็สามารถนำคดีมาฟ้องศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้งผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ นอกจากนี้ศาลปกครองยังมีอำนาจพิจารณาพิพากษาเกี่ยวกับกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ล่าช้าอีกด้วย ซึ่งศาลยุติธรรมมิได้มีอำนาจในการพิจารณาเรื่องเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้า

สำหรับเรื่องการกำหนดค่าทดแทนนั้นทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองมีหลักในการพิจารณาพิพากษาที่คล้ายคลึงกัน คือ นำมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ซึ่งส่วนใหญ่คู่กรณีจะมีประเด็นโต้แย้งกันว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นราคาที่เหมาะสมในการนำมากำหนดค่าทดแทนหรือไม่ ซึ่งทั้งสองศาลมีคำพิพากษาออกมาในลักษณะที่ใกล้เคียงกันว่า การกำหนดค่าทดแทนโดยใช้แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่ถูกต้อง นอกจากนี้ในการหาราคาค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมทั้งต่อผู้ถูกเวนคืนและสังคมเป็นสิ่งสำคัญที่ศาล

ทั้งสองศาลนำมาพิจารณา โดยต้องพยายามหาราคาที่ใกล้เคียงกับความเป็นจริงให้ได้มากที่สุด โดยอาจดูจากที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีการซื้อขายที่ดินกัน หากการเวนคืนมีที่ดินเหลือก็จะพิจารณาว่าที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาเพิ่มสูงขึ้นหรือลดลงหรือไม่ อย่างไร และดูว่าเมื่อการจัดทำโครงการดังกล่าวแล้วเสร็จที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ฟ้องคดีจะได้รับประโยชน์จากการเวนคืนหรือไม่ อย่างไรด้วย

ส่วนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่ทำการศึกษานั้นพบว่า ในประเทศฝรั่งเศส อังกฤษ และเยอรมันนั้น มีหลักการสำคัญในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์คือ ต้องเป็นการเวนคืนที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ เนื่องจากมีการให้ความสำคัญกับเรื่องสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน การจะละเมิดสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนจะกระทำได้เมื่อมีกฎหมายให้อำนาจไว้เท่านั้น ซึ่งกรณีที่กฎหมายกำหนดให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนได้ ก็คือกรณีที่เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะเท่านั้น และต้องมีการจ่ายค่าทดแทนให้อย่างเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนด้วย

ในประเทศฝรั่งเศสภายหลังจากการปฏิวัติในปี ค.ศ. 1789 มีการคุ้มครองสิทธิของประชาชนมากขึ้น สิทธิในทรัพย์สินเป็นสิทธิอย่างหนึ่งที่ได้รับคุ้มครอง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการละเมิดสิทธิในทรัพย์สินจะทำได้เมื่อมีกฎหมายให้อำนาจไว้ โดยการเวนคืนได้มีการออกรัฐบัญญัติ รัฐกำหนด และรัฐกฤษฎีกาออกมาหลายฉบับเพื่อให้อำนาจรัฐในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชน โดยกฎหมายเหล่านั้นจะกำหนดถึงความจำเป็นในการเวนคืน เงื่อนไข กระบวนการในการเวนคืน การโอนกรรมสิทธิ์และการกำหนดค่าทดแทน ตลอดจนการชี้ขาดข้อพิพาท

กระบวนการในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของฝรั่งเศสจะมีทั้งกระบวนการในชั้นฝ่ายปกครองและกระบวนการในชั้นศาล กระบวนการในชั้นฝ่ายปกครองนั้นจะเริ่มจากการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการเวนคืนเบื้องต้น เพื่อให้ทราบถึงวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ความจำเป็นและประโยชน์สาธารณะที่จะเกิดขึ้นจากการเวนคืน รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการ เช่น ขนาด ลักษณะสิ่งก่อสร้าง อสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืน งบประมาณในการดำเนินการ เป็นต้น หลังจากนั้นจะต้องมีการวินิจฉัยเรื่องประโยชน์สาธารณะโดยต้องมีการจัดให้มีการไต่สวนเพื่อพิจารณาว่าโครงการที่จะดำเนินการเวนคืนนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือไม่ การดำเนินการไต่สวนจะมีคณะกรรมการดำเนินการไต่สวน มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน เมื่อมีการไต่สวนแล้วและเห็นว่าเป็นการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะก็จะมีการประกาศรับรองว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ จากนั้นก็จะมีการกำหนดทรัพย์สินที่จะเวนคืนและมีการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน ผู้ถูกเวนคืนอาจโต้แย้งคัดค้านว่าการกำหนดแปลงที่ดินไม่เหมาะสมได้

ส่วนกระบวนการเวนคืนในชั้นศาล จะเกิดขึ้นในศาลเวนคืนซึ่งเป็นศาลพิเศษที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน มีผู้พิพากษาที่มีความเชี่ยวชาญ โดยศาลจะออกคำสั่งเวนคืนซึ่งมีผลให้เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาเป็นของรัฐ ส่วนการกำหนดค่าทดแทนนั้นเดิมศาลจะเป็นผู้กำหนด ต่อมามีการกำหนดให้คณะกรรมการเวนคืนเป็นผู้กำหนดค่าทดแทน โดยคณะกรรมการจะประกอบไปด้วยตัวแทนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์โดยมีผู้พิพากษาเป็นประธาน ต่อมาในปี 1935 ได้มีคณะกรรมการวินิจฉัยประเมินค่าทดแทนในแต่ละจังหวัด ประกอบด้วย ข้าราชการสองคนซึ่งเป็นตัวแทนของรัฐ และตัวแทนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สองคน มีผู้พิพากษาเป็นประธาน เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยออกมาอย่างไรแล้วก็สามารถอุทธรณ์ต่อศาลแพ่งได้ ส่วนหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนของศาลนั้นมีอยู่หลายประการคือ ค่าทดแทนต้องครอบคลุมถึงความเสียหายโดยตรงทั้งหมดที่เกิดจากการเวนคืน ราคาทรัพย์สินต้องเป็นราคาในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ยังต้องคำนึงถึงสภาพที่ดิน การใช้สอยด้วย ราคาประเมินของเจ้าพนักงานที่ดิน ข้อจำกัดในการใช้ที่ดิน ราคาของที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนก็นำมาประกอบการพิจารณาด้วย

การชี้ขาดข้อพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการออกคำสั่งเวนคืนนั้นจะอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลเวนคืน ส่วนข้อพิพาทเกี่ยวกับกระบวนการเวนคืนอื่น ๆ จะอยู่ในอำนาจของศาลปกครอง

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษมีหลักการสำคัญคือต้องทำได้เท่าที่มีกฎหมายให้อำนาจไว้เท่านั้นเพราะเป็นการละเมิดสิทธิในทรัพย์สินของประชาชน การกำหนดค่าทดแทนจะมีคณะกรรมการพิจารณา (lands tribunal) หลักการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนของอังกฤษมีดังนี้ การเรียกร้องค่าทดแทนความเสียหายที่เจ้าของที่ดินต้องสูญเสียที่ดินไปนั้นจะต้องเรียกร้องเป็นเงินก้อน ครั้งเดียว ให้ครอบคลุมทุกเรื่องที่เสียหาย โดยต้องเป็นค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและพิสูจน์ได้ โดยต้องชดเชยให้คุ้มค่าของความเสียหาย ชดใช้ให้เต็มมูลค่าของที่ดิน ส่วนการประเมินราคานั้นจะเป็นการประเมินโดยผู้มีอาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หลักในการประเมินราคาทรัพย์สิน 1. ห้ามนำเอาสภาพของการที่ทรัพย์สินนั้นถูกเวนคืนมาเป็นเหตุในการคำนวณราคา เพราะเมื่อถูกเวนคืนราคาทรัพย์สินจะลดลงทันที 2. ให้กำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดที่มีการซื้อขายกันโดยเปิดเผยและเป็นราคาที่ผู้ขายเต็มใจขาย 3. ห้ามนำเอาคุณลักษณะพิเศษเฉพาะของที่ดินแปลงใดมาใช้เป็นหลักในการประเมินราคาสำหรับการจ่ายค่าทดแทน 4. ในการประเมินราคาทรัพย์สินรายใด หากมูลค่าสำคัญของทรัพย์สินนั้นเกิดจากการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน แต่เป็นการใช้ที่ขัดต่อกฎหมายหรือศีลธรรม ก็จะไม่นำราคานั้นมาพิจารณาเพราะมิใช่ราคาตลาดที่แท้จริง 5. กรณีที่ทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน เป็นทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์เป็นการเฉพาะตัวเจ้าของก็ดี ทำประโยชน์ได้เฉพาะอย่างก็ดี หรือเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีตลาดให้ทำการค้าก็ดี เจ้าของทรัพย์สินสามารถร้องขอต่อคณะกรรมการ Lands Tribunal ให้ประเมินราคาพิเศษ เพื่อให้ได้

ค่าทดแทนที่เพียงพอสำหรับใช้ซื้อที่ดินหรือทรัพย์สินแห่งใหม่ไว้ใช้ทำประโยชน์แทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน 6. ในการกำหนดราคาที่ดินตามราคาตลาดนั้นต้องใช้ในทางที่เป็นประโยชน์และไม่เป็นโทษต่อผู้ถูกเวนคืน สำหรับการวินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทนั้นจะทำโดยผ่านอนุญาโตตุลาการก่อน เมื่ออนุญาโตตุลาการชี้ขาดอย่างไรแล้วคู่กรณีสามารถนำเอาคำชี้ขาดไปฟ้องต่อศาลยุติธรรมได้

ในประเทศเยอรมัน การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้แต่เพื่อประโยชน์ส่วนรวม และต้องมีกฎหมายให้อำนาจกระทำได้อธิบายอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายซึ่งบัญญัติถึงลักษณะและขอบเขตของค่าทดแทน การกำหนดค่าทดแทนต้องคำนึงถึงผลประโยชน์สาธารณะและผลประโยชน์ของผู้ถูกเวนคืน การเวนคืนในเยอรมันนั้นไม่จำเป็นต้องไปว่าหน่วยงานของรัฐจะต้องเป็นผู้ริเริ่มเวนคืน บริษัทเอกชนก็ริเริ่มให้มีการเวนคืนได้ แต่ต้องปรากฏว่าการเวนคืนนั้นทำไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมและรับรองว่าจะดำเนินการต่อไปเพื่อผลประโยชน์ของชุมชน โดยมองถึงวัตถุประสงค์ที่ต้องมุ่งถึงประโยชน์สาธารณะ

การจ่ายค่าทดแทนการเวนคืนของเยอรมันนั้นอาจจ่ายในรูปของตัวเงินหรือในรูปของที่ดินก็ได้ หลักสำคัญในการจ่ายค่าทดแทนคือ เมื่อมีการเวนคืนเกิดขึ้นที่ใดให้จ่ายค่าทดแทนทันทีโดยเป็นค่าทดแทนสำหรับสิทธิที่ต้องเสียหายเพราะการเวนคืนทรัพย์สิน และสำหรับทรัพย์สินที่ต้องเสียหายเพราะการเวนคืน หากทรัพย์สินของผู้ถูกเวนคืนได้รับประโยชน์จากการเวนคืนก็จะต้องนำมาพิจารณาในการกำหนดค่าทดแทนด้วย การประเมินค่าทดแทนให้พิจารณาจากสภาพที่ดินในวันที่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้อนุมัติคำขอเวนคืน การจ่ายค่าทดแทนในรูปของที่ดินหากที่ดินที่ได้รับน้อยกว่าค่าทดแทนที่ควรได้รับก็สามารถจ่ายเป็นเงินเพิ่มอีกได้

การวินิจฉัยชี้ขาดเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน เจ้าของที่ดินหรือคู่กรณีมีสิทธิที่จะเสนอเรื่องให้อนุญาโตตุลาการพิจารณา หรือจะนำคดีเสนอให้ศาลยุติธรรมในท้องถิ่นพิจารณาได้ โดยสามารถต่อสู้คดีได้ตั้งแต่ศาลชั้นต้น ศาลภาค ศาลสูง จนถึงศาลสูงของสหพันธรัฐ แต่ต่อมามีการจัดตั้งคณะกรรมการศาลและวุฒิสภามาทำหน้าที่แทนศาลสูงของสหพันธรัฐ โดยมีอำนาจหน้าที่พิจารณาประเด็นข้อกฎหมายที่ศาลแต่ละระดับมีความเห็นแตกต่างกัน

โดยสรุปแล้วปัญหาที่ทำให้ผู้ถูกเวนคืนไม่พอใจการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทยก็เนื่องมาจาก

1. การไม่เปิดโอกาสให้ประชาชนได้เข้าไปมีส่วนร่วมในการกำหนดค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน
2. การที่หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ยังมีความไม่ชัดเจน ซึ่งปัญหานี้ยังส่งผลถึงการพิจารณาในชั้นศาลอีกด้วยเนื่องจากศาลต้องนำบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวมาใช้ในการพิจารณาพิพากษาคดี

3. การนำหลักเกณฑ์ที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาใช้ในการกำหนดค่าทดแทนไม่ครบทุกเกณฑ์

4. การกำหนดเงินค่าทดแทนไม่ได้กำหนดโดยองค์กรหรือบุคคลผู้ที่มีความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญในเรื่องของการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของไทยและต่างประเทศดังที่ได้กล่าวมาทำให้เห็นถึงสภาพปัญหาของการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทยและทราบถึงการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ จึงมีข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหา ดังนี้

1. ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทยนั้นเปิดโอกาสให้ประชาชนและผู้ถูกเวนคืนมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นน้อยมาก ตั้งแต่ในขั้นการเริ่มดำเนินโครงการ ก็ได้ให้ประชาชนได้ร่วมแสดงความคิดเห็นว่าเห็นด้วยกับโครงการที่ก่อให้เกิดการเวนคืนหรือไม่ ต่อมาเมื่อมีการกำหนดค่าทดแทนก็ได้ให้ผู้ถูกเวนคืนเข้ามามีส่วนร่วมด้วย แม้จะมีผู้แทนสภาท้องถิ่นเข้าร่วมในการเป็นคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นก็ตาม แต่ก็ไม่อาจเป็นปากเสียงแทนประชาชนได้ทั้งหมด และมีข้อความเห็นของประชาชนในท้องที่ที่ถูกเวนคืนจริง ๆ ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจึงต้องเปิดโอกาสให้ประชาชนได้มีส่วนร่วมในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มากกว่านี้โดยให้ประชาชนได้ร่วมแสดงความคิดเห็นว่าเห็นด้วยกับโครงการต่าง ๆ ของรัฐหรือไม่ และเมื่อมีการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนแล้วและมีการกำหนดค่าทดแทน ก็ต้องให้ผู้ถูกเวนคืนร่วมแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับจำนวนราคาค่าทดแทนด้วย โดยอาจมีแบบสอบถามไปยังเจ้าของที่ดินที่จะถูกเวนคืนก่อนว่าเห็นด้วยหรือไม่กับราคาที่จะกำหนดให้ หากไม่เห็นด้วยคิดว่าควรกำหนดราคาเท่าใด การรับฟังความคิดเห็นของประชาชนเช่นนี้จะทำให้การตกลงค่าทดแทนเป็นไปได้รวดเร็วขึ้นเพราะหากรัฐสามารถจ่ายค่าทดแทนในราคาที่ประชาชนประสงค์ ประชาชนก็จะพอใจในจำนวนเงินที่ได้รับ ทำให้กระบวนการต่าง ๆ ไม่ยืดเยื้อออกไป ไม่ต้องมีการอุทธรณ์หรือฟ้องคดีต่อศาลอีก ซึ่งในต่างประเทศได้มีการเปิดโอกาสให้ประชาชนได้ร่วมแสดงความคิดเห็นในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วย

2. สำหรับหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนนั้นมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดไว้อย่างกว้าง ๆ เช่น ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ซึ่งในความเป็นจริงแล้วราคาในวันดังกล่าวส่วนใหญ่ไม่สามารถหาได้ ที่หาได้จะเป็นราคาใกล้เคียงวันดังกล่าว ดังนั้น การกำหนดให้คำนึงถึงราคาซื้อขายในวันดังกล่าวจึงเป็นไปได้ยากในทางปฏิบัติ จึงต้องแก้ไขปัญหาโดยการแก้ไข

บทบัญญัติกฎหมาย โดยควรกำหนดให้ใช้ราคาซื้อขายในช่วงระยะเวลาที่ยาวขึ้นนับจากวันประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน เพื่อให้สามารถสืบหาราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดที่สามารถนำมาประกอบการพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนได้ ซึ่งในกรณีนี้เห็นว่า ควรกำหนดให้ใช้ราคาในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาหรือก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาเป็นเวลา 1 ปี เนื่องจากระยะเวลา 1 ปี เป็นช่วงเวลาที่ไม่นานนาน ราคาซื้อขายในท้องตลาดยังไม่มี การเปลี่ยนแปลง ทำให้สามารถหาข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด มาประกอบการพิจารณาได้มากขึ้น การกำหนดค่าทดแทนก็จะก่อให้เกิดความเป็นธรรมมากขึ้น สำหรับราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่นั้น เนื่องจากราคาดังกล่าวไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงให้ทันสมัยจึงมีราคาที่ต่ำมากจนไม่เป็นประโยชน์แก่การพิจารณากำหนดค่าทดแทน จึงเห็นว่าไม่ควรกำหนดให้นำราคาดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา ข้อบกพร่องของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 อีกประการหนึ่งคือ การที่กฎหมายกำหนดในมาตรา 21 ว่า “เงินค่าทดแทน.....ให้กำหนดโดย คำนึงถึง.....” การใช้คำว่า คำนึงถึง ส่งผลต่อการกำหนดค่าทดแทนเนื่องจากทำให้ไม่มีการนำ หลักเกณฑ์ดังกล่าวที่กฎหมายกำหนดมาพิจารณาอย่างจริงจังนักในการกำหนดค่าทดแทน โดยเฉพาะราคาซื้อขายไม่มีการแสวงหาราคาซื้อขายในท้องตลาดอย่างจริงจัง เพียงปรากฏว่ามี การแสวงหาบ้างก็ชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงควรแก้ไขกฎหมายให้มีความชัดเจนมากขึ้นโดย กำหนดว่าให้ใช้หลักเกณฑ์ใดบ้างในการกำหนดค่าทดแทน ไม่ใช่คำว่า “คำนึงถึง” สำหรับกรณี ที่กฎหมายกำหนดให้นำเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนมาประกอบการพิจารณากำหนด ค่าทดแทนด้วยนั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่ามีการนำมาพิจารณาน้อยมาก เพราะการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์จะทำได้ต่อเมื่อเป็นเรื่องเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ ในการกำหนดค่าทดแทน ก็จะต้องอ้างว่าเป็นการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะทุกกรณี แต่บางครั้งบริการสาธารณะที่รัฐจัดทำ ก็มีการแสวงหากำไรอยู่ด้วย เช่น การเวนคืนเพื่อสร้างทางพิเศษ เป็นต้น ซึ่งควรจะกำหนด ค่าทดแทนให้ผู้ถูกเวนคืนสูงกว่ากิจการที่จัดทำโดยมิได้แสวงหากำไร ดังนั้น ถ้าเป็นกิจการที่รัฐ จัดทำเพื่อแสวงหากำไรด้วยน่าจะกำหนดให้ชัดเจนในกฎหมายว่าการกำหนดค่าทดแทนจะต้อง เพิ่มเป็นพิเศษเนื่องจากรัฐจะได้ประโยชน์จากการเวนคืนมากกว่าโครงการปกติที่มิได้แสวงหากำไร

3. ในการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์นั้นควรให้ผู้เชี่ยวชาญในด้านการ ประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้กำหนดค่าทดแทน เนื่องจากในปัจจุบันจะให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงาน ของรัฐเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินหรือว่าจ้างบริษัทเอกชนมาทำการสำรวจและประเมินราคา ทรัพย์สิน ซึ่งทำให้ไม่ได้รับความน่าเชื่อถือเท่าใดนัก และมีการโต้แย้งจากผู้ถูกเวนคืนเป็นจำนวนมาก หากมีหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นมาเพื่อทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่จะต้องเวนคืน โดยเฉพาะที่เป็นอิสระ มีความเชี่ยวชาญ ให้มาทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินก็จะทำให้ราคา

ประเมินออกมาได้รับความน่าเชื่อถือมากกว่า เพราะที่เป็นอยู่ในปัจจุบันหน่วยงานของรัฐหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับการว่าจ้างจะประเมินราคาแล้วเสนอให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณา คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมิได้เป็นผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินก็มักจะเห็นชอบตามราคาที่ได้เสนอมา ทำให้ผู้ถูกเวนคืนได้แย้งเรื่องจำนวนค่าทดแทนเสมอมา ดังนั้น หากให้ผู้เชี่ยวชาญมาทำการประเมินราคาแล้วยอมจะทำให้ผู้ถูกเวนคืนพอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับมากกว่าที่เป็นอยู่ ปัญหานี้อาจแก้ไขโดยการตั้งหน่วยงานขึ้นมาใหม่ให้ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินที่จะต้องถูกเวนคืนโดยเฉพาะ

4. นอกจากการกำหนดค่าทดแทนในรูปตัวเงินแล้ว ควรแก้ไขกฎหมายกำหนดให้มีการจ่ายค่าทดแทนในรูปของที่ดินอย่างเช่นในประเทศเยอรมันได้ด้วย เนื่องจากการจ่ายเงินค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนนั้นรัฐจ่ายให้ในจำนวนที่ไม่มากนัก ทำให้ยากแก่การจัดหาที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการค้าใหม่ที่ใกล้เคียงกับที่เดิมโดยใช้ค่าทดแทนที่ได้รับมา การจัดหาที่ดินให้ใหม่จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้ที่ต้องสูญเสียที่ดินจากการถูกเวนคืนที่ดินมากกว่า และรัฐอาจนำที่ดินที่รัฐไม่ได้ใช้มาจัดสรรให้แก่ผู้ถูกเวนคืนได้ ซึ่งจะก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินทำให้เกิดผลดีทั้งแก่รัฐและผู้ถูกเวนคืน

5. ในการกำหนดค่าทดแทนในชั้นศาลมีปัญหาและอุปสรรคคือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนไว้ไม่ชัดเจนดังที่ได้กล่าวมาแล้ว ทำให้ในการพิจารณาพิพากษาคดีของศาลก็ยังคงต้องอิงหลักเกณฑ์ตามกฎหมายดังกล่าว อีกทั้งศาลมิใช่ผู้เชี่ยวชาญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน ดังนั้น ในกรณีที่การเวนคืนมีความซับซ้อนในเรื่องการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ศาลควรตั้งผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับราคาทรัพย์สินที่ต้องถูกเวนคืนดังกล่าวให้เสนอความเห็นต่อศาลเพื่อประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่เหมาะสมต่อไป เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมมากขึ้น

6. ในประเทศฝรั่งเศสมีศาลเวนคืน (la juridiction d'expropriation) ซึ่งเป็นศาลที่อยู่ในระบบศาลยุติธรรม มีตุลาการศาลเวนคืน (juge de l'expropriation) ที่แต่งตั้งจากตุลาการในศาลจังหวัดที่มีความเชี่ยวชาญพิเศษในเรื่องการประเมินราคาและมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ มาทำหน้าที่กำหนดค่าทดแทน โดยอธิบดีศาลอุทธรณ์เป็นผู้แต่งตั้ง มีวาระการดำรงตำแหน่งสามปี เมื่อหมดวาระแล้วอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ก็ได้ ในการดำเนินกระบวนการพิจารณาของศาล เมื่อผู้ถูกเวนคืนยื่นฟ้องต่อศาลแล้วศาลจะกำหนดวันตรวจสอบสถานที่เวนคืนภายใน 1 เดือน โดยจะแจ้งให้คู่กรณีทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน หลังจากไปตรวจสอบสถานที่เวนคืนแล้วจะมีการประชุมเพื่อรับฟังคำชี้แจงของคู่กรณีและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยศาลจะรับฟังเฉพาะข้อเท็จจริงที่ผู้ถูกเวนคืนและเจ้าหน้าที่ได้ยื่นไว้ต่อศาลแล้วเท่านั้น เมื่อได้พิจารณาแล้วศาลจะกำหนดวันอ่านคำพิพากษา

ซึ่งปกติจะไม่เกิน 8 วัน นับแต่วันที่ไปเดินเผชิญสืบสถานที่เวนคืน จากกระบวนการดังกล่าวจะเห็นได้ว่าระยะเวลาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาของศาลเวนคืนในประเทศฝรั่งเศสใช้เวลาน้อยมาก ส่วนคดีพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของไทยอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครองซึ่งการดำเนินกระบวนการพิจารณาของศาลปกครองจะใช้เวลานานกว่า เนื่องจากเมื่อมีการยื่นฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ศาลจะต้องพิจารณาก่อนว่าเป็นกรณีที่ศาลสามารถรับคำฟ้องไว้พิจารณาได้หรือไม่ หากเป็นกรณีที่รับคำฟ้องได้ศาลจึงจะมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทำคำให้การยื่นต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งศาล เมื่อผู้ถูกฟ้องคดียื่นคำให้การแล้วศาลจะมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดียื่นคำคัดค้านคำให้การภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งศาล และต่อมาเมื่อผู้ฟ้องคดียื่นคำคัดค้านคำให้การแล้วก็จะต้องให้ผู้ถูกฟ้องคดีทำคำให้การเพิ่มเติมอีก หลังจากนั้นเมื่อศาลเห็นว่าข้อเท็จจริงเพียงพอแล้วตุลาการเจ้าของสำนวนจะทำบันทึกของตุลาการเจ้าของสำนวนเพื่อสรุปข้อเท็จจริงและทำความเข้าใจ แล้วจึงส่งสำนวนพร้อมบันทึกของตุลาการเจ้าของสำนวนให้ตุลาการผู้แถลงคดีเพื่อจัดทำคำแถลงการณ์ซึ่งเป็นการเสนอความเห็นของตุลาการผู้แถลงคดีคดีต่อไป เมื่อตุลาการผู้แถลงคดีจัดทำคำแถลงการณ์เสร็จและส่งสำนวนคืนมาแล้วจึงจะมีการนั่งพิจารณาคดีและทำคำพิพากษาต่อไป ซึ่งในขั้นตอนเหล่านี้ไม่ได้มีการกำหนดระยะเวลาไว้ จากกระบวนการดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการพิจารณาคดีเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนของศาลปกครองของไทยใช้ระยะเวลาค่อนข้างนานเพราะมีขั้นตอนหลายอย่าง นอกจากนี้ ยังไม่มีการกำหนดให้ตุลาการต้องไปเดินเผชิญสืบสถานที่เวนคืนแต่อย่างใด จะเห็นได้ว่าการพิจารณาคดีเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนของศาลเวนคืนของประเทศฝรั่งเศสมีกระบวนการที่รวดเร็วกว่าของศาลปกครองไทย และมีการเดินเผชิญสืบสถานที่ถูกเวนคืนด้วยซึ่งเป็นประโยชน์แก่ผู้ถูกเวนคืนมากกว่า ดังนั้น จากการศึกษาถึงประสบการณ์ของการวินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศฝรั่งเศส ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสมควรที่จะมีการนำมาศึกษาพิจารณาให้ละเอียดต่อไป เพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงระบบวิธีพิจารณาคดีเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของไทย ให้มีความสะดวกมากขึ้นกว่าที่เป็นอยู่และใช้ระยะเวลาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาน้อยลง ซึ่งจะสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืนมากขึ้น อันจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชน หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสังคมโดยรวมต่อไป