

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกิจการของนักลงทุน

ในบทนี้ได้ศึกษาของกฎหมายเกี่ยวกับการโอนกิจการของนักลงทุนเป็นของรัฐเพื่อให้เข้าใจถึงกฎหมายที่นำมาใช้ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งในต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฝรั่งเศส กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเทศแคนาดา และกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเทศออสเตรเลีย รวมถึงศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 ประกอบกับกฎหมายกลางที่ใช้ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 รวมถึงพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 เพื่อให้ทราบถึงความไม่สอดคล้องกันของกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกิจการในส่วนที่เหลือของนักลงทุน

กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศนี้ได้ทำการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดและอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เหลือ ทั้งในประเทศฝรั่งเศส ประเทศแคนาดา และประเทศออสเตรเลีย เพื่อให้เข้าใจถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

1. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศฝรั่งเศส

ประเทศฝรั่งเศส เป็นประเทศที่มีระบบกฎหมายด้านการปกครองอย่างเป็นระบบ หลักในเรื่องการเวนคืนก็ได้มีการพัฒนาเป็นระบบด้วยเช่นกัน นิยามการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ศาสตราจารย์เดอ โลยาแดร์ (Ander de Laud Badere) ได้ให้ความหมายไว้ว่า การเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ เป็นการปฏิบัติทางปกครองโดยรัฐเป็นผู้บังคับให้บุคคลธรรมดายอมขายอสังหาริมทรัพย์ของตนเองให้แก่ฝ่ายปกครอง เพื่อประโยชน์สาธารณะ และรัฐยอมจ่ายค่าชดเชยที่ยุติธรรมโดยทันทีรวดเร็ว ซึ่งจากนิยามดังกล่าว จะเห็นได้ว่า การเวนคืนเปรียบเสมือนการให้อำนาจพิเศษแก่รัฐที่สามารถที่จะใช้สิทธิยึดทรัพย์สินของผู้อื่นมาเป็นของรัฐได้ และ กล่าวได้ว่าสิทธิพิเศษ

นั้นมีมากเกินไป ดังนั้น ร่างกฎหมายเวนคืนจึงตั้งอยู่ในหลักการที่เคร่งครัด เพื่อประสงค์ที่จะคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน

ในสมัยโบราณ ประเทศฝรั่งเศสไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการเวนคืน แต่เมื่อไรที่กษัตริย์ต้องการใช้ที่ดิน กษัตริย์จะเพิกถอนการใช้ที่ดินของเอกชนเป็นรายๆ ไป โดยมีเหตุผลว่าจะใช้ในประโยชน์ โดยกษัตริย์เพียงผู้เดียวเท่านั้นที่จะกำหนดว่าอะไรคือการใช้ประโยชน์สาธารณะ และในสมัยปฏิวัติใหญ่ของฝรั่งเศสและสมัยจักรพรรดิที่ 1 หลักการสำคัญในเรื่องการเวนคืนได้ถูกบัญญัติขึ้น และพัฒนามาเป็นรากฐานของกฎหมายเวนคืนในปัจจุบัน โดยหลักการดังกล่าวนี้เกิดขึ้นจากความวิตกกังวลในการปกป้องคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งถือว่าไม่สามารถจะล่วงละเมิดได้ เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน จากความวิตกกังวลดังกล่าวจึงได้เกิดการต่อต้านแนวความคิดของการปกครองในระบบเก่า ที่ให้อำนาจพระเจ้าแผ่นดินสามารถใช้สิทธิในการเรียกคืนซึ่งทรัพย์สินของประชาชน โดยพระเจ้าแผ่นดินจ่ายค่าชดเชยให้ แต่ค่าชดเชยดังกล่าวจะเป็นค่าชดเชยที่ไม่เป็นธรรม แม้ว่าจะถูกต้องตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ เนื่องจากราคาที่ชดเชยให้ต่ำกว่าราคาในความเป็นจริงมาก จากเหตุดังกล่าว ทำให้นักนิติบัญญัติของสภาปฏิวัติของจักรพรรดิได้เห็นชอบกับหลักการสำคัญ 3 ประการ ซึ่งต่อมาได้กลายเป็นหลักของระบบการเวนคืนในปัจจุบัน คือ

- 1) การปฏิบัติการเวนคืนจะกระทำได้ต่อเมื่อรัฐต้องการนำอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนไปใช้ในประโยชน์สาธารณะ
- 2) การจ่ายเงินค่าชดเชยการเวนคืนต้องยุติธรรม และต้องจ่ายอย่างรวดเร็ว
- 3) กระบวนการที่สำคัญของการเวนคืน มีการกำหนดหลักประกันสำคัญโดยกำหนดให้ผู้พิพากษาศาลยุติธรรม ซึ่งเปรียบเสมือนผู้ดูแลทรัพย์สินของเอกชนเป็นผู้ออกคำสั่งให้เวนคืนทรัพย์สินของเอกชน

ต่อมาภายหลังการปฏิวัติครั้งใหญ่ มีการรับรองสิทธิของประชาชนที่จะครอบครองหรือเป็นเจ้าของทรัพย์สิน โดยบัญญัติไว้ในคำประกาศสิทธิมนุษยชนและพลเมือง ค.ศ.1789 และประมวลกฎหมายแพ่ง ค.ศ.1804 อย่างไรก็ตามเมื่อฝ่ายปกครองมีความจำเป็นที่จะต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ของเอกชนเพื่อจัดทำบริการสาธารณะหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ ก็จะมีการตรากฎหมายเฉพาะออกมาในแต่ละครั้ง จนกระทั่งในปี ค.ศ.1810 ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนฉบับแรกออกมาใช้บังคับ โดยกำหนดถึงเงื่อนไขในความจำเป็นที่ฝ่ายปกครองจำต้องมีการเพิกถอนกรรมสิทธิ์ของเอกชนกลับมาเป็นของรัฐ และกำหนดถึงกระบวนการและขั้นตอนในการโอนความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากเอกชนไปยังฝ่ายปกครอง ต่อมาได้มีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอีกหลายครั้ง จนที่สุทธรัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบัน คือ ฉบับลงวันที่ 4

ตุลาคม ค.ศ.1958 กำหนดเงื่อนไขและกระบวนการในการเวนคืนรวมทั้งการจ่ายค่าทดแทน จากนั้นก็มีอนุบัญญัติอื่นๆ ออกมาขยายความเพิ่มเติม เช่น พระราชกฤษฎีกาลงวันที่ 19 พฤษภาคม ค.ศ. 1959 เกี่ยวกับการจัดองค์กรและการบริหารงานของศาลที่มีอำนาจในการพิจารณาคดีเวนคืน

1.1 เงื่อนไขในการใช้กระบวนการเวนคืน

โดยทั่วไปแล้ว การเวนคืนจะใช้กับอสังหาริมทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน โดยจะเป็นที่ดินเปล่าหรือเป็นที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างติดอยู่ก็ได้ และอาจเป็นการเวนคืนพื้นดินหรือใต้ดินก็ได้ แต่การเวนคืนพื้นดินและใต้ดินจะต้องแยกกระบวนการในการเวนคืนออกจากกัน การเวนคืนเฉพาะใต้ดินมีการทำมานานแล้ว เช่น เวนคืนพื้นที่ใต้พื้นดินเพื่อสร้างอุโมงค์รถไฟ หรือเวนคืนพื้นที่ใต้ดินเพื่อสร้างสถานที่จอดรถใต้ดิน ในการเวนคืน จะมีผู้ได้รับประโยชน์การเวนคืนอยู่ 2 ประเภท คือ

ผู้ได้รับประโยชน์โดยตรง ผู้ได้รับประโยชน์โดยตรงจากการเวนคืน ได้แก่ ผู้มีอำนาจตามกฎหมายที่จะเวนคืนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในกิจกรรมของตน ได้แก่ รัฐ จังหวัด เทศบาล โดยการเวนคืนนั้น องค์กรผู้ที่มีอำนาจในการเวนคืนจะต้องทำการเวนคืนเพื่อใช้ประโยชน์ขององค์กรตนเท่านั้น ส่วนองค์กรมหาชนอิสระนั้น แต่เดิมมีปัญหาในเรื่องการเวนคืน แต่ต่อมาเมื่อศาลปกครองได้วินิจฉัยไว้ในคดี *Min. de la Sante publique et de la Population c/Levesque* ลง วันที่ 17 มีนาคม ค.ศ.1972 โดยได้ยอมรับว่าเนื่องจากองค์กรมหาชนอิสระนั้น มีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน จึงย่อมสามารถที่จะเวนคืนที่ดินและทรัพย์สินของเอกชนเพื่อประโยชน์สาธารณะได้

เอกชนเองก็อาจมีสิทธิที่จะใช้อำนาจเวนคืนของฝ่ายปกครองได้ในบางกรณี คือ เอกชนทำหน้าที่จัดทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์สาธารณะบางประเภทที่มีกฎหมายเฉพาะให้อำนาจในการเวนคืนไว้อย่างชัดเจน สามารถที่จะใช้อำนาจเวนคืนเพื่อการก่อสร้างและติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ตามความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการทำงาน เช่น ผู้รับสัมปทานเหมือง มีอำนาจในการเวนคืนตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายเกี่ยวกับเหมือง เป็นต้น

ผู้ได้รับประโยชน์ทางอ้อม ผู้ได้รับประโยชน์ทางอ้อม คือ ผู้ที่ไม่มีอำนาจในการเวนคืน โดยมีองค์กรที่มีอำนาจอื่นมีการทำการเวนคืนให้ เช่น ฝ่ายปกครองมอบให้เอกชนจัดทำบริการสาธารณะโดยฝ่ายปกครองเป็นผู้ใช้อำนาจในการเวนคืนให้เอกชน

1.2 วัตถุประสงค์หลักในการเวนคืน

เพื่อประโยชน์สาธารณะ หมายถึง ทุกสิ่งทุกอย่างที่เกี่ยวข้องกับงานของรัฐทุกประเภท แต่ต่อมานักกฎหมายก็ได้ให้คำจำกัดความให้แคบลง คือ ให้หมายถึง ทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการจัดทำบริการสาธารณะ การให้คำจำกัดความในลักษณะนี้มีที่มาจากอันเนื่องมาจากการเวนคืนนั้นก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิของเอกชน จึงควรกำหนดกรอบหรือขอบเขตในการเวนคืนให้มีความ

แน่นอนตายตัว เพื่อไม่ให้สิทธิของประชาชนที่อยู่เหนือทรัพย์สินจะต้องถูกระทบกระเทือนโดยไม่มี ความจำเป็น

1.3 กระบวนการในการเวนคืน

รัฐกำหนดลงวันที่ 23 ตุลาคม ค.ศ.1958 ได้วางเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ในการเวนคืน ไว้ก่อนข้างละเอียด และต่อมามีการตราประมวลกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืน ก็ได้วางหลักเกณฑ์ เกี่ยวกับกระบวนการและขั้นตอนในการเวนคืน ไว้ดังต่อไปนี้

การประกาศ

การประกาศว่าให้ที่ดินที่ฝ่ายปกครองจะนำมาใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะ ซึ่งเป็น ขั้นตอนแรกของการเวนคืนที่สำคัญ ทั้งนี้เพื่อจะยืนยันถึงลักษณะของทรัพย์สินที่จะเวนคืนว่าจะ นำมาใช้ประโยชน์สาธารณะ โดยมีขั้นตอนในการประกาศเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

การไต่สวนเบื้องต้น

เมื่อมีองค์กรฝ่ายปกครองได้มีโครงการที่จะต้องเวนคืนในทรัพย์สินของเอกชน ต้องดำเนินการไต่สวนเบื้องต้น ซึ่งเป็นขั้นตอนเริ่มต้นของ กระบวนการทางปกครอง ซึ่งมี วัตถุประสงค์เพื่อรวบรวมข้อมูลความเห็นต่างๆ ของฝ่ายปกครองที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เวนคืนจะต้องส่ง มอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนให้แก่ตัวแทนของรัฐประจำจังหวัด ซึ่งทำหน้าที่รับผิดชอบ ดูแลท้องที่ที่จะถูกเวนคืน โดยเอกสารต้องประกอบด้วย รายละเอียดโครงการที่จะก่อสร้างหรือ ดำเนินการ ความจำเป็นที่ต้องมีการเวนคืน และงบประมาณที่ในการจัดการ โครงการ เหตุผลที่ต้องมี การส่งมอบเอกสารก็เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบว่า การเวนคืนนั้นจำเป็นต้องทำเพื่อประโยชน์ สาธารณะ จากนั้นตัวแทนของรัฐประจำจังหวัดก็จะมีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ซึ่งโดยทั่วไป แล้วจะมาจากอดีตผู้พิพากษาศาลปกครอง หรือศาลยุติธรรม อดีตข้าราชการหรือบุคคลอื่นที่มีความรู้ความชำนาญทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือสถาปัตยกรรม โดยให้คณะกรรมการสอบสวนทำ หน้าที่นำเสนอโครงการที่จะเวนคืนต่อสาธารณะชน และให้ผู้ที่จะคัดค้านและผู้ที่ถูกเวนคืนได้เสนอ ความเห็น จากนั้นคณะกรรมการจะทำหน้าที่รวบรวมความคิดเห็นพร้อมข้อสรุปและเหตุผลของ คณะกรรมการต่อตัวแทนของรัฐประจำจังหวัด

การไต่สวนเบื้องต้นนี้จะทำในทุกกรณี เพราะถือว่าเป็นสิ่งที่จำเป็นในการ เวนคืน เว้นแต่จะเป็นการปฏิบัติราชการลับที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันประเทศตามความเห็นของ คณะกรรมการควบคุมการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถกำหนดว่าการประกาศการเวนคืน เพื่อประโยชน์สาธารณะครั้งนั้น สามารถทำได้โดยไม่ต้องไต่สวนเบื้องต้นก่อน

การประกาศเรื่องประโยชน์สาธารณะ

การประกาศให้ที่ดินใดเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะจะต้องทำภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่การสอบสวนเบื้องต้นได้กระทำเสร็จสิ้นแล้ว โดยองค์กรผู้กระทำการที่ประกาศมีอิสระที่จะเห็นด้วยหรือไม่เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการสอบสวนก็ได้

องค์กรผู้ทำหน้าที่เป็นผู้ประกาศให้ที่ดินใดเป็นที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะได้แก่

1) กรณีที่ตัวแทนของรัฐประจำจังหวัดเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ก็ให้ตัวแทนของรัฐประจำจังหวัดที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนนั้นตั้งอยู่ เป็นผู้ประกาศให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยการทำเป็นคำสั่ง

2) ในกรณีการเวนคืนเพื่อประโยชน์ส่วนกลางและหน่วยงานที่จะเวนคืนเห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ให้กระทรวงที่หน่วยงานนั้นสังกัดเป็นผู้ประกาศอสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะโดยการทำเป็นกฎกระทรวง

3) กรณีที่ความเห็นขององค์กรผู้ทำหน้าที่ประกาศขัดกับความเห็นของคณะกรรมการสอบสวน ให้สภาแห่งรัฐเป็นผู้ทำหน้าที่ประกาศให้อสังหาริมทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะโดยการทำเป็นราชกฤษฎีกาของสภาแห่งรัฐ

บรรดาคำสั่ง กฎกระทรวงและราชกฤษฎีกาดังกล่าวมาแล้ว ต้องทำการเปิดเผยต่อสาธารณะชนและแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทราบ

ผลของการประกาศเรื่องประโยชน์สาธารณะ

เมื่อมีประกาศใดให้อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะ ฝ่ายปกครองจึงสามารถดำเนินการเวนคืนได้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

แม้ว่าจะมีประกาศดังกล่าวแล้วก็ไม่ใช่ว่าบังคับว่ารัฐจะต้องดำเนินการเวนคืนทุกกรณีไป เนื่องจากฝ่ายปกครองสามารถที่จะออกประกาศยกเลิกโครงการที่จะเวนคืนนั้นได้เสมอ จนเป็นที่ยอมรับกันว่าเมื่อมีการประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะแล้วจะได้มีการกำหนดเวลาไว้ เพื่อให้การเวนคืนได้กระทำเสร็จในเวลาดังกล่าว กำหนดเวลาที่กำหนดนี้ก็ไม่ใช่เป็นการบังคับว่าจะยกเลิกโครงการดังกล่าวไม่ได้ กฎหมายใน ค.ศ.1958 ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงในเรื่องกำหนดเวลาเพื่อให้มีการเวนคืน โดยบัญญัติว่าการเวนคืนจะต้องกระทำให้เสร็จในเวลาใด ซึ่งโดยปกติแล้วถ้าการประกาศเรื่องประโยชน์สาธารณะกระทำในรูปของกฎกระทรวงหรือคำสั่งของจังหวัดจะมีกำหนดเวลาไม่เกิน 5 ปี อย่างไรก็ตามกำหนดเวลานี้อาจนานถึง 10 ปี ในกรณีที่รัฐเห็นว่าโครงการนี้ต้องใช้เวลานานเกินกว่า 5 ปี ทั้งนี้ ในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี สามารถต่ออายุได้ 1 ครั้ง

การฟ้องขอให้เพิกถอนประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะ (Le recours en annulation de la declaration d utilite publique) (ขงยุทธ อนุกุล, (2547), หน้า 16)

การฟ้องขอให้เพิกถอนในกรณีนี้ ผู้ฟ้องคดีมีสิทธิขอให้ศาลมีคำสั่งทุเลา การบังคับได้ เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ หากมีการบังคับตามประกาศโดยผู้ฟ้องคดีต้องยื่นขอภายในระยะเวลาที่ยังไม่มีการบังคับการตามประกาศจนจบกระบวนการกล่าวคือ ก่อนที่คำสั่งในการเวนคืนมีผลบังคับ แต่ศาลจะพิจารณาเงื่อนไขในการมีคำสั่งทุเลาการบังคับอย่างเคร่งครัดมาก

ผู้ฟ้องขอให้มีการเพิกถอนประกาศอาจร้องขอโดยวิธีฟ้องเกี่ยวกับการกระทำความชอบอำนาจ โดยมีผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นผู้ที่อาจถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่สาม เช่น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ข้างเคียง หรือสมาคมคุ้มครองประโยชน์

ในส่วนที่เกี่ยวกับเขตอำนาจศาลนั้นเป็นไปตามปกติ คือ หากออกประกาศโดยรัฐกฤษฎีกา ศาลที่มีอำนาจโดยตรง คือ ศาลแห่งรัฐ แต่หากออกโดยประกาศ ศาลที่มีอำนาจพิจารณาคือศาลปกครองชั้นต้น ที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนนั้นตั้งอยู่(ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 1992) คำพิพากษาของศาลชั้นต้นจะถูกตรวจสอบโดยศาลปกครองชั้นอุทธรณ์

การฟ้องขอให้เพิกถอนอาจเป็นการฟ้องโดยอ้างเหตุภายนอกของความชอบธรรมด้วยคำหมาย เช่น ผู้ออกคำสั่งไม่มีอำนาจหรือไม่ชอบด้วยขั้นตอนหรือวิธีการ หรืออาจอ้างเหตุผลภายในของความชอบด้วยกฎหมาย เช่น ความผิดพลาดในข้อเท็จจริง หรือวัตถุประสงค์ของการเวนคืนมิได้เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะก็ได้

การฟ้องขอให้เพิกถอนประกาศระงับกรรมสิทธิ์ (Le recours en annulation de l'arête de cessibilite)

ผู้มีสิทธิฟ้องร้องในคดีประเภทนี้คือ ผู้ที่มีผลกระทบจากการประกาศระงับกรรมสิทธิ์ โดยต้องฟ้องต่อศาลภายในสองเดือนนับแต่วันที่ได้รับแจ้งประกาศ โดยอาจอ้างเหตุในเรื่องต่างๆ เช่น

1) ความผิดพลาดของประกาศ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของผู้มีอำนาจหรือกระทำผิดขั้นตอนหรือวิธีการ ตลอดจนความผิดพลาดในการไต่สวนที่ที่จะเวนคืน หรือประกาศเรื่องนี้มีเนื้อหาเกินไปจากประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะ

2) ผู้ฟ้องคดีสามารถอ้างทั้งเหตุผลภายนอกของความชอบธรรมด้วยกฎหมาย เช่น ตามคำพิพากษาศาลแห่งรัฐ วันที่ 19 พฤศจิกายน 1984 คดี Ep.Molard ที่มีการเพิกถอนคำสั่งอันเนื่องมาจากความบกพร่องในเรื่องเอกสารในการเวนคืนรวมทั้งเหตุภายในของความชอบด้วยกฎหมาย

ผลของการเพิกถอน

จากความเป็นอิสระของกระบวนการในชั้นของฝ่ายปกครองกับกระบวนการในชั้นศาลยุติธรรม และความเป็นอิสระของศาลปกครองกับศาลยุติธรรมทำให้เกิดผลที่ยุ่ยากมากขึ้น ในกรณีที่มีการเพิกถอนประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือเพิกถอนประกาศ ระเบียบกรมสิทธิ ก่อนคำสั่งเวนคืนมีผลบังคับ กรณีนี้จะไม่มีปัญหาเพราะจะไม่มีกรออกคำสั่งเวนคืนอีกต่อไป หรือในกรณีที่ออกคำสั่งเวนคืนแล้ว ต่อมาศาลฎีกาสั่งเพิกถอนก็จะไม่มีการเวนคืนในกรณีนั้น

แต่ในกรณีที่ขณะเพิกถอน คำสั่งเวนคืนมีผลบังคับอย่างเด็ดขาดและไม่สามารถยกเลิกได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม เป็นผลสืบเนื่องมาจากหลักเรื่องการฟ้องคดีเกี่ยวกับการกระทำเกินขอบอำนาจ ไม่มีผลเป็นการทำลายการบังคับ และเนื่องจากกระบวนการพิจารณาในศาลปกครองใช้เวลานาน ปัญหาจะเกิดขึ้นในกรณีที่คำสั่งเวนคืนมีผลใช้บังคับแล้ว ต่อมาศาลปกครองพิพากษาเพิกถอนประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือประกาศระเบียบกรมสิทธิ ซึ่งหมายความว่า จะไม่มีการเวนคืน แต่ในขณะที่เดียวกันศาลที่มีอำนาจเวนคืนได้มีคำสั่งให้เวนคืนทรัพย์สินไปแล้ว ก็เท่ากับว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตกเป็นของผู้เวนคืนไปแล้ว

เพื่อแก้ปัญหาความขัดแย้งระหว่างผลของคำพิพากษาดังกล่าว รัฐบัญญัติลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 1995 ว่าด้วยการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม มาตรการ 4 บัญญัติไว้ว่า

“คำพิพากษาถึงที่สุดของศาลที่เพิกถอนประกาศเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือประกาศระเบียบกรมสิทธิ มีผลเป็นการยกเลิกคำสั่งเวนคืน แม้ว่าคำสั่งดังกล่าวจะมีผลบังคับอย่างเด็ดขาดแล้ว

ผู้ถูกเวนคืนมีสิทธิที่จะกล่าวอ้างต่อศาลได้เสมอว่าคำสั่งเวนคืนได้สิ้นผลทางกฎหมายไปแล้ว

กฎหมายฉบับดังกล่าวยังวางหลักเพื่อเยียวยาความเสียหายให้กับผู้ถูกเวนคืนอีกคือ สิทธิที่จะได้รับค่าทดแทนเพิ่มเติมเป็นการเยียวยาความเสียหายให้กับผู้ที่ถูกเวนคืนซึ่งจริงๆ แล้วไม่ควรถูกเวนคืน โดยจ่ายค่าเสียหายทางวัตถุ และจิตใจ ให้เพิ่มเติมจากค่าทดแทนที่ได้รับไปแล้ว

สิทธิที่จะได้รับทรัพย์สินคืนผู้ที่ถูกเวนคืนมีสิทธิที่จะได้รับทรัพย์สินคืน โดยมีเงื่อนไขว่าต้องจ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับไปแล้วคืน

1.4 การโอนกรรมสิทธิ์

กระบวนการโอนกรรมสิทธิ์มีอยู่ 3 ขั้นตอน คือ

1.4.1 ศาลเวนคืน แนวความคิดในการจัดตั้งศาลเวนคืนก็เพื่อที่จะให้ผู้พิพากษาที่มีความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเข้ามาเป็นผู้วินิจฉัยคดี โดยศาลเวนคืนประกอบด้วย ผู้พิพากษาซึ่งแต่งตั้งโดยประธานศาลอุทธรณ์คนหนึ่งตามจำนวนที่จังหวัด และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมเป็น

ผู้กำหนด ผู้พิพากษาศาลเวเนซุเอลามีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้ ส่วนผู้ทำหน้าที่พนักงานผู้รับผิดชอบสำนวนประจำศาลเวเนซุเอลาได้แก่ ผู้อำนวยการฝ่ายภาษีอากรประจำจังหวัด ทำหน้าที่ช่วยผู้พิพากษาในการกำหนดค่าทดแทนในการเวนคืน

1.4.2 การโอนกรรมสิทธิ์ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์แบ่งได้เป็น 2 กรณี ได้แก่ โอนด้วยความสมัครใจ และโอนด้วยคำสั่งของศาล

การโอนกรรมสิทธิ์ด้วยความสมัครใจนั้น ได้แก่ การที่ผู้ถูกเวนคืนพอใจในค่าทดแทนที่ฝ่ายปกครองเสนอให้และตกลงใจที่จะ โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนให้แก่ฝ่ายปกครอง

การโอนกรรมสิทธิ์โดยคำสั่งของศาล เป็นกรณีที่ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่พอใจในค่าทดแทนและไม่ยินยอมที่จะ โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ให้กับฝ่ายปกครองซึ่งตัวแทนของรัฐประจำจังหวัดจะต้องส่งเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การเวนคืน ไปให้ศาลเวเนซุเอลาพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 8 วัน นับแต่วันที่ได้รับเอกสารจากตัวแทนของรัฐประจำจังหวัด

1.4.3 การกำหนดค่าตอบแทน

ฝ่ายปกครองผู้เวนคืนจะเป็นผู้กำหนดค่าทดแทนในการเวนคืนให้แก่ผู้ถูกเวนคืน โดยทำเป็นหนังสือเสนอราคาค่าทดแทนไปยังผู้ถูกเวนคืน ถ้าผู้ถูกเวนคืนตกลง ก็รับเงินค่าทดแทน และโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนให้แก่ฝ่ายปกครอง ส่วนกรณีที่ไม่พอใจค่าทดแทนในการเวนคืน จะต้องร้องขอต่อศาลเวเนซุเอลาให้เป็นผู้วินิจฉัย โดยจะต้องพิจารณาวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายใน 8 วัน นับแต่มีการร้องขอต่อศาล

หลักในการกำหนดค่าทดแทนนี้บัญญัติในมาตรา L.13-13 แห่งประมวลกฎหมายเวเนซุเอลาว่า ค่าทดแทนในการเวนคืนจะต้องครอบคลุมความเสียหายทั้งหมด ทั้งทางด้านวัตถุและด้านอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจากการเวนคืน และค่าทดแทนจะต้องจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนก่อน จึงจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ กรณีที่คู่กรณีตกลงกันได้เองหรือกรณีที่ศาลเวเนซุเอลาเป็นผู้กำหนดค่าทดแทน

สรุปได้ว่า ประเทศฝรั่งเศสมีวิวัฒนาการเกี่ยวกับกฎหมายเวนคืนจากอดีตที่ไม่มีกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการเวนคืน ได้มีการตรากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนขึ้นมาให้อำนาจฝ่ายปกครองในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ถือเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน โดยเฉพาะและมีศาลเวเนซุเอลาที่ใช้ในการพิจารณาการเวนคืนเฉพาะทำให้การเวนคืนตามกฎหมายในประเทศฝรั่งเศสเป็นไปอย่างเคร่งครัด เพราะถ้าไม่กระทำตามกฎหมายจะถือว่าเป็นการกระทำที่ขัดต่อรัฐธรรมนูญ

1.5 การขอให้เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือ

ในกรณีที่ไม่ได้เวนคืนเนื้อที่ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นไปได้ว่าเนื้อที่ที่เหลืออยู่เล็กน้อย ทำให้ไม่เหมาะสมแก่การใช้สอย ผู้เวนคืนจึงมีสิทธิร้องขอต่อศาล (ประมวลกฎหมายเวนคืน L 13-10) เพื่อขอให้ศาลสั่งให้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ ต้องร้องขอภายใน 15 วัน นับแต่วันแจ้งข้อเสนอของผู้เวนคืน

หากศาลรับคำขอ ศาลจะกำหนด “ราคา” ในการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว (เป็นการบังคับขายแต่เป็นกรณีปกติ) เพิ่มเติมจากราคาค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

2. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเทศแคนาดา

รัฐธรรมนูญของประเทศแคนาดาได้รับรองสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนและให้สิทธิแก่รัฐในการที่จะใช้ทรัพย์สินของเอกชน โดยกระบวนการเวนคืน โดยกฎกลางสำหรับใช้ในการเวนคืน ได้แก่ Expropriation Act Chapter E-16 B.E.1980 โดยได้กำหนดกระบวนการในการเวนคืนไว้ดังนี้

2.1 กระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนในการคัดค้านโครงการที่กฎหมายเวนคืนที่ดินได้ให้อำนาจแก่รัฐ ในการใช้อำนาจฝ่ายเดียวในการเวนคืนทรัพย์สินของประชาชน จึงเป็นปัญหาเรื่องความยุติธรรมเกิดขึ้นในสังคม อย่างไรก็ตามการโต้แย้งเรื่องสิทธิของประชาชนในการคัดค้าน อาจมีส่วนช่วยกระตุ้นการส่งเสริมในเรื่องของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

2.2 ขั้นตอนการให้ประชาชนมีส่วนร่วม

การแจ้งโครงการเวนคืนให้ผู้เกี่ยวข้องทราบ การดำเนินการในขั้นตอนที่รัฐตัดสินใจคือเมื่อรัฐทำโครงการเสร็จแล้วต้องแจ้งให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทราบดังนี้

เจ้าหน้าที่ควรแจ้งโครงการเวนคืนให้แก่สำนักงานที่มีอำนาจในที่ดิน (กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง) โดยเจ้าหน้าที่จะแจกสำเนาหนังสือแจ้งโครงการเวนคืนในทันทีให้กับ บุคคลที่มีชื่อเกี่ยวข้องของสำนักงานที่ดินว่าเป็นผู้ที่มีประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ และบุคคลที่เป็นที่รู้ของเจ้าหน้าที่ว่าเป็นผู้มีผลประโยชน์ในที่ดินนั้น

เมื่อเจ้าหน้าที่เวนคืนที่ได้เป็นบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่ภักดิ์หรือสมาชิกเทศบาล เจ้าหน้าที่เวนคืนที่ดินจะส่งสำเนาแจ้งโครงการเวนคืนที่ดินให้กับเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจอนุมัติ การแจ้งโครงการเวนคืนที่ดินควรจะมีพิมพ์เผยแพร่อย่างน้อย 7 วัน แต่ไม่เกิน 14 วันในหนังสือพิมพ์ หนังสือเวียน โดยทั่วไปในบริเวณที่มีที่ดินตามโครงการนั้นตั้งอยู่

โดยการแจ้งโครงการเวนคืนที่ดินต้องประกอบด้วย

- 1) ชื่อของเจ้าหน้าที่เวนคืนที่ดิน

- 2) ลักษณะของที่ดินที่จะถูกเวนคืน
 - 3) สภาพของผลประโยชน์ในที่ดินที่จะถูกเวนคืน
 - 4) เครื่องบ่งชี้งานหรือจุดประสงค์สำหรับผลประโยชน์ที่ถูกเรียกร้อง
 - 5) ชื่อและที่อยู่ของเจ้าหน้าที่อนุมัติ
 - 6) แถลงการณ์ของบุคคลที่ได้รับผลกระทบจากจุดประสงค์ของการเวนคืนนั้น
- เพื่อที่จะสงวนซึ่งสิทธิจะได้รับการจ่ายค่าทดแทนซึ่งตัดสินโดยคณะกรรมการหรือศาล

2.3 การไต่สวนโครงการ

การไต่สวนโครงการเริ่มจากเจ้าหน้าที่ที่ดินซึ่งประสงค์ที่จะไต่สวนต้องเสนอเอกสารคำคัดค้านแก่เจ้าหน้าที่อนุมัติโครงการภายใน 21 วันนับแต่ได้รับหนังสือหรือทราบการเผยแพร่เป็นครั้งแรก เมื่อหมดระยะเวลาการยื่นเอกสารคำคัดค้านแล้วเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบความเห็นดังกล่าวในระหว่างยังไม่มีการไต่สวนคำคัดค้าน ผู้ยื่นคำคัดค้านอาจเสนอขอถอนคำคัดค้านและให้มีผลเสมือนกับว่าไม่มีการยื่นคำคัดค้าน

กรณีการยกเว้นที่จะไม่ต้องไต่สวน อาจเกิดขึ้นได้ สถาเทศบาลในกรณีเทศบาลเป็นผู้เวนคืนเห็นว่า เจ้าหน้าที่เวนคืนที่ดินอย่างเร่งด่วนในที่ดินและถ้าหากเกิดความล่าช้าจะเกิดความเสียหายแก่ผลประโยชน์ของสาธารณะ อาจสั่งการให้มีการดำเนินการเวนคืนที่ดินโดยปราศจากการไต่สวน และผู้รับผิดชอบต้องสำเนาคำสั่งดังกล่าวไว้กับผู้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการเวนคืนทุกคน และสำเนาคำสั่งและเผยแพร่ในหนังสือพิมพ์ฉบับเดียวกันและในลักษณะเดียวกันกับขั้นตอนที่เผยแพร่โครงการ

เมื่อเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบได้รับคำคัดค้านแล้วต้องส่งคำคัดค้านให้รัฐมนตรีกระทรวงยุติธรรมหรืออธิบดีกรมอัยการโดยทันที และภายใน 5 วัน หลังจากที่ได้การแจ้งว่าเจ้าหน้าที่ได้รับคำร้องแล้ว รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงยุติธรรมและรองอธิบดีกรมอัยการหรือตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้ง จะแต่งตั้งเจ้าหน้าที่สอบสวนไต่สวนเกี่ยวกับเจตนาในการเวนคืนที่ดิน

เจ้าหน้าที่สอบสวนจะระบุเวลาและสถานที่ในการไต่สวนที่แน่นอนและเจ้าหน้าที่เวนคืนกับบุคคลที่ทำการคัดค้าน หรือ เจ้าของที่ดินอาจได้รับผลกระทบจากการเวนคืนที่ดินในเรื่องการไต่สวนและบุคคลใดๆ ที่มีผลประโยชน์ในผลของการเวนคืนตามโครงการดังกล่าว จะเป็นคู่ความกันในการสอบสวน โดยมีสาระสำคัญในการไต่สวนไม่ว่าจะเป็นเรื่อง จุดประสงค์ในการเวนคืนมีความจำเป็นและยุติธรรมกับผู้ได้รับผลกระทบหรือไม่ ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ต้องนำแผนที่ แผนการศึกษา และเอกสารที่เจ้าหน้าที่ไต่สวนเห็นแล้วว่าจำเป็นในการไต่สวนมาแสดง

การไต่สวนจะให้ความสำคัญในหลักการฟังความทั้งสองฝ่าย โดยจะเปิดโอกาสให้แต่ละฝ่ายแสดงหลักฐานและเหตุผลอย่างเต็มที่ รวมทั้งการตรวจที่ดินที่จะถูกเวนคืนหรือที่ดินที่เจ้าของที่ดินอาจได้รับผลกระทบอ้างอิง

ภายใน 30 วันนับตั้งแต่เจ้าหน้าที่ไต่สวนต้องทำรายงานเสนอให้กับเจ้าหน้าที่อนุมัติ และในรายงานนั้นต้องประกอบด้วยข้อสรุปของพยานหลักฐานและข้อโต้แย้งและความเห็นโดยคู่ความ การค้นหาความจริงของเจ้าหน้าที่สอบสวนและความคิดเห็นของเจ้าหน้าที่ในข้อดีของการเวนคืนด้วยเหตุผลของเจ้าหน้าที่ นอกจากนี้ เจ้าหน้าที่ไต่สวนจะส่งสำเนารายงานให้กับคู่ความในการไต่สวน โดยทันทีและต้องเตรียมพร้อมสำหรับการเรียกร้องของบุคคลใดๆ ในค่าเสียหายที่ฟังได้

2.4 กระบวนการจ่ายค่าทดแทน

ในการพิจารณาค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินนั้นประกอบด้วยสมาชิกที่แต่งตั้งโดยผู้ว่าการในสภาและจะแต่งตั้งสมาชิกคนหนึ่งขึ้นเป็นประธาน และเลือกสมาชิกอีกคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธาน โดยคณะกรรมการมีอำนาจเกี่ยวกับการเวนคืนในพระราชบัญญัตินี้ โดยมีกฎระเบียบการปฏิบัติดังนี้

2.4.1 ผู้ว่าการรัฐอาจออกกฎของการดำเนินงานและการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและในส่วนที่เกี่ยวข้อง เช่น ระเบียบและรูปแบบของการริเริ่มกระบวนการแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน การผลิตเอกสาร การตรวจสอบและตรวจค้น

2.4.2 คณะกรรมการมีอำนาจเท่ากับกรมการที่ถูกแต่งตั้งภายใต้กฎหมายการไต่สวนสาธารณะ (Public Inquiries Act) นอกจากนี้ยังมีการกำหนดอำนาจและหน้าที่บัญญัติโดยผู้ว่าการรัฐ เช่น อำนาจในการตรวจค้นและการตรวจสอบที่ดิน สิ่งก่อสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ และอำนาจเรียกพยานหลักฐานจากบุคคลใดๆ

3) ในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการนั้นต้องปฏิบัติให้สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ทางปกครองที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ต้องผูกพันกับกฎหมายที่เกี่ยวกับพยานหลักฐาน เช่น ศาล

2.5 การกำหนดเงินทดแทน

เมื่อเจ้าหน้าที่เวนคืนและเจ้าของที่ดินไม่สามารถตกลงกันได้เกี่ยวกับการจ่ายเงินทดแทนในกรณี การเวนคืนกระทำโดยกษัตริย์ (The Crown) เจ้าของที่ดินอาจเลือกที่จะยื่นฟ้องต่อศาลเพื่อให้ศาลกำหนดเงินทดแทนให้ก็ได้

2.6 การตกลงซื้อขาย

ถือเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นยินยอมและทำข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร และข้อตกลงต้องมี ข้อความที่ระบุถึงการยินยอมของเจ้าของให้รัฐได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เงินทดแทนนั้นคณะกรรมการต้องเป็นผู้กำหนด วัน เดือน ปี

ที่จะเข้าถือครอง นอกจากนี้ถ้าไม่มีข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาเป็นอย่างอื่น ค่าทดแทนจะกำหนดในวันที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์จากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไปให้กับเจ้าหน้าที่เวนคืนด้วยตัวเอง ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวอย่างสมเหตุสมผล

2.7 กำหนดเวลาและการอุทธรณ์

โดยการเวนคืนนั้นได้กำหนดระยะเวลาไว้ หนึ่งปีนับแต่วันที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ ถ้าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไม่ยื่นฟ้องให้มีการดำเนินการหลังจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นข้อเสนอเข้ามา ให้ถือว่าจำนวนเงินที่เสนอนั้น เป็นค่าทดแทนที่เต็มที่ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นมีสิทธิจะได้รับ

การอุทธรณ์ค่าทดแทน การกำหนดหรือคำสั่งต่างๆของคณะกรรมการนั้นจะต้องยื่นที่ศาลอุทธรณ์และสามารถทำได้ทั้งปัญหาข้อกฎหมายหรือข้อเท็จจริง หรือทั้งสองกรณี และศาลอุทธรณ์ อาจอ้างถึงสาระสำคัญต่างๆที่สนับสนุนคณะกรรมการและเป็นการพิจารณาที่ปราศจากคณะลูกขุนแต่จะมีการแถลงที่เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อสนับสนุนข้ออ้างของแต่ละฝ่าย

2.8 หลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน

2.8.1 การกำหนดราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในการเวนคืนที่ดินที่คาดว่าจะถูกขายด้วยความเต็มใจของผู้ซื้อและผู้ขาย

2.8.2 หลักในการจ่ายค่าทดแทน เมื่ที่ดินที่ถูกเวนคืน เจ้าหน้าที่เวนคืนต้องจ่ายค่าทดแทนที่ได้กำหนดไว้ให้สอดคล้องกับกฎหมาย โดยมีการพิจารณาดังต่อไปนี้

ราคาซื้อขายตามท้องตลาดของที่ดินแห่งนั้น

ค่าเสียหายอันเนื่องมาจากความเดือดร้อน

ค่าตอบแทนให้กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการเวนคืน

ความเสียหายเกี่ยวกับผลกระทบจากโครงการการเวนคืน

2.8.3 ค่าตอบแทนในการครอบครองที่ดิน ถ้าหากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ครอบครองที่ดินอยู่ละผลของการเวนคืนทำให้ต้องยกเลิกสิทธิในการครอบครองนั้น ค่าตอบแทนทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับความเสียหาย การกำหนดค่าทดแทนเพื่อการนี้ต้องกำหนดตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

ราคาตลาด

ราคาตลาดของการวินิจฉัยบนพื้นฐานที่เคยที่ดินที่ถูกเวนคืนนั้นได้วางไว้ในเวลาที่ยังกรรมสิทธิ์นั้นถูกยึดผลประโยชน์ที่สูงสุดและดีที่สุด

ความเสียหายในการก่อความยุ่งยากและความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดิน

2.8.4 สิ่งปลูกสร้างเพื่อจุดประสงค์พิเศษ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ใดมีตึกหรือสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่ เป็นการออกแบบที่เป็นพิเศษ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล สถาบันศาสนาหรือสาธารณกุศลหรือจุดประสงค์ใกล้เคียงกัน และการใช้ตึกหรือสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น โดยเจ้าของที่ดินนั้นไม่สามารถปฏิบัติได้ด้วยผลของการเวนคืน ราคาของผลประโยชน์ที่โดนเวนคืนจะเท่ากับราคาตลาดสำหรับอาคารหรือสิ่งก่อสร้างนั้นถูกใช้เพื่อจุดประสงค์นั้น นอกจากนี้ค่าใช้จ่าย ค่าเสียหายและความสูญเสียที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเคลื่อนย้ายซึ่งเป็นธรรมดาการสร้างใหม่ในสถานที่ที่เจ้าของต้องใช้เงินในการพัฒนา โดยค่าเสียหายดังกล่าวต้องคำนวณใน วันเดือนปี ที่ก่อสร้างตึกใหม่หรือสิ่งก่อสร้างใหม่ที่เริ่มขึ้นด้วยความเหมาะสม

2.8.5 การหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ เป็นการร้องขอของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สำหรับค่าเสียหายในการหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ คณะกรรมการต้องกระทำหลังจากมีการกำหนดราคาตลาดของที่ดินที่ใช้สำหรับสถานที่อยู่เป็นหลักแหล่งสำคัญของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ จะเพิ่มเข้าไปในจำนวนเงินของการเวนคืน ในความคิดของคณะกรรมการ เป็นสิ่งจำเป็นที่จะสามารถให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนหาที่อยู่ใหม่ในที่ที่เหมาะสมอย่างน้อยต้องสมควร คือ อย่างน้อยต้องมีเนื้อที่เท่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ไป และในการกำหนดจำนวนเงินที่เพิ่มมากขึ้นของการเวนคืน คณะกรรมการต้องรวมค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นระหว่างเวลาที่มีการเวนคืน และเวลาที่จะได้ไปอยู่สถานที่ใหม่

2.8.6 การจ่ายค่าทดแทนในความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของ โดยกฎหมายกำหนดให้มีการจ่ายค่าทดแทนในความเดือดร้อนรำคาญแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยไม่รวมถึงผู้เช่า ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงและเหมาะสม เช่น ค่าขนย้ายทรัพย์สิน

2.8.7 การจ่ายค่าทดแทนในการก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้เช่า โดยกฎหมายกำหนดให้เจ้าหน้าที่เวนคืนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้เช่าที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ส่วนของความเดือดร้อนรำคาญโดยคำนึงถึงระยะเวลาของสัญญาที่เหลืออยู่ เช่น การคำนึงถึงขนาดของธุรกิจ ชนิดของธุรกิจ การขยายสัญญาเช่าซึ่งเกิดขึ้นก่อนการเวนคืน

2.8.8 การจ่ายค่าทดแทนใส่การก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญให้กับผู้ถือสิทธิที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน เมื่อกินที่ถูกเวนคืนอยู่ภายใต้สิทธิที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กฎหมายกำหนดให้เป็นดุลพินิจของเจ้าหน้าที่เวนคืนว่าจะจ่ายค่าทดแทนให้กับผู้ถือสิทธิที่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันในผลประโยชน์นั้นหรือไม่ ถ้าหากไม่มีการกำหนดอัตราไว้ก็ใช้อัตราที่ใช้ปกติทางการค้า

2.8.9 ค่าเสียหายทางด้านธุรกิจ เมื่อการถูกเวนคืนในอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายกำหนดให้เป็นดุลพินิจของเจ้าหน้าที่เวนคืนในการจ่ายค่าทดแทนสำหรับความเสียหายทางด้านธุรกิจที่มีผลกระทบอันเนื่องมาจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยคณะกรรมการอาจรอการ

กำหนดค่าทดแทนในความเสียหายดังกล่าวจนกว่าธุรกิจที่ได้รับความกระทบกระเทือนนั้นได้ย้ายออกไป

2.8.10 ค่าทดแทนสำหรับการสูญเสียความนิยม สำหรับค่าทดแทนที่ต่อเนื่องมาจากการทำธุรกิจ จำนวนเงินนั้นต้องไม่มากกว่าค่านิยมในธุรกิจเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นถูกตีค่าบนฐานในการใช้ประโยชน์ที่ยังอยู่ในความคิดเห็นของคณะกรรมการซึ่งมีความเป็นไปได้สำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาทำเลใหม่

2.8.11 ค่าทดแทนที่ไม่ยุติธรรม จะเป็นกรณีที่ดินบางส่วนของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ถูกเวนคืนด้วยผลของการเวนคืนราคาที่ดินยังคงเหลืออยู่นั้นเพิ่มขึ้นแต่ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ก็ยังมีสิทธิในราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

2.8.12 ผลกระทบจากการถูกเวนคืนและค่าชดเชยความเสียหาย เป็นกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืนแต่เพียงบางส่วนค่าทดแทนที่จะถูกจ่ายให้สำหรับผลกระทบเกี่ยวกับความเสียหายในที่ดินที่เหลือเพียงบางส่วน หรือการลดราคาจากที่ดินส่วนที่เหลือ หรือจากการก่อสร้างหรือการใช้ประโยชน์จากงานในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

2.8.13 ค่าความเสียหายในการผ่านเข้าไปในที่ดินของบุคคลอื่น คือ เป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการใดๆ ของเจ้าหน้าที่เวนคืนในอสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ได้ถูกเวนคืน หรือ ความสูญเสียหรือเสียหายในการปลูสดั้วหรือทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของเจ้าหน้าที่ (พิชิต คงรัตนชาติ, 2542, หน้า 57-66)

2.9 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือ

Expropriation Act (RSBC 1996) Chapter 125 ได้กำหนดไว้ว่า

มาตรา 40

1) หากที่ดินถูกเวนคืนเพียงบางส่วน เจ้าของที่ดินนั้น มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนสำหรับ

(ก) ที่ดินหรือผลประโยชน์ในที่ดินที่ถูกเวนคืนตามราคาทั้งตลาด และ

(ข) หากเป็นผลโดยตรงจากการเวนคืน หรือเป็นผลจากการสร้างหรือการใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ทำการเวนคืน ก็ขยายถึงส่วนต่อไปนี้ด้วย

(1) ราคาตามท้องตลาดที่ลดลงของที่ดินส่วนที่เหลือ

(2) ค่าเสียหายส่วนบุคคลและค่าเสียหายทางธุรกิจที่สมเหตุสมผล

2) ถ้าเจ้าของที่ดินเรียกร้องค่าเสียหายทางธุรกิจตามอนุมาตรา 1 ค่าเสียหายนั้นจะได้รับการพิจารณาต่อเมื่อเวลาล่วงผ่านไปแล้วอย่างน้อย 6 เดือน นับจากที่เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหาย

3) ถ้าที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน จำนวนเงินค่าทดแทนที่จะต้องจ่ายตามกรณีอนุมาตรา 1 ก และ ข (1) นั้น อาจกำหนดโดยพิจารณาจากราคาตามท้องตลาดของพื้นที่ที่ดินทั้งหมดก่อนวันที่ทำการเวนคืน หักด้วยราคาตามท้องตลาดของที่ดินส่วนที่เหลือ หลังจากวันเวนคืนภายใต้มาตรา 44 เงินค่าทดแทนต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่พิจารณาโดยการคูณอัตราส่วนของพื้นที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนกับพื้นที่ของที่ดินทั้งหมดก่อนถูกเวนคืนคูณด้วยราคาที่ดินก่อนถูกเวนคืน

4) เพื่อประโยชน์ในการคำนวณตามอนุมาตรา 3 ราคาของที่ดินก่อนถูกเวนคืนได้แก่ ราคาของที่ดินเท่านั้น ไม่รวมถึงราคาของการพัฒนาปรับปรุงที่ทำขึ้นแต่อย่างใด

5) กรณีการเวนคืนที่ดินบางส่วน ถ้าลักษณะและการใช้สอยที่ดินก่อนถูกเวนคืนเปลี่ยนแปลงที่ดินนั้น ที่ดินแปลงนั้นซึ่งถูกเวนคืนมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงกว่าที่ดินทั่วไปซึ่งมิได้ถูกเวนคืนก่อนมีการเวนคืน คณะกรรมการอาจทำการวินิจฉัยยอมให้ราคาดังกล่าวนั้นได้ ภายหลังจากที่ได้ทำการพิจารณาตามอนุมาตรา 3 แล้ว

6) เพื่อจุดประสงค์ของมาตรานี้ การเวนคืนที่ดินบางส่วนจะมีขึ้นได้เฉพาะกรณี

(ก) ที่ดินของเจ้าของที่ดินต่อเนื่องกับที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือ

(ข) ที่ดินของเจ้าของที่ดินนั้นอยู่ใกล้กับที่ดินที่ถูกเวนคืนซึ่งราคาเพิ่มขึ้นโดยการรวมกรรมสิทธิ์เข้ากับที่ดินที่ถูกเวนคืน”

มาตรา 44

1) ถ้าที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน และการเวนคืนหรือการสร้างหรือการใช้งานโดยเจ้าหน้าที่เวนคืน เกิดเป็นประโยชน์พิเศษแก่เจ้าของที่ดิน หรือแก่ที่ดินส่วนที่เหลือเกินกว่าประโยชน์ทั่วไปที่เกิดแก่เจ้าของที่ดินคนอื่นๆ ซึ่งได้รับผลประโยชน์จากการเวนคืน การสร้างหรือการใช้ราคาประเมินของประโยชน์ดังกล่าวต้องอนุมานเอาจากจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้แก่เจ้าของที่ได้รับผลประโยชน์เป็นพิเศษนั้น

1.1) ถ้าที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน และการเวนคืน การสร้างหรือการใช้งานตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ก่อให้เกิดประโยชน์ใดๆ แก่เจ้าของที่ดินนั้น ราคาประเมินของผลประโยชน์ต้องคำนวณจากจำนวนเงินค่าทดแทนซึ่งจะต้องจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินนั้น ภายใต้บทบัญญัติมาตรา 40 อนุมาตรา 1 ข เพื่อราคาท้องตลาดที่ลดลงของที่ดินส่วนที่เหลือ ทั้งนี้ ไม่ว่าเจ้าของที่ดินคนอื่นๆ จะได้รับผลประโยชน์จากการเวนคืนที่ดิน การสร้าง หรือการใช้งานหรือไม่ก็ตาม

1.2) ถ้าไม่ได้สร้างงานหรือไม่มีการใช้ที่ดินภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควร เจ้าของที่ดินอาจร้องขอต่อคณะกรรมการให้มีการแก้ไขค่าทดแทนก็ได้” (พิทยา เพ็ญประชุม, 2543, หน้า 144 - 146)

3. การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ประเทศออสเตรเลีย

ประเทศออสเตรเลียได้รับการสืบทอดตัวบทกฎหมายการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พื้นฐานมาจากประเทศอังกฤษ ซึ่งได้พัฒนามาจากสภาวะแวดล้อมที่มีความขัดแย้งกัน 2 ประการดังนี้

- 1) ความจำเป็นของทางราชการในการที่ต้องจัดสร้างงานเพื่อสาธารณะชน
- 2) ความจำเป็นที่จะต้องสงวนรักษาไว้ซึ่งสิทธิของผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน

ตามมาตรา 51 ของรัฐธรรมนูญแห่งชาติออสเตรเลียได้ให้อำนาจแก่รัฐสภาในการจัดทำตัวบทกฎหมายเพื่อการเวนคืนว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วย “เงื่อนไขที่ยุติธรรม” จากรัฐหรือบุคคลใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์ใดก็ตาม รัฐสภาให้อำนาจในการออกกฎหมายไว้ใช้บังคับในประเทศออสเตรเลีย รัฐบาลแต่ละรัฐ ตลอดจนรัฐบาลกลางแห่งคอมมอนเวลท์ ได้จัดทำตัวบทกฎหมายไว้ใช้บังคับในการเวนคืนที่ดินเพื่อ “สาธารณะประโยชน์” จึงเห็นได้ว่าหน่วยงานของแต่ละรัฐหรือหน่วยงานของรัฐบาลกลางแห่งคอมมอนเวลท์ หรือองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อทำหน้าที่ให้ “บริการสาธารณะ” โดยเฉพาะอำนาจหน้าที่ในการเวนคืนที่ดินด้วย

หลักเกณฑ์พื้นฐานของการจ่ายเงินทดแทนของกฎหมายเวนคืนออสเตรเลียมีดังนี้

- 1) จะไม่มีการจ่ายเงินเพิ่มเป็นกรณีพิเศษในการได้มาซึ่งที่ดิน โดยการเวนคืน
- 2) ราคาที่ดินนั้นจะเป็นไปตามราคาตลาด (Market Value)
- 3) จะไม่มีการพิจารณามูลค่าที่ดินเป็นการเฉพาะเจาะจง อันเป็นผลเนื่องมาจากโครงการสาธารณะที่รัฐต้องจัดการที่ดิน การพิจารณาจะกระทำโดยชอบอำนาจแห่งกฎหมายที่กำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามประเภทในขณะนั้น
- 4) จะไม่มีการพิจารณาเพิ่มมูลค่าที่ดิน อันเป็นผลมาจากกิจกรรมที่ขัดต่อกฎหมาย
- 5) ในกรณีที่ที่ดินที่ถูกจัดหามีลักษณะต่างจากที่ดินในตลาดทั่วไป การกำหนดค่าทดแทนอาจจะประเมิน โดยใช้หลักจัดหาทรัพย์สินใหม่ให้ใกล้เคียงทรัพย์สินเดิม (Reinstatement)
- 6) อาจมีการเพิ่มเงินทดแทนสำหรับความยุ่งยากเสียหายที่เกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการจัดหาที่ดิน (Disturbance Compensation) เข้าไปในมูลค่าของราคาตลาด
- 7) เงินทดแทนจะต้องเหมาะสมและเป็นธรรม

3.1 ขั้นตอนวิธีการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (Expropriation procedures in Australia)

พระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลแห่งรัฐ 5 ฉบับ รวมทั้งพระราชบัญญัติการจัดหาที่ดินเพื่อกิจการของรัฐบาลกลางแห่งออสเตรเลีย และพระราชบัญญัติการจัดหาที่ดินเพื่อกิจการของเมืองหลวงออสเตรเลีย (The common-Welth of Australia Land Acquisition Act and Capital Territory Land Acquisition (Act)) ที่ออกโดยรัฐบาลกลางแห่งคอม

มอนเวทท์ ปรากฏว่าตัวบทกฎหมายทั้งหมดได้รับการตรารัฐในรัฐสภา หลังจากที่ได้มีการเปิดอภิปรายโดยคณะรัฐมนตรีและการโต้แย้งจากสังคมอย่างกว้าง พระราชบัญญัติการเวนคืนทั้งหลายนี้จะมอบหมายให้รัฐมนตรีในคณะรัฐบาล ให้ความเห็นชอบสำหรับการร้องขอเพื่อการเวนคืนที่ดินจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ (เช่น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมทางหลวงจะมีอำนาจหน้าที่ในการเวนคืนที่ดินเพื่อสร้างเป็นถนน เป็นต้น) เจ้าของทรัพย์สินอันเป็นที่ดินซึ่งเป็นที่ต้องการของหน่วยงานองค์กรรัฐบาลนั้น โดยทั่วไปจะทราบดีถึงข้อเสนอดังกล่าว เป็นอย่างดี เนื่องจากพระราชบัญญัติทั้งหลายมีบทบัญญัติที่กำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรถึงอำนาจที่ได้รับมอบหมายไว้ถึงผลประโยชน์ที่ทุกฝ่ายจะได้รับจากการเวนคืนทรัพย์สินนั้น เพื่อโครงการที่มุ่งหมายไว้เมื่อมีการพิจารณาตัวบทกฎหมายของรัฐทั้งหลาย รวมทั้งรัฐบาลกลางแห่งชาติออสเตรเลียจะจัดให้มีการปรึกษาขอความเห็นจากสาธารณะชน และจัดทำการศึกษาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Studies) ก่อนที่โครงการจะเริ่มดำเนินการและให้อำนาจเจ้าของที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ยื่นข้อเสนอกการศึกษาด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และจะต้องจัดทำโดยฝ่ายที่เป็นอิสระและมีความพร้อมด้านคุณสมบัติเพื่อหลีกเลี่ยงการมีส่วนได้เสียในผลประโยชน์ที่พึงจะได้รับ การรับฟังความคิดเห็นจากสาธารณะชนสามารถทำได้โดยการจัดประชุมในอาคารที่ทำการหรือห้องประชุมของรัฐบาลท้องถิ่น โดยให้มีผู้แทนจากหน่วยงานของรัฐ ที่รับผิดชอบโครงการมาร่วมด้วย เพื่อทำหน้าที่ตอบคำถามต่างๆ และรับข้อเสนอดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งยังสามารถตั้งผู้แทนเข้าร่วมประชุม โดยแจ้งผ่านสมาชิกรัฐสภาท้องถิ่นจากพรรคฝ่ายรัฐบาล ตลอดจนจากสื่อมวลชน

ขั้นตอนวิธีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มีความแตกต่างกันไปมากบ้างน้อยบ้างในแต่ละรัฐของออสเตรเลีย อย่างไรก็ตาม ความแตกต่างดังกล่าวก็ไม่เปลี่ยนแปลงเจตนารมณ์ของกฎหมายพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเวนคืน ซึ่งจะต้องทำให้เกิดความมั่นใจในระบบการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสิทธิภาพ พร้อมกับการจ่ายเงินทดแทนตามเงื่อนไขที่เป็นธรรมให้แก่เจ้าของทรัพย์สิน

1) สิทธิของประชาชนในการคัดค้านโครงการ

เนื่องจากกฎหมายเวนคืนที่ดินได้ให้อำนาจแก่รัฐบาลในการเวนคืนทรัพย์สินของประชาชน อันนั้น ประเด็นปัญหาเรื่องความยุติธรรมในสังคมจึงเกิดขึ้น การมีผู้โต้แย้งในเรื่องสิทธิของประชาชนในการคัดค้านโครงการก่อสร้างของรัฐก็ดี การเวนคืนที่ดินที่ดี จะช่วยกระตุ้นและส่งเสริม

1.1) หลักการในเรื่องการเปิดกว้างของกระบวนการจัดหาที่ดิน
 1.2) หลักการอธิบายเหตุผลของการตัดสินใจในการจัดหาที่ดิน เพื่อดำเนินโครงการต่างๆ ของรัฐ

1.3) หลักประกันว่า จะมีการจ่ายเงินค่าทดแทนอย่างเพียงพอ

1.4) หลักประกันว่าขั้นตอนการจัดหาที่ดินจะดำเนินไปด้วยความรวดเร็ว

2) ข้อปฏิบัติสำหรับหน่วยงานของรัฐ

2.1) ในระหว่างขั้นตอนการวางแผนงานนั้น รัฐต้องประกาศแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ในเขตซึ่งอาจถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ดำเนินโครงการให้ทราบถึงโครงการที่เสนอสร้าง รวมทั้งวัตถุประสงค์ของการดำเนินโครงการ รวมไปถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียงในบริเวณที่อาจได้รับความเสียหาย อันเนื่องมาจากการดำเนินโครงการด้วย

2.2) เจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะแสดงการคัดค้านโครงการต่อหน่วยงานที่ดำเนินการก่อสร้าง และต่อรัฐมนตรีที่รับผิดชอบ

2.3) รัฐต้องแจ้งต่อเจ้าของที่ดินทั้งหลายให้ทราบอีกครั้ง เมื่อโครงการได้รับการอนุมัติในการดำเนินการ อย่างไรก็ตามสิทธิในการคัดค้านของประชาชนจะถูกจำกัดสิทธิในขั้นตอนนี้ (เช่น มีสิทธิคัดค้านให้ปรับแนวเขตก่อสร้างเพียงเล็กน้อยเพื่อเลี่ยง อาคาร สิ่งปลูกสร้าง) การคัดค้านใดๆ ทั้งที่เลยอ้างถึงหรือพยายามจะอ้างในระหว่างขั้นตอนการวางแผนดำเนินโครงการ จะไม่สามารถนำมาคัดค้านต่อไปในขั้นตอนนี้

3.2 การเข้าไปถือครองชั่วคราว (Temporary Occupation)

ในรัฐนิวเซาท์เวลส์ อำนาจในการเข้าไปถือครองที่ดินชั่วคราวเพื่อเข้าไปตรวจสอบหรือปฏิบัติงานที่สำคัญอื่นๆ ได้กำหนดไว้ในกฎหมายเฉพาะของหน่วยงานของรัฐแต่ละหน่วยงาน อย่างเช่น กรมทางหลวง เจ้าหน้าที่อาจเข้าไปในที่ดินเพื่อสำรวจตรวจสอบและสอบถามตามมาตรา 164 แห่งพระราชบัญญัติถนน ค.ศ.1993 ฉบับที่ 33 (The Road Act 1993 No.33) กรมทางหลวงจะต้องแจ้งความประสงค์ในการเข้าไปในที่ดินที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบพร้อมทั้งกำหนดวันที่จะเข้าไปดำเนินการด้วย

ตามมาตรา 171 ของกฎหมายนี้กำหนดให้หน่วยงานของรัฐจะต้องจ่ายค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติงานให้แก่เจ้าหน้าที่ของที่ดินนั้นด้วย มาตรา 177 กำหนดให้จ่ายค่าเสียหายหรือค่าทดแทนสำหรับจัดหาที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติจัดหาที่ดิน (ค่าทดแทนที่เป็นธรรม) ค.ศ.1991

ในรัฐเซาท์ออสเตรเลีย พระราชบัญญัติจัดหาที่ดินให้อำนาจเจ้าหน้าที่ของรัฐเข้าไปหรือครอบครองชั่วคราวในที่ดิน เพื่อทำการสำรวจหรือปฏิบัติงานที่สำคัญเกี่ยวกับโครงการ

หน่วยงานของรัฐจะต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองทราบก่อนการเข้าไปในที่ดินก่อน 7 วัน และกฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินเรียกค่าทดแทนในการเข้าไปในที่ดิน หรือการเข้าไปถือครองชั่วคราวด้วย ส่วนการขยับคำร้องเรียกค่าทดแทนให้กระทำภายใน 3 เดือนจากวันที่เจ้าหน้าที่เข้าไป หรือครอบครองที่ดินและคำร้องค่าทดแทนอาจจะเสนอให้ศาลพิจารณาตัดสิน

3.3 ขั้นตอนกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (The process of expropriation)

หน่วยงานขอความเห็นชอบจากรัฐมนตรีเจ้าสังกัดในการอนุมัติเวนคืนที่ดินในกรณีที่ได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีแล้วหน่วยงานดังกล่าวจะแจ้งโครงการเวนคืนที่ดิน (A Proposed Acquisition Notice) ส่งให้แก่ทุกฝ่ายที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับผลประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมาย เช่น เจ้าของที่ดินตามกฎหมาย ผู้รับจ้าง ผู้เช่า ผู้ค้าประกัน ผู้ครอบครอง ผู้ได้รับประโยชน์ในภาระจำยอม หมายถึงดังกล่าว จะแจ้งให้ทราบถึงความประสงค์ของหน่วยงานที่ต้องการได้มาซึ่งที่ดินหลังจาก 90 วัน ของวันออกหมายแจ้ง อย่างไรก็ตาม หากเจ้าของที่ดินและหน่วยงานของรัฐตกลงกันได้ ระยะเวลาอาจสั้นกว่านี้หรือเป็นระยะเวลาที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงฯ เห็นชอบหมายแจ้งดังกล่าวจะได้รับการจัดส่งควบคู่ไปกับแบบฟอร์ม

การเรียกร้องเงินค่าทดแทน (A Compensation Claim Form) หมายถึงการเวนคืนจะถูกหมายเหตุไว้ใน โฉนดที่ดินแปลงนั้นๆ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินในระหว่าง 90 วัน แล้วหลังจากออกหมายแจ้ง อาจเป็นเวลาในการเจรจาต่อรองในการซื้อที่ดินภายใน 90 วัน ถ้าหากไม่สามารถทำสัญญาซื้อขายได้ รัฐมนตรีอาจแนะนำให้ผู้ว่าการท้องถิ่น (Governor) ดำเนินการตามขั้นตอนเวนคืนที่ดิน ถ้าผู้ว่าการท้องถิ่นเห็นชอบก็จะประกาศเวนคืนที่ดินในพระราชกิจจานุเบกษา (Government gazette) ภายใน 120 วัน หลังจากวันที่ออกหมายแจ้งการเวนคืนที่ดิน เว้นแต่ว่าเจ้าของที่ดินและหน่วยงานของรัฐได้มีข้อตกลงกันถึงระยะเวลาที่มากกว่านี้ และประกาศเวนคืนนี้จะตีพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ท้องถิ่นด้วย หน่วยงานของรัฐจะมีสิทธิในที่ดิน ตั้งแต่วันที่ประกาศการเวนคืนที่ดินในพระราชกิจจานุเบกษา ส่วนผู้ที่เป็นเจ้าของและผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินจะมีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน

3.4 การจ่ายเงินค่าทดแทน

เจ้าของที่ดินที่ได้รับหมายแจ้งโครงการเวนคืน มีสิทธิที่จะทำหนังสือยื่นเรียกร้องเงินค่าทดแทนต่อหน่วยงานของรัฐ นอกจากนี้บุคคลใดก็ตามที่คิดว่ามีสิทธิจะได้รับเงินชดเชยแต่ยังไม่ได้รับหมายดังกล่าว อาจยื่นเรื่องเรียกร้องค่าทดแทนได้ การยื่นเรื่องจะต้องยื่นตามแบบฟอร์มที่กำหนดไว้และจะไม่มี การจ่ายเงินทดแทนจนกว่าจะมีการยื่นเอกสารเรียกร้อง โดยถูกต้องสมบูรณ์ ในกรณีที่ตกลงกันได้แล้วค่าทดแทนอาจประกอบด้วย ค่าที่ดิน หรือค่ากิจการบางส่วนหรือทั้งหมดตามข้อเรียกร้อง

สำนักงานกลางประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (The Values General) จะเป็นผู้กำหนดจำนวนเงินทดแทน (รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านประเมินราคาและค่าดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมาย) และแจ้งไว้ในหมายแจ้งเสนอเงินค่าทดแทนที่ออกโดยสำนักงานกลางนักประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การออกหมายแจ้งเงินค่าทดแทน (Compensation Notice) จะออกภายใน 30 วันหลังจากประกาศการเวนคืนในพระราชกิจจานุเบกษา และจะมีการออกหมายแจ้งเสมอ ไม่ว่าจะมีการยื่นข้อเรียกร้องเงินทดแทนหรือไม่ก็ตาม แต่อย่างไรก็ตามรัฐมนตรีอาจเห็นชอบให้หรือเรื่องการออกหมายแจ้งเงินทดแทนดังกล่าวไปอีกไม่เกิน 60 วัน ในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิผู้ยื่นข้อเรียกร้อง หน่วยงานของรัฐจะไม่ออกหมายแจ้งเงินทดแทนจนกว่าจะทราบผลผู้มีสิทธิในทรัพย์สินที่แท้จริง

ในกรณีที่มีการยอมรับจำนวนเงินค่าทดแทนและเอกสารการจ่ายเงินเอกสารการเรียกร้องเงินค่าทดแทนที่สมบูรณ์ จะถูกส่งคืนมายังหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่เวนคืนและจะมีการจ่ายเงินทดแทนภายใน 28 วัน หลังจากที่ได้รับเอกสารดังกล่าว จะมีการจ่ายดอกเบี้ยอันเกิดจากเงินค่าทดแทนดังกล่าว โดยคำนวณจากวันที่แจ้งหมายโครงการเวนคืน ไปจนถึงวันที่มีการจ่ายเงินทดแทน

ในกรณีที่จำนวนเงินค่าทดแทนไม่เป็นที่ยอมรับ เจ้าของที่ดินอาจยื่นคัดค้านต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อม (The Land and Environment Court) การยื่นคำคัดค้านดังกล่าวต้องยื่นเรื่องภายใน 90 วัน หลังจากการออกหมายแจ้งเงินทดแทนเพื่อเป็นการให้ความมั่นใจว่าศาลจะรับฟังคำคัดค้าน และตัดสินจำนวนเงินค่าทดแทนใหม่ที่จะจ่ายไว้ในกรณียอมรับเงินค่าทดแทนภายใน 28 วัน หลังจากการยื่นคำคัดค้านหน่วยงานรัฐที่มีอำนาจจะจ่ายเงินร้อยละ 90 ของเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนเป็นเงินล่วงหน้าพร้อมดอกเบี้ยสำหรับเงินล่วงหน้าดังกล่าวด้วย และกรณียังไม่ยอมรับเงินค่าทดแทนจะมีการฝากเงินล่วงหน้าดังกล่าวพร้อมดอกเบี้ยไว้ในบัญชีเงินฝากไว้ในสถาบันการเงิน (Trust) เพื่อรอจนกว่าจะมีคำสั่งตัดสินจากศาล

ในกรณีภายใน 90 วัน หลังจากการออกหมายแจ้งเงินทดแทน และยังไม่มีการยอมรับจำนวนเงินที่เสนอไว้ให้หมายแจ้งดังกล่าว ขณะเดียวกันก็ไม่มีการยื่นการคัดค้านต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อมแล้ว จะถือเสมือนว่าได้มีการยอมรับข้อเสนอค่าทดแทนดังกล่าว และหน่วยงานของรัฐก็จะฝากเงินพร้อมดอกเบี้ยไว้ในบัญชีเงินฝากกับสถาบันการเงินจนกว่าจะมีการยอมรับเงิน หรือมีการยื่นข้อเรียกร้องต่อศาลจำนวนเงินที่เป็นดอกผลจากการฝากเงินต่อสถาบันการเงินจะเป็นส่วนหนึ่งของเงินทดแทนการเวนคืนด้วย

ในกรณีที่มีการฝากเงินทดแทนไว้ในสถาบันการเงินนานกว่า 6 ปี โดยไม่มีการยื่นคำร้องแต่ประการใด เงินทดแทนดังกล่าวจะถูกโอนไปเก็บไว้ที่คลังของรัฐจนกว่าจะมีการจ่ายให้แก่

ผู้เรียกร้องที่มีสิทธิในทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนและในระยะเวลาที่เก็บเงินค่าทดแทนไว้ที่คลังของรัฐจะไม่มี การจ่ายดอกเบี้ยแต่อย่างใด

3.5 ขั้นตอนในกระบวนการเจรจาต่อรอง (Steps in negotiation process)

3.5.1 หน่วยงานรัฐจะทำหนังสือแจ้งไปยังเจ้าของที่ดินเพื่อเจรจาจัดซื้อที่ดิน

3.5.2 นักประเมินราคาทรัพย์สินที่ได้รับการว่าจ้างโดยหน่วยงานของรัฐจะทำการติดต่อกับเจ้าของที่ดินเพื่อทำการนัดหมายในการตรวจสอบที่ดิน

3.5.3 นักประเมินราคาทรัพย์สินจะทำการตรวจสอบทรัพย์สิน และใช้เวลา 2-3 สัปดาห์ ในการจัดทำรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินเสนอให้หน่วยงานของรัฐ (หน่วยงานรัฐอาจใช้นักประเมินราคาของรัฐเอง หรือใช้นักประเมินราคาจากหน่วยงานเอกชนก็ได้)

3.5.4 หน่วยงานของรัฐ อาจจัดทำข้อเสนอราคาอย่างเป็นทางการเสนอให้เจ้าของที่ดินโดยอาศัยรายงานการประเมินราคา ข้อเสนอดังกล่าวจะประกอบด้วยเงื่อนไขการจัดซื้อที่ดินโดยรวมทั้งหมด (The Total Purchase Price) ซึ่งรวมไปถึงรายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับค่าทดแทนโดยปกติจะประกอบด้วย

3.5.4.1 อสังหาริมทรัพย์ (ราคาตลาดของทรัพย์สิน)

3.5.4.2 ค่า Disturbance ค่าใช้จ่ายโดยประมาณที่เกิดจากการจัดซื้อทรัพย์สินใหม่แทนของเก่า ได้แก่ ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมทางกฎหมาย

3.5.4.3 ค่า Solarium จะจ่ายให้ในกรณีเจ้าของที่ดินอาศัยอยู่ในที่ดินและมีความสำคัญต่อความสูญเสียที่ไม่เป็นตัวแทนของเจ้าของอันเกิดจากการโยกย้ายจากที่อยู่อาศัยหลัก อาจจะแตกต่างกันไปตั้งแต่ 10,000 เหรียญ ถึง 15,000 เหรียญ ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมทั่วไปรวมทั้งระยะเวลาที่อาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าว

3.5.4.4 Severance (ค่าความเสียหาย) เกิดขึ้นเนื่องจากการจัดหาที่ดินเพียงบางส่วน ซึ่งมีผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินที่เหลือ ซึ่งจะได้รับ การประเมินราคา รวมเข้าไว้ในราคาที่เสนอต่อเจ้าของที่ดินด้วย

3.5.4.5 เมื่อได้รับแจ้งการเสนอราคาที่เป็นทางการแล้ว เจ้าของที่ดินอาจยอมรับราคาโดยการคืนส่วนตอบรับเป็นจดหมายสั้นๆ มาหรือ ในกรณีที่ยังไม่เห็นชอบด้วยกับราคาที่เสนอ เจ้าของที่ดินอาจจะจ้างนักประเมินราคาเอกชนเพื่อทำการตรวจสอบราคาที่ประเมินไว้ดังกล่าว โดยปกติหน่วยงานของรัฐอาจจะเตรียมตัวจ่ายค่าประเมินราคาตามอัตราที่กำหนดโดยสถาบันนักประเมินราคาและนักเศรษฐศาสตร์ที่ดินแห่งออสเตรเลีย ถ้ามีความแตกต่างทางด้านราคาระหว่างราคาประเมินของหน่วยงานรัฐ และราคาประเมินของเจ้าของที่ดินจะมีการนัดปรึกษาเพื่อ

หรือในราคาที่แตกต่างกันระหว่างนักประเมินราคาของทั้งสองฝ่าย และเจ้าของที่ดินก็สามารถที่จะไปร่วมในการประชุมได้ทุกเมื่อที่ต้องการ

3.5.4.6 หลังจากที่ดินหน่วยงานของรัฐ ได้รับหนังสือยินยอมรับราคาจากเจ้าของที่ดิน จะมีการเตรียมเอกสารต่างๆ ในการจัดทำสัญญาเพื่อส่งมอบให้แก่เจ้าของที่ดินหรือทนายความของเจ้าของที่ดิน

3.5.4.7 โดยปกติเมื่อแลกเปลี่ยนสัญญาแล้ว การจ่ายเงินจะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาประมาณ 6-8 สัปดาห์ หลังจากการแลกเปลี่ยนสัญญา โดยทั่วไปทนายความของฝ่ายเจ้าของที่ดินที่จะควบคุมดูแลการจ่ายเงิน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าการจ่ายเงินจะเป็นไปตามมูลค่าของทรัพย์สิน ทั้งที่ถูกจัดหาและทรัพย์สินที่เจ้าของที่ดินจะเข้าไปอยู่ใหม่

3.5.4.8 การตรวจสอบทรัพย์สินโดยเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานรัฐ จะเกิดขึ้นก่อนที่จะมีการจ่ายเงินค่าทดแทน เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าจะมีการย้ายออกจากที่ดิน โดยปล่อยให้บ้านและที่ดินดังกล่าวอยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อย

ข้อสังเกต เกินกว่าร้อยละ 95 ของจำนวนที่ดินทั้งหมดที่จัดซื้อ โดยหน่วยงานของรัฐจัดซื้อได้มาโดยการเจรจาต่อรองและตกลงกันได้

3.6 เงินทดแทนและค่าชดเชยความเสียหาย (Compensation and incidental damages)

หลักการของการประเมินราคา (Basis of Assessment) การประเมินเงินค่าทดแทนในประเทศออสเตรเลียอยู่บนหลักการของ “ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นธรรม” โดยสูตรที่มีมาแต่เดิมคือ การจ่ายตามมูลค่าตลาด (ราคาในท้องตลาด) บวกค่าความเสียหายใดๆ ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากการงานสาธารณะเพื่อให้เกิดผลที่แท้จริงสำหรับสูตรการคำนวณมูลค่าตลาด จึงจำเป็นที่ต้องมีการพิจารณาแนววิธีการที่ศาลในประเทศออสเตรเลียไปตีความตาม “มูลค่า” และไม่ใช่ตาม “มูลค่าตลาด” อย่างไรก็ตามที่อ้างอิงไว้ในกรณีรัฐบาลกลางกับ Archly ในปี ค.ศ. 2495 ซึ่งเป็นกรณีพิพาทระหว่างรัฐมนตรีกระทรวงโยธาธิการกับ Thistlethwayte ในปี พ.ศ.2497 และในกรณีอื่นๆ และยังเห็นได้ชัดเจนจากในหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ของรัฐว่าในการกำหนดมูลค่าตลาดของที่ดิน จะพิจารณาการใช้ประโยชน์สูงสุดบนที่ดิน (Highest and Best use) อย่างสมเหตุสมผลและถูกต้องตามกฎหมายเมื่อถึงเวลาที่เหมาะสม

ถึงแม้ว่าจะไม่มีมาตรการทางด้านศาลที่แน่นอนเกี่ยวกับความหมายของคำว่า “มูลค่าตลาด” แต่มักจะมีการกำหนดนิยามความหมายทางกฎหมายไว้ ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับความคิดที่ต้องการจะจัดทำรายละเอียดของรายการต่างๆ ในการกำหนดจำนวนเงินทดแทนและทำให้กฎหมายเป็นสิ่งที่เข้าถึงได้มากที่สุด

ในกรณีส่วนใหญ่ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะยังคงเป็นองค์ประกอบสำคัญของเงินทดแทน และในบางครั้งก็ไม่อาจนำมูลค่าตลาดมาใช้ได้โดยตรง เช่น กรณีความต้องการในที่ดินที่เป็นแนวเส้นสำหรับตัดถนน หรือความต้องการภาระจำยอมสำหรับการสร้างระบบระบายน้ำ เป็นสิ่งบางอย่างที่ตามปกติแล้วไม่สามารถซื้อหรือขายกันในตลาดได้ ในกรณีดังกล่าวจึงไม่สามารถนำมูลค่าตลาดมาใช้ได้โดยตรง เนื่องจากจะทำให้เกิดความสูญเสียแก่เจ้าของ คือความแตกต่างระหว่างมูลค่าตลาดของทรัพย์สินก่อนการเวนคืนและมูลค่าตลาดของการเวนคืน

3.7 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือ

เมื่อประสงค์จะได้ทรัพย์สินบางส่วน ทางกรม (The Department) จะเป็นผู้รับผิดชอบในการสร้างรั้ว ทางรถยนต์ และสภาพแวดล้อมให้ได้มาตรฐานเหมือนที่เคยเป็นมาก่อน รวมถึงการติดตั้งเครื่องวัดน้ำให้ใหม่

ค่าทดแทนที่จ่ายไปในการพัฒนาปรับปรุงอันเนื่องมาจากการเวนคืนที่ดินบางส่วน ก็จะคิดเพิ่มเข้าไปในราคาที่ดินที่ได้เวนคืนนั้น

การกำหนดราคาก่อนและภายหลังนั้น จะมีผลกระทบต่อสิ่งที่ได้รับค่าทดแทนเกือบทั้งหมด ปกติแล้วทางการจะขอมอบอนุญาตให้เจ้าของที่ดินทำการหีบแปลงทรัพย์สินของตนได้

เมื่อมีการพัฒนาปรับปรุงที่สำคัญนอกเขตทาง ทางกรมก็มักจะซื้อเฉพาะที่ดินบางส่วนที่ต้องการจะสร้างทางเท่านั้น

ข้อสังเกต ภายใต้กำหนดของออสตราเลียฝั่งตะวันตก เมื่อที่ดินถูกแบ่งแยกออก จะทำให้เกิดที่ดินส่วนที่เหลือข้างใดข้างหนึ่ง ซึ่งประกอบด้วยเนื้อที่จำนวน 1000 m² หรือน้อยกว่า กรณีเช่นว่านี้ หากเจ้าของที่ดินร้องขอ รัฐมนตรีจะต้องซื้อที่ดินส่วนดังกล่าวรวมกับที่ดินที่เวนคืนด้วย

กฎหมายเวนคืนที่ดิน มาตรา 13 บัญญัติไว้ว่า ที่ดินส่วนที่เหลือซึ่งเจ้าของจะใช้การไม่ได้ด้วยเหตุที่มีขนาดหรือรูปทรงเล็กกล่นั้น เจ้าหน้าที่ต้องซื้อที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวรวมกับที่ดินที่ถูกเวนคืนมาใช้ในโครงการด้วย

หากโครงการครอบคลุมถึงสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างไว้บนที่ดินส่วนที่เหลือ เจ้าของที่ดินอาจร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อเอาที่ดินส่วนที่เหลือและสิ่งปลูกสร้างรวมกับที่ดินที่ถูกเวนคืนได้

มาตรานี้ยังให้อำนาจอนุญาตให้ซื้อ หรือจัดการอย่างอื่นกับที่ดินที่เพิ่มมาเป็นพิเศษด้วย

หลายกรณีด้วยกันที่ดินของเจ้าของเวนคืนเพียงบางส่วนเพื่อทำให้โครงการสาธารณะ ในกรณีเช่นนี้ การร้องขอให้เวนคืนที่ดินทั้งหมด ส่วนใหญ่แล้วขึ้นอยู่กับราคาบริเวณพื้นที่ และรูปทรงของที่ดินส่วนที่เหลือและความเหมาะสมของเงินทุนที่จะซื้อที่ดินเพิ่มเข้ามา

ในออสเตรเลีย เจ้าหน้าที่ของรัฐบาลจำนวนมากซื้อที่ดินที่เพิ่มเข้ามา ส่วนใหญ่จะเป็นกรณีที่ถูกกำหนดในเรื่องความยาก (Hardship) บางกรณี ทางตัวเองก็มองหารายได้ และโอกาสในการพัฒนาปรับปรุงที่จะนำมาทดแทนต้นทุนที่ใช้จ่ายไปในการพัฒนาโครงการดังกล่าวแล้ว

บริเวณที่ดินส่วนที่เหลือจากการซื้อทั้งหมด สามารถรวมกันและนำไปขายใหม่ได้อีก โดยทางการ หลังจากโครงสร้างเสร็จสิ้นแล้ว มีบ่อยครั้งเหมือนกันที่ขายได้ในราคาที่สูงกว่าที่ดินเดิม หลายครั้งที่การซื้อที่ดินซึ่งเพิ่มเข้ามาหรือที่ดินนอกเขตที่กำหนดไว้ในโครงการ ได้ถูกนำมาพิจารณาด้วย

ใน NSW กรมทางหลวงได้เสนอให้ผู้เข้าประมูลจากภาคเอกชนทำการสร้างที่เก็บค่าธรรมเนียมและใช้ทางฟรี ทางตัวเองก็ซื้อที่ดินเพื่อประกันว่าการก่อสร้างจะสามารถดำเนินการไปได้ และถ้าจำเป็น ทางกรมก็สามารถอำนาจเวนคืนได้ ในการซื้อที่ดินทางการจะซื้อเพิ่มเข้ามาซึ่งสามารถเสนอต่อผู้ทำการประมูลได้ เพื่อเป็นโอกาสในการพัฒนา รวมถึงการสร้างทาง การพัฒนา เช่นนี้เป็นแหล่งรายได้ที่จะทำให้ฝ่ายที่ทำการสร้างทางสามารถถอนต้นทุนที่ใช้ไปได้ไวขึ้น

ประโยชน์ที่จะได้รับ

- 1) เจ้าของที่ดินได้รับค่าทดแทนคุ่มค่าที่ดิน
- 2) รัฐบาลก็ประหยัดต้นทุน
- 3) ฝ่ายผู้สร้างได้รับรายได้
- 4) การพัฒนาทางกลับมาเป็นของรัฐบาลภายในกำหนดเวลา (พิทยา เพ็ญประชุม, 2543, หน้า 134 - 135)

กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

การศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเพื่อให้ทราบถึงความไม่สอดคล้องกันของกฎหมายที่ใช้ในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุนเพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขกฎหมายส่งเสริมการลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 ดังกล่าวต่อไป

1. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550

กฎหมายรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 ถือเป็นกฎหมายที่สำคัญต่อนักลงทุนเนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีให้หลักประกันต่อทรัพย์สินในกิจการของนักลงทุนซึ่งได้บัญญัติไว้ในหมวดที่ 3 ใจความว่า

มาตรา 42 การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เฉพาะกิจการของรัฐเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการ

ป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การอนุรักษ์โบราณสถาน และแหล่งทางประวัติศาสตร์ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในระยะเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ ตามที่กฎหมายบัญญัติ

การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่งต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืนและประโยชน์ที่รัฐและผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาของการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าวต้องคืนให้เจ้าของเดิมหรือทายาท

การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิมหรือทายาทตามวรรคสาม และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ใช้ไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เป็นบทบัญญัติที่ให้อำนาจรัฐในการเวนคืนเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่ในขณะเดียวกันบทบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นหลักประกันในการให้ความคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนว่าจะไม่ถูกรัฐเวนคืนตามอำเภอใจและหากมีการเวนคืนเอกชนผู้ที่ได้รับความเสียหายก็จะได้รับการเยียวยาจากภาครัฐจากค่าเสียหายดังกล่าวในรูปแบบของค่าสินไหมทดแทน รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 ยิงบัญญัติไว้เพียงแต่กว้างๆ เนื่องจากมีพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 บัญญัติถึงรายละเอียดและขั้นตอนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไว้ด้วย

ดังนั้นในการศึกษารายละเอียดในบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 42 จึงต้องมีการศึกษาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ควบคู่กันไปเพื่อความเข้าใจ

1.1 ความหมายของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์”

เนื่องจากรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยไม่ได้ให้ความหมายของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” ไว้ แต่ความหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 บัญญัติไว้ใจความว่า “อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย”

จากบทบัญญัติ มาตรา 139 ดังกล่าว สามารถแยกอธิบายความหมายได้ดังต่อไปนี้
ที่ดิน หมายความว่า เขตที่อันจะพึงวัดได้เป็นส่วนกว้างส่วนยาวอันประจำอยู่แน่นอน
บนผิวโลก (ประมวล สุวรรณศร, 2525, หน้า 23)

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ในมาตรา 1 ว่า
“หมายถึงพื้นดินทั่วไปและให้หมายความรวมถึงภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ
เกาะ และที่ชายทะเลด้วย”

จากบทบัญญัติในมาตรา 1 ประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินจึงมีความหมายถึง

- 1) พื้นดินทั่วๆ ไป
- 2) ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

อย่างไรก็ตามมีบางส่วนที่รัฐไม่จำเป็นต้องใช้อำนาจเวนคืนเนื่องจาก
อสังหาริมทรัพย์บางอย่างเป็นสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้นว่าที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ
สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ซึ่งโดยหลักเป็นของรัฐอยู่แล้วและในขณะเดียวกันก็จะโอนแก่กันไม่ได้
เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา

ทรัพย์อันติดกับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวร ได้แก่

- 1) ทรัพย์ที่เกิดหรือติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ อันมีลักษณะเป็นการถาวร เช่น ไม้
ยืนต้น คำว่าไม้ยืนต้นนี้ตามประกาศใช้ข้อบังคับชั่วคราวสำหรับการเพาะปลูกร.ศ. 129 ข้อ 7 มีว่า
ส่วนใหญ่ คือพันธุ์ไม้ยืนต้นมีอายุยืนกว่า 3 ปี ดังนั้นต้นไม้ที่มีอายุกว่า 3 ปี จึงเป็นไม้ยืนต้นทั้งสิ้น

- 2) ทรัพย์ที่ติดกับที่ดินโดยมีการนำมาติด เช่น ตึกรามบ้านช่อง สะพาน อนุสาวรีย์
เจดีย์ เป็นต้น แต่การนำมาติดกับที่ดินเช่นนี้ ต้องเป็นการติดในลักษณะแน่นหนาถาวร แต่ไม่
จำเป็นต้องติดกับที่ดินจนกัลปาวสาน อาจจะถูกสร้างติดอยู่ชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง เช่น อาคารที่ปลูกใน
งานมหกรรมชั่วคราวระยะเวลาถึงแล้วก็รื้อถอนไป ก็ยังเป็นทรัพย์ที่ติดกับที่ดินมีลักษณะเป็นการ
ถาวรในชั่วระยะเวลาที่มีงานนั้น ตรงกันข้ามกับทรัพย์ที่เพียงวางอยู่บนที่ดิน แม้จะช้านานเพียงใด ก็
มิใช่ทรัพย์ที่ติดกับที่ดินอันมีลักษณะเป็นการถาวรจึงมิใช่อสังหาริมทรัพย์ (บัญญัติ สุชีวะ, 2535,
หน้า 11)

ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน คือ ทรัพย์ที่เป็นส่วนรวมหรือประกอบเป็น
พื้นดิน เช่น แม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ ทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้
กับที่ดินจนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติ แต่ไม่หมายรวมถึงสังหาริมทรัพย์ที่ซ่อนฝังหรือ
ตกหล่นหมกดินทรายอยู่ เพราะทรัพย์เหล่านี้มิได้ประกอบเป็นพื้นดินตามธรรมชาติหากแต่มนุษย์
นำไปฝังหรือทิ้งไว้และยังไม่กลายเป็นส่วนของพื้นดิน ผิดกับดินทรายที่บุคคลนำไปถมบ่อคูเมื่อถม
แล้วก็กลายเป็นส่วนหนึ่งของพื้นดินทันทีจึงถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือคอนกรีต ยางแอสฟัลท์ที่

นำมาทำถนน เมื่อเป็นถนนแล้วย่อมถือว่าเป็นทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน จึงเป็นอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน บางสิ่งแม้จะไม่ใช้กรวด หิน ทราย เช่น แกลบ กิ่งไม้ ใบไม้ ที่ถมทับลงบนดินก็ถือเป็นทรัพย์ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน (จุฑามาศ นิสารัตน์, 2535, หน้า 13)

ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แบ่งได้ เป็น 3 ประเภท คือ

1) ทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิจำนองอันเกี่ยวกับที่ดิน เป้าต้นทรัพย์สิทธิต่างๆ เหล่านี้เป็นอสังหาริมทรัพย์

2) ทรัพย์สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดิน คือ กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง การจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน การติดพันในอสังหาริมทรัพย์สิทธิจำนองซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร เช่น ไม้ยืนต้น ตึก บ้านเรือน เป็นต้น

3) ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับทรัพย์ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองและทรัพย์สิทธิทั้งหลายในประมวลกฎหมายแพ่งพาณิชย์ บรรพ 4 ซึ่งประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน เช่น ถนนคอนกรีต แร่ธาตุ หาดทราย สระน้ำ เป็นต้น

ดังที่กล่าวมาสรุปได้ว่า ความหมายของคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายถึง ที่ดินตามความหมายของ มาตรา 1 ประมวลกฎหมายที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นและหมายความรวมถึง ทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

1.2 วัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รัฐจะใช้อำนาจตามอำเภอใจไม่ได้ เนื่องจากโดยหลักแล้วการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เฉพาะ โดยกฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนสำหรับวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนนั้นกฎหมายรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา 42 วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ใจความว่า “การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่ ... เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น...”

นอกจากบทบัญญัติดังกล่าวแล้วยังมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มาตรา 5 บัญญัติรองรับกฎหมายรัฐธรรมนูญ มาตรา 42 วรรคหนึ่งไว้อีกด้วย ซึ่งในมาตรา 5 วรรคหนึ่ง ได้บัญญัติไว้ใจความว่า “เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคหรือการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศหรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อการผังเมือง หรือเพื่อการพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรมหรือเพื่อการปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้”

จากบทบัญญัติในมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 เมื่อประกอบกับ มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่า กฎหมายทั้ง 2 ฉบับ บัญญัติไว้คล้ายกัน ต่างกันที่กฎหมายรัฐธรรมนูญได้เพิ่มวัตถุประสงค์ “เพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์” เข้ามาอีก ซึ่งไม่มีปัญหาว่าจะเวนคืนตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ได้หรือไม่ เพราะวัตถุประสงค์ คือ “เพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และการอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์” ย่อมครอบคลุมถึงประโยชน์สาธารณะทุกประเภทอยู่แล้ว และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์ ย่อมเป็นการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่นตามมาตรา 5 จึงไม่เป็นการขัดหรือแย้งกันแต่อย่างใด(ยืนหยัด ใจสมุทร, 2544)

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติตามมาตรา 42 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 5 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จะเห็นได้ว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ จะต้องเกี่ยวข้องกับกฎหมายภายในหลายฉบับที่ออกมาเพื่อการเวนคืนตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายรัฐธรรมนูญ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) เพื่อการอันจำเป็นสาธารณูปโภค

ความหมายของคำว่า “สาธารณูปโภค” ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2542 ได้ให้ความหมายไว้ว่า บริการสาธารณะที่จัดทำขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในสิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต เช่น การไฟฟ้า การประปา การเดินรถประจำทาง โทรศัพท์ จากความหมายของคำว่า สาธารณูปโภค โดยมีความหมายอย่างกว้าง ทำให้การเวนคืนเพื่อการอันจำเป็นสาธารณูปโภคเกี่ยวข้องกับกฎหมายหลายฉบับ เช่น

พระราชบัญญัติการชลประทานราษฎร์ พ.ศ.2482 มาตรา 23 กำหนดว่า ถ้าจะต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการชลประทานส่วนราษฎรให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับ

พระราชบัญญัติการชลประทานหลวง พ.ศ.2485 มาตรา 10 ทวิ กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่การชลประทาน ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้

พระราชบัญญัติการพลังงานแห่งชาติ พ.ศ.2496 มาตรา 21 กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการระบบการผลิต ขยายระบบการผลิตหรือการจำหน่ายพลังงาน ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ.2503 มาตรา 35 กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตพลังงานไฟฟ้าและระบบการขนส่งพลังงานไฟฟ้า ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ.2511 มาตรา 36 กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งแหล่งพลังงานตาม มาตรา 6 (2) หรือเพื่อใช้ตามมาตรา 9 (4) ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีนี้จะออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ดินที่จะเวนคืนไว้ก่อนก็ได้ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 34 กำหนดว่า ในการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัตินี้ ให้นำกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 มาตรา 43 กำหนดว่า เมื่อได้ประกาศพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับในท้องที่ใด ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองและถูกกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะให้เวนคืน ถ้า

(1) เพื่อให้เป็นทางหลวงให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงและให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้ผังเมืองโดยเฉพาะ

(2) เพื่อให้ใช้ในการอันเป็นประโยชน์แก่ผังเมืองอย่างอื่นให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้ เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มาตรา 38 กำหนดว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม ให้การนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) มีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

พระราชบัญญัติการทำอากาศยานแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มาตรา 32 กำหนดว่า เมื่อการทำอากาศยานแห่งประเทศไทยมีความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างทำอากาศยานเมื่อมิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ.2524 มาตรา 37 ทวิ กำหนดว่า เมื่อการรถไฟแห่งประเทศไทยมีความจำเป็นจะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการสร้างทางรถไฟหรือเพื่อประกอบทางรถไฟ ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่น ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ที่ได้บัญญัติไว้โดยเฉพาะในหมวดนี้

2) เพื่อการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ

สำหรับการอันจำเป็นในการป้องกันประเทศนี้ปัจจุบันยังมีได้มีกฎหมายที่บัญญัติเอาไว้โดยตรงมีแต่กฎหมายที่เกี่ยวข้องคือ พระราชบัญญัติกฏอัยการศึก พ.ศ.2475 ซึ่งในพระราชบัญญัตินี้ได้กล่าวถึงเหตุความจำเป็นในการใช้พระราชบัญญัติไว้ในมาตรา 2 ซึ่งบัญญัติใจความว่า “เมื่อเวลาเกิดเหตุความจำเป็นเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยปราศจากภัยซึ่งจะมีมาจากภายนอกหรือภายในราชอาณาจักรแล้ว จะได้มีพระบรมราชโองการให้ใช้กฏอัยการศึกทุกมาตราหรือแต่บางมาตราหรือข้อความส่วนใดส่วนหนึ่งของมาตรา ตลอดจนการกำหนดเงื่อนไขแห่งการใช้บทบัญญัตินั้นบังคับในส่วนหนึ่งส่วนใดของราชอาณาจักร หรือตลอดทั้งราชอาณาจักร และถ้าได้ประกาศใช้เมื่อใดหรือ ณ ที่ใดแล้ว บรรดาข้อความในพระราชบัญญัติหรือบทกฎหมายใดๆ ซึ่งขัดกับความของกฏอัยการศึกที่ให้ใช้บังคับต้องระงับ และใช้บทบัญญัติของกฏอัยการศึคนั้นแทน”

มาตรการตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีด้วยกันหลายมาตรการ แต่ที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 คือการยึด เนื่องจากอาจเป็นวิธีการเวนคืนของรัฐวิธีหนึ่งแม้จะเป็นการชั่วคราวก็ตาม ซึ่งบัญญัติในมาตรา 12 ใจความว่า “บรรดาสິงซึ่งกล่าวไว้ในมาตรา 9 มาตรา 10 และมาตรา 11 นั้น ถ้าเจ้าหน้าที่ฝ่ายทหารเห็นเป็นการจำเป็นจะยึดไว้ชั่วคราวเพื่อมิให้เป็นประโยชน์แก่ราชศัตรูหรือเพื่อเป็นประโยชน์แก่ทางราชการทหาร ก็มีอำนาจยึดได้”

นอกจากพระราชบัญญัติกฏอัยการศึกยังให้อำนาจรัฐในการห้ามบุคคลกระทำหรือมีซึ่งกิจการหรือสิ่งอื่นใด ได้ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงกลาโหมได้กำหนดไว้ว่าควรต้องห้ามในเวลาที่มิประกาศใช้กฏอัยการศึก ซึ่งกิจการของนักลงทุนอาจถูกห้ามประกอบกิจการในเวลาที่ได้มีการประกาศใช้กฏอัยการศึกก็ได้ และถ้าหากมีการใช้มาตรการดังกล่าวกินเวลานานจนกิจการของนักลงทุนเสียหายถึงขนาดที่ไม่สามารถประกอบกิจการต่อไปได้ ส่งผลให้นักลงทุนต้องเลิกประกอบกิจการไปก็เท่ากับว่าเป็นการบีบบังคับให้นักลงทุนดังกล่าวต้องยอมโอนกิจการให้รัฐต่อไป

จะเห็นได้ว่าแม้พระราชบัญญัติกฏอัยการศึก พ.ศ.2457 ไม่ได้มีมาตรการในทางกฎหมายโดยตรงในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่การใช้อำนาจต่างๆ ตามพระราชบัญญัติก็อาจมีผลไม่ต่างกับการที่ทรัพย์สินในกิจการของนักลงทุนถูกเวนคืนไปเป็นของรัฐโดยตรง

3) เพื่อการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ

ทรัพยากรธรรมชาติ พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ.2542 ได้ให้คำนิยาม “ทรัพยากรธรรมชาติ” ว่าหมายถึงความถึง ทรัพย์อันเกิดขึ้นเองหรือมีอยู่ตามธรรมชาติ” จากความหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่าทรัพยากรธรรมชาติอาจมีอยู่ทั้งบนดินและใต้ดิน และอาจมีการนำมาใช้โดยตรง หรือโดยทางอ้อมก็ได้

ดังนั้น หากมีความจำเป็นรัฐสามารถเวนคืนที่ดินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐ เพื่อนำทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่บนดินและในดินดังกล่าวมาใช้เพื่อประโยชน์ โดยส่วนรวมของประเทศได้ สำหรับกฎหมายที่ออกมาเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยมีวัตถุประสงค์ดังกล่าว ในปัจจุบันนี้ เช่น

พระราชบัญญัติปิโตรเลียม พ.ศ.2514 โดยมาตรา 68 บัญญัติไว้ใจความว่า “เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในกิจการปิโตรเลียม ให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

4) เพื่อการผังเมือง

การเวนคืนเพื่อการผังเมืองปัจจุบันมีพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 ได้ให้อำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยที่บัญญัติไว้ในมาตรา 43 ได้ใจความว่า “เมื่อได้ประกาศพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองในท้องที่ใด ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองและถูกกำหนดในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะให้เวนคืน ถ้า

(1) เพื่อให้เป็นทางหลวงให้ถือว่าถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลมทั้งนี้เว้นแต่ที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติผังเมืองโดยเฉพาะ

(2) เพื่อให้ใช้ในการอันเป็นประโยชน์แก่การผังเมืองอื่น ให้ถือว่าถูกเวนคืน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าวมาใช้ บังคับแก่การเวนคืนโดยอนุโลม ทั้งนี้ เว้นแต่บัญญัติไว้โดยเฉพาะในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผัง เมืองเฉพาะ”

5) เพื่อการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการอันจำเป็นในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อมในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม แห่งชาติ พ.ศ.2535 ซึ่งมาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคุณภาพสิ่งแวดล้อมไว้ว่า หมายถึงความถึง “คุณภาพของธรรมชาติอันได้แก่ สัตว์ พืช และทรัพยากรธรรมชาติต่างๆ และสิ่งที่มีมนุษย์ได้ทำขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อการดำรงชีพของประชาชนและความสมบูรณ์สืบไปของมนุษย์และ ธรรมชาติ”

พระราชบัญญัตินี้ได้มีบทบัญญัติโดยตรงในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อ การอันจำเป็นในการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมไว้ในมาตรา 62 ซึ่งบัญญัติไว้ใจความว่า “ในกรณีที่จะต้องจัดหาที่ดินสำหรับใช้เป็นที่ตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือระบบกำจัดของ เสียรวมสำหรับเขตควบคุมมลพิษใด แต่ไม่สามารถจัดหาที่ดินของรัฐได้ให้ดำเนินการจัดหาที่ดิน ของเอกชนเพื่อพิจารณาคัดเลือกเป็นที่ตั้ง ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายให้เสนอประมาณการและคำขอ จัดสรรเงินงบประมาณแผ่นดินและเงินกองทุนในแผนปฏิบัติการระดับจังหวัด

ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการตามวรรคหนึ่งได้ ให้กำหนดที่ดินที่เหมาะสมเพื่อ เสนอต่อรัฐมนตรีให้ดำเนินการเวนคืนต่อไป ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

นอกจากนี้หากการประกอบกิจการต่างๆ ของเอกชนส่งผลกระทบต่อคุณภาพของ สิ่งแวดล้อมอย่างรุนแรง จนไม่สามารถแก้ไขเยียวยาโดยวิธีการอื่นได้ นอกจากต้องยกเลิกการ ประกอบกิจการ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาปรับปรุงเพื่อไม่ให้มีผลกระทบต่อคุณภาพของ สิ่งแวดล้อม รัฐก็อาจใช้มาตรการตามมาตรา 42 ของรัฐธรรมนูญเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของ เอกชนมาเป็นของรัฐได้

6) เพื่อการพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม

การพัฒนาการเกษตรก็จำเป็นที่จะต้องพิจารณาจากทำเลหรือที่ตั้ง ที่อยู่ใกล้กับ ปัจจัยต่างๆ เช่น แหล่งน้ำ แหล่งชุมชน สถานที่รับขนส่งสินค้า รวมถึงความสะดวกในการคมนาคม ซึ่งบางครั้งก็มีความจำเป็นที่จะต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเหมาะสมเพื่อการพัฒนาการ เกษตรของเอกชนโดยอาศัยมาตรา 42 ของกฎหมายรัฐธรรมนูญดังกล่าว

นอกจากนี้การพัฒนาการเกษตรยังสามารถทำได้โดยการปฏิรูปที่ดินดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 1) พ.ศ.2518 ซึ่งมีเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติดังกล่าวว่า “ประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรมประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพในการเกษตร ที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญและเป็นรากฐานเบื้องต้นของการผลิตทางเกษตรกรรม แต่ปัจจุบันปรากฏว่าเกษตรกรกำลังประสบความเดือดร้อน เนื่องจากต้องสูญเสียสิทธิในที่ดินและกลายเป็นผู้เช่าที่ดินที่ต้องเสียค่าเช่าที่ดินในอัตราที่สูงเกินสมควรที่ดินขาดการบำรุงรักษา จึงทำให้อัตราผลิตผลเกษตรกรรมอยู่ในระดับต่ำ เกษตรกรไม่ได้รับความเป็นธรรมและเสียเปรียบจากระบบการเช่าที่ดินและการจำหน่ายผลิตผลตลอดมา ซึ่งส่งผลให้เกิดภาวะความยุ่งยากทั้งในระบบเศรษฐกิจ สังคมการปกครอง และการเมืองของประเทศ เป็นอย่างมาก จึงเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยด่วนที่สุด โดยวิธีการปฏิรูปที่ดินเพื่อช่วยให้เกษตรกรมีที่ดินทำกิน และให้การเช่าที่ดินเกิดประโยชน์มากที่สุดพร้อมกับการจัดระบบการผลิตและจำหน่ายผลิตผลเกษตรกรรม เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่เกษตรกรทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนองแนวนโยบายแห่งรัฐในการลดความเหลื่อมล้ำในฐานะของบุคคลในทางเศรษฐกิจและสังคมที่ได้กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น”

สำหรับการพัฒนาอุตสาหกรรมก็จำเป็นที่จะต้องพิจารณาจากแหล่งที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ โดยปัจจุบันมีกฎหมายพิเศษออกมาเกี่ยวข้องกับการเวนคืน คือ พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ซึ่งมีมาตรา 38 วรรคแรก บัญญัติใจความว่า “เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมให้การนิคมอุตสาหกรรมมีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์” นอกจากนี้แล้วการพัฒนาดังกล่าว อาจทำได้โดยการสร้างสิ่งจำเป็นในการพัฒนาเกษตรหรืออุตสาหกรรม เช่น กระแสไฟฟ้า ซึ่งจะต้องสร้างเขื่อนเพื่อผลิตกระแสไฟฟ้า การสร้างถนน หรือสนามบิน เพื่อความสะดวกในการขนส่ง การทำการชลประทานเพื่อการเกษตร ทำให้มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐเพื่อสร้างปัจจัยดังกล่าวด้วย

7) เพื่อการปฏิรูปที่ดิน

ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2518 มาตรา 4 ได้ให้ความหมายไว้ว่า

การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิและการถือครองที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐ หรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดินซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตัวเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือ

เกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเช่าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

สำหรับในส่วนของอำนาจในการเวนคืน พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร พ.ศ.2518 ได้ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดซื้อหรือดำเนินการเวนคืนที่ดินได้ เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรเห็นว่าที่ดินบริเวณใดสมควรดำเนินการปฏิรูปที่ดิน (พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร พ.ศ.2518 มาตรา 29)

8) เพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์

การเวนคืนเพื่อการอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์ได้มีพระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504 กำหนดหลักการไว้ ในมาตรา 4 ได้ให้ความหมายของคำว่า โบราณสถาน ไว้ว่า “อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้าง หรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประโยชน์ในทางศิลป ประวัติศาสตร์ หรือ โบราณคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย”

โดยการเวนคืนที่อาศัยอำนาจแห่งพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดขึ้นโดยอ้อมในมาตรา 7 ใจความว่า เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาและการควบคุมโบราณสถานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้อธิบดีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาขึ้นทะเบียนโบราณสถานใดๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรได้ และให้มีอำนาจกำหนดเขตที่ดินตามที่เห็นสมควรเป็นเขตของโบราณสถาน โดยให้ถือว่าเป็นโบราณสถานด้วยก็ได้ ประกาศดังกล่าวเมื่ออธิบดีจะเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมก็ให้กระทำได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามความในวรรคก่อน ถ้าโบราณสถานนั้นมีเจ้าของ หรือมีผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่พอใจ ก็ให้มีสิทธิร้องต่อศาล ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่อธิบดีแจ้งให้ทราบ ขอให้ศาลมีคำสั่งให้อธิบดี ระงับการขึ้นทะเบียนและหรือการกำหนดเขตที่ดินให้เป็นโบราณสถานแล้วแต่ กรณีได้ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้ร้องขอต่อศาล หรือศาลมีคำสั่งคดี ถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอของเจ้าของหรือผู้ครอบครอง ให้อธิบดีดำเนินการขึ้นทะเบียนได้”

9) เพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

ที่กล่าวมาทั้งหมดนั้นถือได้ว่าเป็นการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะทั้งหมด แต่เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดช่องว่างทางกฎหมายหรือเป็นการจำกัดประเภทของมูลเหตุแห่งการเวนคืนตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ ก็จำเป็นที่จะต้องมีการบัญญัติให้ครอบคลุมถึงประเภทของประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น นอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้ว ดังนั้น หากรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 มาตรา 42 แล้วรัฐก็ยังสามารถที่จะดำเนินการได้

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะในการเวนคืนตามกฎหมายรัฐธรรมนูญ มาตรา 42 มีอยู่ด้วยกันทั้งสิ้น 8 ประเภท ซึ่งส่วนใหญ่ได้มีกฎหมายบัญญัติออกมาเพื่อรองรับการปฏิบัติให้เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของรัฐธรรมนูญ ดังนั้น การออกกฎหมายต่างๆ ออกมาเพื่อการเวนคืนตามวัตถุประสงค์ของกฎหมายรัฐธรรมนูญจึงเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายรัฐธรรมนูญอย่างหนึ่ง การที่มีบทบัญญัติกฎหมายออกมาเพื่อการเวนคืน โดยเฉพาะหลายฉบับอาจส่งผลให้เกิดการปฏิบัติที่ไม่เท่าเทียมกัน เนื่องจากกฎหมายที่ออกมาเพื่อการเวนคืนหลายฉบับมีเจตนารมณ์แตกต่างกันออกไปตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน ดังนั้น ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จึงได้บัญญัติแนวทางแก้ไขไว้ในมาตรา 5 วรรคสอง ใจความว่า “ในกรณีที่มีบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนไว้ในกฎหมายอื่นเฉพาะแล้ว ถ้าจะต้องดำเนินการเวนคืนเพื่อกิจการตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรจะมีมติให้ดำเนินการเวนคืนตามบทแห่งพระราชบัญญัตินี้แทนก็ได้” เมื่อเป็นเช่นนี้แม้ว่าหลายหน่วยงานจะมีกฎหมายให้อำนาจในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อาจต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็ได้

1.3 ค่าทดแทนจากการถูกเวนคืน

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้วางข้อจำกัดในการใช้อำนาจเวนคืนของรัฐไว้อีกประการหนึ่ง คือ จะต้องมีการชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายในการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย “ค่าทดแทนที่เป็นธรรม” จึงเป็นองค์ประกอบสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้เกิดความชอบธรรมในการใช้อำนาจเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ค่าทดแทนที่จะมีการชดเชยให้กันเมื่อมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยได้วางหลักว่าต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติ การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ สภาพที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ และความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน สำหรับหลักเกณฑ์ในรายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทน

และการจ่ายค่าทดแทนจะเป็นไปตามพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ซึ่งถือเป็นกฎหมายหลักว่าด้วยการใช้อำนาจเวนคืนโดยทั่วไปของรัฐ

2. พระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม พ.ศ.2530 มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 20 สิงหาคม พ.ศ.2530 เป็นต้นไป เหตุผลที่ต้องประกาศใช้เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งใช้บังคับอยู่คือพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2497 ได้ประกาศใช้มานานแล้ว และมีบทบัญญัติบางประการที่ยังไม่เหมาะสม โดยมีปัญหาที่สำคัญอยู่ 3 เรื่อง คือ

1) เรื่องวิธีการกำหนดราคาที่ดินซึ่งทำให้เป็นปัญหาไม่ได้รับความเป็นธรรมแก่ราษฎรเพราะใช้ราคาตลาดต่ำ ทำให้ราษฎรได้รับราคาที่ดินหรือค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไม่คุ้มกับค่าที่ต้องรื้อถอนไป

2) วิธีการจ้างเงินชดเชยค่าที่ดินและค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนจะใช้ระยะเวลาค่อนข้างล่าช้า ในหลายกรณีใช้เวลาถึง 10 ปี ซึ่งค่าของเงินเมื่อถึงเวลานั้นเทียบไม่ได้กับค่าของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนในขณะที่ถูกเวนคืนไป

3) วิธีการโต้แย้งว่าด้วยเรื่องราคาที่ราษฎรมีต่อหน่วยงานของรัฐนั้นใช้ระบบจัดตั้งคณะกรรมการปรองดองหรือคณะกรรมการอนุญาโตตุลาการ ซึ่งโดยวิธีนั้นใช้ระยะเวลาค่อนข้างยาวนาน และเมื่อผลปรากฏออกมาอย่างไรแล้วราษฎรก็ไม่ได้รับดอกเบี้ยจากค่าตอบแทนที่ล่าช้านั้นเลย

ทั้งสามประเด็นนี้ได้มีการแก้ไขในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 โดยบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ได้กำหนดโครงสร้างของการเวนคืนดังนี้

2.1 เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การอนุรักษ์โบราณสถานและแหล่งทางประวัติศาสตร์ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

2.2 ขั้นตอนและวิธีการเวนคืน

2.2.1 ในกรณีที่มิบบทบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนในกฎหมายอื่นโดยเฉพาะแล้วถ้าต้องดำเนินการเวนคืนเพื่อกิจการตามกฎหมายดังกล่าว เมื่อคณะรัฐมนตรีเห็นสมควรจะมีมติให้ดำเนินการเวนคืนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้แทนก็ได้

2.2.2 เพื่อประโยชน์ในการเวนคืน จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนก่อนก็ได้ ซึ่งในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

- 1) ความประสงค์ของการเวนคืน
- 2) เจ้าหน้าที่เวนคืน
- 3) กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเท่าที่จำเป็น
- 4) มีแผนที่หรือแผนผังประเมินเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนและแสดงเขตที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ประเมินนั้น

ซึ่งพระราชกฤษฎีกามีอายุสองปีแต่ไม่เกินสี่ปี เจ้าหน้าที่ต้องปิดประกาศสำเนาพระราชกฤษฎีการวมทั้งแผนที่หรือแผนผังไว้โดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของเจ้าหน้าที่ ศาลว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต ที่ทำการแขวง หรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบลที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนตั้งอยู่ (มาตรา 6, 7)

2.2.3 ภายในกำหนดอายุพระราชกฤษฎีกา เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ภายในเขตที่ดินตามแผนที่เพื่อกระทำกิจการเท่าที่เห็นว่าจำเป็น เพื่อทำการสำรวจและทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอน แต่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวทราบถึงกิจการที่จะต้องกระทำล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน และผู้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายชอบที่จะได้รับค่าทดแทนสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้น (มาตรา 8)

2.2.4 เมื่อออกพระราชกฤษฎีกาแล้วให้เจ้าหน้าที่ หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนให้แน่นอนให้เสร็จภายใน 180 วัน ถ้าเป็นการเวนคืนเพื่อสร้าง หรือขยายทางหลวง ทางรถไฟ ทางพิเศษ คลองชลประทาน หรือกิจการที่คล้ายคลึงกัน ต้องสำรวจให้แล้วเสร็จภายในสองปี นับแต่วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา (มาตรา 9)

2.2.5 คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจะเริ่มปฏิบัติหน้าที่การทำหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจะเริ่มดำเนินการเมื่อได้ทำการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนแล้วเสร็จบางส่วนหรือทั้งหมด เจ้าหน้าที่ก็จะเสนอรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาแต่งตั้งคณะกรรมการคณะหนึ่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่

สำรวจเสร็จ ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทน ในกรณีที่พระราชกฤษฎีกาผ่านเขตท้องถิ่นที่ใดให้ผู้แทนของสภาท้องถิ่นแห่งละหนึ่งคนเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย (มาตรา 9 วรรค 2 และวรรค 3) ส่วนในกรณีที่มีการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกามาก่อน รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นจะต้องตั้งคณะกรรมการคณะหนึ่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติดังกล่าว ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน และผู้แทนของสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและเงินทดแทน (มาตรา 23)

2.2.6 การเวนคืนกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วน (มาตรา 13) ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นว่าการเวนคืนที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 แล้ว หากเนิ่นนานเข้าไปจะเป็นอุปสรรคอย่างมากแก่การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมหรือประโยชน์ของรัฐอันสำคัญอย่างอื่น ให้คณะรัฐมนตรีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดให้การเวนคืนนั้นเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนได้ (โดยประกาศเป็นสำนักนายกรัฐมนตรี)

ข้อสังเกต ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2497 ไม่มีกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นอย่างเร่งด่วน คงมีแต่ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 295 ซึ่งเป็นอำนาจของรัฐมนตรี และมีได้อธิบายด้วยว่ากรณีอย่างใดจึงถือเป็นการเร่งด่วน พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 จึงมีคำอธิบายไว้อย่างชัดเจน

ผลของการประกาศกำหนดให้การกรณีมีความจำเป็นโดยเร่งด่วน ผลการประกาศดังกล่าวทำให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้ก่อนการเวนคืน แต่ต้องมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน และเจ้าหน้าที่หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องจัดให้มีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนซึ่งกำหนดไว้ตามมาตรา 9 โดยให้จ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินก่อนเข้าครอบครองหรือใช้ที่ดิน ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์อื่นและเป็นกรณีที่สามารถตกลงกันได้ ให้จ่ายตามราคาที่ตกลงกันแต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าหากเป็นกรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ เมื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 31 แล้ว ให้มีอำนาจเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้

ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการที่ต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนดังกล่าวแล้วให้

เจ้าหน้าที่หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการรื้อถอน ขนย้าย หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ถ้าหากเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจดำเนินการได้เอง โดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายนั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย และถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษเนื่องจากการเข้าครอบครองหรือใช้ก่อสร้างหรือทรัพย์สินโดยเร่งด่วน เช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ชดเชยค่าทดแทนสำหรับความเสียหาย เช่นนี้ตามความเป็นธรรม

ในกรณีที่ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายได้ ให้ใช้วิธีปิดประกาศแจ้งความไว้ ณ ที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ ที่ทำการเจ้าหน้าที่ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต และที่ทำการแขวง หรือศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล และที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน สำนักงานที่ดินจังหวัด และที่ทำการที่ดินอำเภอแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องเวนคืนนั้นตั้งอยู่ โดยระบุกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเข้าดำเนินการซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 75 วัน นับแต่วันปิดประกาศแจ้งความ จึงจะถือว่าเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมายได้รับหนังสือแจ้งนั้นแล้ว

ในการดำเนินการเข้าครอบครองใช้ก่อสร้างหรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับกิจการที่ต้องเวนคืนในกรณีเร่งด่วนดังกล่าว ให้นำมาตรา 10 มาตรา 11 (การตกลงซื้อขาย) มาตรา 14 (การเก็บรักษาสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอนหรือทรัพย์สินที่ถูกขนย้าย) มาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 (การอุทธรณ์และการฟ้องคดี) มาตรา 28 มาตรา 29 (การแจ้งให้ผู้มีสิทธิมารับเงินค่าทดแทน) มาตรา 31 (การวางเงินค่าทดแทน) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

2.2.7 การออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เมื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนที่แน่นอนอนแล้ว ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งในพระราชบัญญัตินั้นต้องระบุ

- 1) ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องเวนคืน
- 2) รายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยชอบด้วยกฎหมาย
- 3) แผนหรือแผนผังแสดงเขตอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนอย่างชัดเจนไว้

ท้ายพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และถือเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชบัญญัตินั้น

เขตอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ (มาตรา 15)

ผลของการออกพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1) กรรมสิทธิ์ของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 15 ใช้บังคับแต่เจ้าหน้าที่จะมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้นได้ต่อเมื่อได้จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนแล้ว (มาตรา 16)

ข้อสังเกต ในกรณีการเวนคืนที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนเพียงในชั้นออกพระราชกฤษฎีกาเจ้าหน้าที่หรือผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ก็มีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ได้แต่ต้องจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนก่อนเช่นกันซึ่งในชั้นออกพระราชกฤษฎีกานี้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนยังมีได้ตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่

2) จำนองบุริมสิทธิ์ หรือทรัพย์สินอย่างอื่นเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนเป็นอันสิ้นสุดลงโดยผู้รับจำนอง ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือบุคคลผู้ได้รับประโยชน์จากสิทธิดังกล่าวยังคงมีสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้หรือรับค่าใช้จ่ายจากเงินค่าทดแทนสำหรับอสังหาริมทรัพย์อยู่ต่อไป (มาตรา 16 วรรค 2)

3) หากมีการเวนคืนที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ ให้ถือว่าพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นพระราชบัญญัติโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ตามกฎหมายว่าด้วยคณะสงฆ์ (มาตรา 17)

4) เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องปิดประกาศสำเนาพระราชบัญญัติพร้อมทั้งแผนที่หรือแผนผังท้ายพระราชบัญญัติและรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่ตามมาตรา 7 และ ณ ที่ชุมชนอื่นตามควรแก่กรณี พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมารับเงินค่าทดแทน (มาตรา 28)

2.2.8 การเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินการเวนคืนหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือ (มาตรา 19 และมาตรา 20)

1) การเวนคืนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลือกรณีที่ดินโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นถูกเวนคืนแต่เพียงบางส่วน หากส่วนที่เหลืออยู่นั้นไม่สามารถใช้งานได้เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้นั้นด้วยก็ได้ ถ้าเจ้าหน้าที่ไม่ยอมเวนคืนตามคำร้องของเจ้าของ เจ้าของมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาหรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับความอุทธรณ์ มิฉะนั้นให้ถือว่ารัฐมนตรีได้วินิจฉัยให้เจ้าหน้าที่เวนคืนตามคำร้องขอของเจ้าของ คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้ถือเป็นที่สุด ในระหว่างดำเนินการอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี อาจมีการตกลงซื้อขายกัน ตามมาตรา 10 มาตรา 11 ก็ได้ นอกจากนี้ถ้ารัฐมนตรีวินิจฉัยตามคำร้องขอของเจ้าของ เจ้าของมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของ

ธนาคารออมสิน ในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นนับแต่วันที่รัฐมนตรีมีคำวินิจฉัย ทั้งนี้โดยอนุโลมตาม มาตรา 33 (มาตรา 19)

2) การเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือ กรณีที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนแต่เพียงบางส่วนถ้าเนื้อที่ดินเหลือน้อยกว่า 25 ตารางวา หรือด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 5 วา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้น มิได้ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่ด้วย กรณีนี้เป็นบทบังคับเจ้าหน้าที่ให้ต้องเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย หากเขาหลักเกณฑ์ดังกล่าว จึงไม่มีกรณีที่ต้องอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีอย่างกรณีเวนคืนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ในกรณีที่มีการจัดซื้อ ให้นำมาตรา 10 มาตรา 11 เรื่องการตกลงซื้อขายมาใช้บังคับโดยอนุโลม และเจ้าของมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินค่าซื้อขายที่ดินส่วนที่เหลือหรือเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือนับแต่วันที่ตกลงซื้อขายกันหรือวันที่เวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือแล้วแต่กรณี ทั้งนี้โดยอนุโลมตามมาตรา 33 เช่นเดียวกันกับ มาตรา 19 (มาตรา 20)

2.3 การชดใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

แบ่งออกเป็นสองกรณี กรณีที่สามารถตกลงกันในเรื่องค่าทดแทนได้ก็จะทำการซื้อขายกัน โดยไม่ต้องทำการเวนคืน แต่หากไม่สามารถตกลงซื้อขายกันได้ก็จะดำเนินการเวนคืนและชดใช้เงินค่าทดแทนกันไปตามขั้นตอนที่กฎหมายเวนคืนกำหนดซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

2.3.1 กรณีที่สามารถตกลงกันได้ (มาตรา 10 มาตรา 23) ในระหว่างใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 หรือกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 15 โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 6 เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีอำนาจตกลงซื้อขายและกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนเพื่อดำเนินการจัดซื้อและจ่ายค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ต่อไป แต่จะให้ราคาหรือค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เกินกว่าราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดไว้ไม่ได้

ในกรณีที่ตกลงซื้อขายกันได้ แต่ตกลงในเรื่องเงินค่าทดแทนไม่ได้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายจะขอรับเงินค่าทดแทนตามราคาเบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา 9 กำหนดไว้ไปก่อน โดยสงวนสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา 25 ก็ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ดำเนินการทำสัญญาโดยมีเงื่อนไขดังกล่าวแล้วจ่ายค่าทดแทนให้ไปก่อนก็ได้

เมื่อตกลงซื้อขายกันได้ ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายภายใน 120 วันนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขาย ในการทำสัญญาซื้อขายถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายมีหนังสือแสดง

กรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้พนักงานที่ดินทราบ และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับที่เจ้าของที่ดินยึดถือเอาไว้โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย และให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าอากรแสตมป์ โดยให้ถือว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ ในอสังหาริมทรัพย์นับแต่วันชำระเงิน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินยึดถือไว้มาทำการแก้ไขให้ถูกต้องได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาสอบสวนให้ทราบถึงผู้มีสิทธิแล้วจึงทำการตกลงซื้อขายได้โดยให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินเรื่องการรังวัดที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 11 และมาตรา 12)

การแก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา 10 ทวิ) ถ้ารัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาเห็นว่าเมื่อได้ประกาศราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่จะเวนคืนแล้ว ต่อมาปรากฏว่าราคาที่ดินเริ่มสูงขึ้นเป็นลำดับ และราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าหน้าที่ได้ขายให้แก่เจ้าของผู้ครอบครองในกรณีตกลงซื้อขายก่อนให้เกิดความเป็นธรรม รัฐมนตรีโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์แก้ไขราคาของอสังหาริมทรัพย์เสียใหม่ตามหลักเกณฑ์แบ่งส่วนในเงินค่าทดแทน เจ้าหน้าที่มีสิทธิวางเงินค่าทดแทนได้โดยอนุโลมตามมาตรา 28 วรรค 2 มาตรา 31 การแก้ไขมีผลเป็นคุณแก่บุคคลตามมาตรา 18 ได้เพียงครั้งเดียว

2.3.2 กรณีที่ไม่สามารถตกลงซื้อขายกันได้ ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ไม่ว่าจะมาจากสาเหตุใดๆ ไม่ว่าจะเป็กรณีที่มีผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่มารับเงินทดแทนภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือกรณีที่ไม้อาจจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนรายได้เพราะมีปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือสิทธิอื่นๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องเวนคืน หรือมีปัญหาเกี่ยวกับการแบ่งส่วนแบ่งเงินค่าทดแทนของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่วางเงินค่าทดแทนไว้ตามมาตรา 31 โดยพลันซึ่งสถานที่วางเงินค่าทดแทนนี้ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ.2532 กำหนดให้นำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากไว้กับธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน โดยแยกฝากเป็นบัญชีเฉพาะราย โดยฝากไว้กับธนาคารออมสินแห่งท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่นั้นมีธนาคารออมสินตั้งอยู่หลายแห่งให้ฝากไว้กับธนาคารออมสินแห่งใดแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่เป็นการสะดวกแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินทดแทน เว้นแต่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่เห็นว่าการวางเงินค่าทดแทนต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ที่มีเขตอำนาจตามกฎหมาย

จะเป็นประโยชน์แก่การดำเนินการเวนคืนมากกว่า หรือผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้แจ้งเป็นหนังสือภายในกำหนดเวลาตามข้อ 5 ว่าประสงค์จะนำเงินค่าทดแทนไปวางต่อศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ อันเป็นไปตามระเบียบที่คณะรัฐมนตรีกำหนดถ้ามีดอกเบี้ยหรือดอกเบี้ยใดเกิดขึ้นเนื่องจากการฝากเงินให้ตกเป็นสิทธิแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินทดแทนนั้นด้วย ในการไปรับเงินฝากจากธนาคารออมสิน ให้ผู้ประสงค์จะขอรับเงินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน เพื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะเบิกจ่ายให้

อายุความ การร้องขอรับเงินที่ได้วางไว้ตามมาตรา 1 ให้ร้องขอรับภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มีการวางเงิน ถ้าไม่ร้องขอรับภายในเวลาเช่นว่านั้น ให้เงินนั้นตกเป็นของแผ่นดิน (มาตรา 34)

2.4 การเข้าครอบครองใช้พื้นที่

การเข้าครอบครองการใช้พื้นที่ ตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ได้กำหนดไว้ 2 กรณี ได้แก่

2.4.1 กรณีการทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายกันนั้น กรรมสิทธิ์จะตกมาเป็นของเจ้าหน้าที่นับแต่วันจ่ายเงินค่าทดแทน ซึ่งในสัญญาซื้อขายจะกำหนดระยะเวลาให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่เจ้าหน้าที่ หากไม่ส่งมอบและทรัพย์สินที่ซื้อขายกันนั้นจำเป็นต้องรื้อถอนหรือขนย้ายทรัพย์สิน เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายทำการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขาย และขนย้ายทรัพย์สินออกไป ภายในเวลาที่กำหนดหากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาเช่นว่านั้นเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าครอบครองและขนย้ายทรัพย์สินนั้นได้เอง ซึ่งผู้ใดขัดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 6,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

2.4.2 กรณีที่ไม่สามารถตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนได้ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดๆ เมื่อเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ ได้วางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 31 แล้ว เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สิน หรือดำเนินการดังกล่าวภายในเวลาที่กำหนดแต่ต้องไม่น้อยกว่า 60 วัน นับแต่มีการได้ส่งหนังสือแจ้งถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนด เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจดำเนินการเช่นว่านั้นได้เองโดยให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นเป็นพิเศษ

เนื่องจากการเข้าครอบครองหรือซื้อสังหาริมทรัพย์โดยเร่งด่วนเช่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ซึ่งใช้เงินค่าทดแทนสำหรับความเสียหายส่วนนี้ด้วยตามความเป็นธรรม

2.5 วิธีการได้แย่งการจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 18 ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา 9 หรือมาตรา 23 มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตราพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าวและรัฐมนตรีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ (มาตรา 25) ซึ่งหากผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนผู้ใดไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนด ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่รับแจ้งวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ผลของการอุทธรณ์ในกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทน

การฟ้องคดี ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 วรรค 2 ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 ปี นับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว การอุทธรณ์เป็นขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดให้ผู้ถูกได้แย่งสิทธิจะต้องถูกกระทำก่อนนำคดีมาสู่ศาล ถ้าไม่ปฏิบัติตามก็ไม่มีอำนาจฟ้อง (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1326/2512, ที่ 1135/2516, ที่ 2571/2518, ที่ 2577-2581/2522 และที่ 2699/2522)

ผลของการฟ้องคดี

1. การฟ้องคดีไม่เป็นเหตุให้การครอบครองหรือใช้หรือสังหาริมทรัพย์หรือรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง การขนย้ายทรัพย์สิน หรือการดำเนินการใดๆ ของเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับกิจการที่ต้องมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องระงับลง

2. ในกรณีที่ศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสิน ในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นนับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทน สำหรับวันที่ต้องมีการวางเงินค่าทดแทน มาตรการ 28 วรรคสอง, 30, 31, 32 ส่วนวันที่ต้องมีการจ่ายเงินค่าทดแทนจะถือเอาวันใดนั้น น่าจะถือเอาวันที่พระราชกฤษฎีกาหรือวันที่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ใช้บังคับแล้วแต่กรณีซึ่งในเรื่องนี้คงต้องรอฟังคำวินิจฉัยของศาลฎีกาต่อไป

2.6 บทเฉพาะกาล (มาตรา 36)

นับแต่วันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 มีผลบังคับใช้ (20 สิงหาคม 2530)

2.6.1 พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2497 ให้คงใช้บังคับได้ตามอายุของพระราชกฤษฎีกา

2.6.2 การเวนคืนและปฏิบัติตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ปฏิบัติไปแล้วก่อนวันที่ 20 สิงหาคม 2530 เป็นอันใช้ได้ แต่การดำเนินการต่อไปให้ดำเนินการตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้

2.6.3 ในกรณีที่มีการตั้งอนุญาโตตุลาการขึ้นแล้ว และอนุญาโตตุลาการยังมีได้ชี้ขาดให้เป็นอันยกเลิกอนุญาโตตุลาการนั้น และให้คู่กรณีมีสิทธิอุทธรณ์ตามมาตรา 25 ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

3. พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520

ในพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 เป็นกฎหมายที่ให้หลักประกันต่อทรัพย์สินและผลประโยชน์ในการประกอบกิจการของนักลงทุนไว้ในมาตรา 43 ซึ่งได้บัญญัติไว้ใจความว่า “รัฐจะไม่โอนกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริมมาเป็นของรัฐ” เห็นได้ว่า เมื่อมีกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนเกิดขึ้น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน ก็ได้ให้หลักประกัน และให้การคุ้มครองกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในการที่รัฐจะไม่เข้าไปโอนกิจการของนักลงทุนมาเป็นของรัฐ แต่กิจการที่ไม่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนก็ไม่ได้รับความคุ้มครองจากพระราชบัญญัตินี้แม้จะเป็นกิจการประเภทเดียวกันก็ตาม รัฐก็สามารถโอนกิจการของนักลงทุนนั้นเป็นของรัฐได้ แต่ในทางปฏิบัติกิจการของนักลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนนั้นก็สามรถถูก

โอนมาเป็นของรัฐได้ ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 มาตรา 42 ประกอบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530

เห็นได้ว่า แม้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ.2520 มาตรา 43 ได้ให้หลักประกันในทรัพย์สินและผลประโยชน์ในการประกอบกิจการของนักลงทุนไว้ แต่ในทางปฏิบัตินั้น เมื่อรัฐต้องการใช้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกิจการของนักลงทุนมาใช้ในการจัดทำสาธารณะประโยชน์ รัฐก็สามารถที่จะทำได้ตามหลักอธิปไตยเหนือดินแดน ทำให้พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 43 นั้นไม่สามารถที่จะให้หลักประกันแก่นักลงทุนได้ถาวร ทำให้นักลงทุนเกิดความไม่มั่นใจ ในการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน

4. พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522

ในพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ได้มีการกำหนดเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นของรัฐ เพื่อจัดตั้งเป็นเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยไว้ในมาตรา 38 โดยได้บัญญัติไว้ว่า

มาตรา 38 เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม ให้การนิคมอุตสาหกรรม มีอำนาจดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในการนี้ จะตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่คิดว่าจะเวนคืน ไว้ก่อนก็ได้ และให้นำบทบัญญัติแห่งกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยการเวนคืนตามวรรคหนึ่งให้ตกเป็นของการนิคมอุตสาหกรรม และให้การนิคมอุตสาหกรรม มีอำนาจดำเนินการ โอนไปยังผู้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออก หรือ ผู้ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อการส่งออก แล้วแต่กรณีได้

บทบัญญัติดังกล่าวได้ให้อำนาจการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นหน่วยงานในการทำหน้าที่ในการจัดทำโครงการ กำหนดแนวเขตในการจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม โดยอาศัยอำนาจการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนตามพระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับ

ดังนั้น จึงเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 มิได้ให้หลักประกันในการโอนเป็นของรัฐ เนื่องจากว่า นักลงทุนที่ลงทุนในเขตนิคมอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการอุตสาหกรรมฯ มักจะได้รับการส่งเสริมการลงทุนอยู่แล้วตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน ฯ ซึ่งมีหลักประกันว่า รัฐจะไม่โอนกิจการของนักลงทุนมาเป็นของรัฐ อยู่ในมาตรา 43 ตามที่กล่าวไว้แล้ว

แต่ในทางกลับกัน ถ้านักลงทุนได้ลงทุนในเขตนิคมอุตสาหกรรม แต่มิได้มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุน ก็เท่ากับว่ากิจการของนักลงทุนนั้นที่ประกอบกิจการตั้งขึ้นในเขตนิคมอุตสาหกรรม ยังไม่มีหลักประกันในการโอนกิจการเป็นของรัฐเหมือนกับกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน ดังนั้นรัฐจึงสามารถที่จะโอนกิจการของนักลงทุนมาเป็นของรัฐได้ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ.2550 มาตรา 42 ประกอบกับ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530