

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นกลไกที่เป็นเครื่องมือในการจัดทำบริการสาธารณะ เช่น การจัดสร้างสาธารณูปโภค (Public utility) และบริการพื้นฐานต่าง ๆ ของรัฐ อย่างไรก็ตาม การใช้อำนาจเวนคืนเป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ (Rights and freedoms) ในทรัพย์สินของเอกชนซึ่งมีผลเท่ากับเป็นการยกเว้นหลักสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลย่อมได้รับการคุ้มครองการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ จึงต้องมีการบัญญัติรับรองไว้ในรัฐธรรมนูญซึ่งเป็นกฎหมายสูงสุดโดยเงื่อนไขประการหนึ่งที่จะทำ ให้การใช้อำนาจเวนคืนเป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมาย หลักการสำคัญของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ ต้องมีการชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืน เพื่อเป็นการเยียวยาความเสียหายที่รัฐ ได้ก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของเอกชน โดยถือได้ว่าผู้ถูกเวนคืนนั้นเป็นผู้ที่ต้องยอมเสียสละทรัพย์สิน ของตนเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์ส่วนรวม การเสียสละเป็นพิเศษนั้นจึงควรต้องได้รับการทดแทน ที่เหมาะสม และเพียงพอ นอกจากนี้ ยังมีผู้ที่มิได้ถูกเวนคืนแต่ได้รับผลกระทบหรือเสียประโยชน์อัน เป็นผลสืบเนื่องมาจากการเวนคืน พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 33 วรรคสอง ได้บัญญัติให้เจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลแห่งการเวนคืนทำ ให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของคนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจ ใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ ถ้าเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่มี อำนาจซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ซึ่งบทบัญญัติในมาตราดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้กฎหมายที่ยังไม่ครอบคลุมถึงการคุ้มครองสิทธิของผู้ที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลของการเวนคืนทำให้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นเกิดความด้อยค่า (Impairment) เสื่อมค่าหรือเสื่อมราคาลง (depreciation) รวมถึงยังไม่คุ้มครองกรณีผลแห่งการเวนคืน ทำอาจให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย ส่งผลให้บุคคลภายนอกที่มีได้ถูกเวนคืนแต่ได้รับผลกระทบ จากการเวนคืนไม่ได้รับการเยียวยาแก้ไขปัญหาค่าความเดือดร้อนอย่างครบถ้วน นอกจากนี้ มาตรา 33 มิได้กำหนดเรื่องระยะเวลาการร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือ

อสังหาริมทรัพย์อื่นไว้ด้วย จึงเกิดปัญหาว่าระยะเวลาใดเป็นระยะอันสมควร ทำให้หน่วยงานที่ใช้บังคับกฎหมายเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ จนอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อน

ผู้เขียนได้ทำการศึกษาพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562 มาตรา 33 ในเรื่องการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของบุคคลภายนอกที่ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืน และเรื่องระยะเวลาร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับความชอบธรรมในการคุ้มครองทรัพย์สินบุคคลภายนอกที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

แนวความคิดเรื่องของสิทธิเสรีภาพของมนุษย์ เริ่มปรากฏขึ้นตั้งแต่ในยุคกรีก อริสโตเติล กล่าวไว้ว่า “มนุษย์เป็นสัตว์ที่มีเหตุผล ย่อมมีเสรีภาพในการเลือก และด้วยเหตุผลที่ถูกต้องย่อมช่วยให้เขาเข้าถึงธรรมชาติได้ และ ณ จุดนี้เอง คือ เสรีภาพที่ยิ่งใหญ่ของมนุษย์” โดยแนวความคิดนี้ถือว่ามนุษย์นั้นมีเสรีภาพอยู่แล้วตามกฎธรรมชาติ ภายใต้เหตุผลที่ถูกต้องเนื่องจากภูมิปัญญาของมนุษย์ ต่อมาเริ่มมีแนวความคิดว่ามนุษย์ตามธรรมชาตินั้นมีสิทธิเสรีภาพมาก หลักการของสิทธิและเสรีภาพโดยเจตนารมณ์ร่วมกันของปวงชนนั้นพัฒนามาสู่ปัจจุบัน โดยมีการกำหนดวงหลักของสิทธิและเสรีภาพ เงื่อนไขและหลักการจำกัดสิทธิของประชาชน โดยถือว่าการที่ราษฎรต่อสู้เพื่อให้ได้มาซึ่งรัฐธรรมนูญระบอบประชาธิปไตยนั้น ก็เพราะประสงค์จะให้ตนมีสิทธิและเสรีภาพนั่นเอง ซึ่งรัฐธรรมนูญลายลักษณ์อักษรของประเทศต่าง ๆ ในปัจจุบันจะมีบทบัญญัติกำหนดเรื่องสิทธิและเสรีภาพไว้ทั้งสิ้น

รัฐธรรมนูญ (constitution) เป็นกฎหมายหลักที่วางขอบเขตการใช้อำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนไว้เป็นการทั่วไปว่าจะต้องกระทำโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทน (Compensation) ที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น ส่วนรายละเอียดของกระบวนการหรือขั้นตอนในการเวนคืนจะบัญญัติไว้ในกฎหมายอื่นที่มีลำดับศักดิ์ทางกฎหมายต่ำกว่ารัฐธรรมนูญ

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 แบ่งสาระสำคัญออกเป็น 3 ประเด็น ประเด็นแรก คือ การคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของเอกชน ประเด็นที่สอง คือ การรับรองการใช้อำนาจรัฐในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์สาธารณะ และประเด็นสุดท้าย คือ การรักษาสมดุลโดยกำหนดให้รัฐชดเชยค่าทดแทน ด้วยเหตุนี้ มาตราเดียวกันนี้จึงมีเนื้อหา

ที่ถูกออกแบบมาเพื่อรักษาสมดุลระหว่างหน้าที่ของรัฐ โดยกำหนดให้รัฐ “ต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน” ตามที่กฎหมายบัญญัติกฎหมายฉบับดังกล่าว คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดขั้นตอน กระบวนการ และรูปแบบในการดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนด้วย

บทบัญญัติที่ให้รัฐจ่ายเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนคือผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนตามมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 นอกจากผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 แล้ว พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 33 วรรคสอง ยังกำหนดให้เจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลแห่งการเวนคืนทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ ถ้าเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ทั้งนี้ การพิจารณาคำร้องขอให้คำนึงถึงสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย วัตถุประสงค์เดิมของการใช้สอยโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างอาคาร และความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของด้วย ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวได้คุ้มครองสิทธิของบุคคลภายนอกที่ได้รับผลกระทบหรือเสียประโยชน์จากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แบ่งเป็น 3 กรณี ได้แก่

1. กรณีที่ผลแห่งการเวนคืนทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้
 2. กรณีที่ผลแห่งการเวนคืนทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม และ
 3. กรณีที่ผลแห่งการเวนคืนทำให้อาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์
- จะเห็นได้ว่าเป็นการคุ้มครอง (Protection) เฉพาะเรื่องการใช้ประโยชน์จากโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น จากการพิจารณาบทบัญญัติดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่ากฎหมายยังคุ้มครองไม่ครอบคลุมถึงการคุ้มครองสิทธิของผู้ที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลของการเวนคืนทำให้ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเกิดความด้อยค่า หรือเสื่อมราคาลง รวมถึงอาจทำให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย (Health and Sanitation) ไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จึงควรแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิเสรีภาพของประชาชนให้ครอบคลุมผู้ซึ่งได้รับผลกระทบในทางอ้อมด้วย

2. ปัญหาระยะเวลาในการร้องขอให้เวนคืนหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่ถูกเวนคืน จากการศึกษาพบว่า พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 33 ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการร้องขอ (Entreaty) ให้เวนคืนหรือซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในส่วนที่ไม่ถูกเวนคืน โดยแบ่งออกเป็น 2 กรณี

1. กรณีในมาตรา 33 วรรคหนึ่ง ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอให้ เจ้าหน้าที่เจ้าหน้าที่เวนคืนโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นในส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่ไม่อาจใช้การได้นั้นมีปัญหาว่า เจ้าของจะต้องมาร้องขอต่อเจ้าหน้าที่เมื่อใด เพราะมิได้ กำหนดระยะเวลาเอาไว้เลยใด ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว เจ้าของอาจจะรู้ว่าโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง ของตนถูกเวนคืนอย่างไร ตั้งแต่เริ่มแรกที่เจ้าหน้าที่เข้าไปสำรวจ เพื่อเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกา ที่ออกตามมาตรา 8 แต่บางรายอาจเพิ่งมารู้ภายหลังที่มีการรื้อถอนหรือมีการทุบทิ้งแล้วว่าเป็นส่วนที่ เหลื่อนั้นใช้การไม่ได้ ตามวัตถุประสงค์เดิมอีกต่อไป เมื่อมีข้อเท็จจริงที่แตกต่างกันออกไปเช่นนี้ กฎหมายจึงไม่อาจกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนไว้ได้ และแม้กฎหมายจะไม่ได้กำหนดระยะเวลา ไว้ แต่สภาพความเป็นจริงจะให้เจ้าของมีสิทธิร้องขอได้ตลอดไปคงไม่ได้ เพราะหากปล่อยให้ เวลาล่วงเลยไปเป็นเวลานาน สภาพโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอาจเปลี่ยนแปลงไปจนไม่สามารถตรวจสอบ สภาพเดิมในขณะที่ถูกเวนคืนได้ รวมทั้งในแง่ของการจัดสรรงบประมาณเพื่อการเวนคืนส่วนนี้ก็จะ ประสบปัญหาได้

ผู้เขียนเห็นว่า การยื่นคำร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่เหลือ นั้น เจ้าของต้องยื่นภายในเวลาอันสมควรนับแต่วันที่ทราบหรือควรจะได้ทราบว่าโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง ของตนไม่อาจแบ่งแยกได้ โดยกำหนดระยะเวลาว่าเป็นระยะเวลาเท่าใดที่ถือว่าเป็นระยะเวลาอันสมควร ที่เจ้าของสิ่งปลูกสร้างสามารถยื่นคำร้องขอต่อเจ้าหน้าที่ได้ เพื่อให้หน่วยงานที่ทำการเวนคืนยึดถือ เป็นแนวทางในการปฏิบัติ อันจะทำให้เกิดความเป็นธรรมมากกว่าการที่ให้หน่วยงานแต่ละหน่วยงาน พิจารณาร้องขอตามแนวความเห็นของตน โดยไม่มีแนวทางปฏิบัติ

2. กรณีในมาตรา 33 วรรคสอง ไม่ได้กำหนดระยะเวลาสำหรับเจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลของการเวนคืนทำให้โรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นของตนไม่อาจใช้ ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตราย ในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ ในการยื่นคำร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรียน สิ่งปลูกสร้างหรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น

ทำให้เกิดปัญหาในการตีความของเจ้าหน้าที่ดังเช่นมาตรา 33 วรรคหนึ่ง ว่า เจ้าของจะ ยื่นคำร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างภายในระยะเวลาเท่าใด เมื่อไม่ได้กำหนด ระยะเวลาในการยื่นคำร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ทำให้

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ ในการเวนคืนอาจตีความได้หลายความทางและปฏิบัติไปตามความเห็นของตน ซึ่งจะเกิดปัญหาว่า ถ้าคำร้องขอใดไม่เป็นไปตามความเห็นของหน่วยงานของตนก็จะยกคำร้องขอ

ผู้เขียนมีความเห็นว่า การยื่นคำร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีได้ถูกเวนคืนแต่ผลของการเวนคืนทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตน ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตราย ในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ ต้องยื่นภายในเวลาอันสมควรนับแต่วันที่ทราบหรือควรจะได้ ทราบว่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างของตนใช้ประโยชน์ไม่ได้ ซึ่งควรมีการกำหนดระยะเวลาที่ชัดเจน เพื่อให้หน่วยงานที่ทำการเวนคืนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติ อันจะทำให้เกิดความเป็นธรรม มากกว่าการที่ให้หน่วยงานแต่ละหน่วยงานพิจารณาคำร้องขอตามแนวความเห็นของตน โดยไม่มีแนวทางปฏิบัติ

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษามาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ผู้เขียนขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 33 ดังนี้

จากเดิม

มาตรา 33 ถ้าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืนนั้นมีบางส่วน อยู่บนที่ดินที่มีได้เวนคืน และเป็นโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเดียวกัน โดยไม่อาจ แยกแยกได้ เจ้าของจะขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ส่วนที่เหลือดังกล่าวด้วยก็ได้

ถ้าเจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลแห่งการเวนคืนตามวรรคหนึ่ง ทำให้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตน ไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ ถ้าเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่ ซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้น ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจซื้อ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ทั้งนี้ การพิจารณา คำร้องขอให้คำนึงถึงสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัย วัตถุประสงค์เดิมของการใช้สอย โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างอาคาร และความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม แก่เจ้าของด้วยโดยให้นำความในมาตรา 38 วรรคสอง และมาตรา 60 มาใช้บังคับกับราคาซื้อขาย ดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่เวนคืนตามวรรคหนึ่ง หรือที่ซื้อตามวรรคสองเจ้าหน้าที่มีอำนาจรื้อถอนหรือนำไปใช้ประโยชน์ได้ตามที่เห็นสมควรแม้จะไม่อยู่ในวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนก็ตาม

ให้นำความในหมวด 4 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการซื้อขาย มาใช้บังคับกับการซื้อตามวรรคสองโดยอนุโลม

แก้ไขเพิ่มเติมเป็น

มาตรา 33 ถ้าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ถูกเวนคืนนั้นมีบางส่วนอยู่บนที่ดินที่มีได้เวนคืน และเป็นโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเดียวกันโดยไม่อาจแบ่งแยกได้ เจ้าของจะขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นส่วนที่เหลือดังกล่าวด้วยก็ได้

ถ้าเจ้าของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน แต่ผลแห่งการเวนคืนตามวรรคหนึ่ง ทำให้ที่ดิน โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นของตนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัยหรือใช้ประโยชน์ หรืออาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเกิดการค้ำค่า หรือเสื่อมมูลค่าลง จะร้องขอให้เจ้าหน้าที่ซื้อ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นนั้นด้วยก็ได้ ในกรณีถ้าเป็นที่ดินให้จ่ายเป็นค่าชดเชยตามความเสียหาย อันเนื่องมาจากการค้ำค่าหรือเสื่อมมูลค่าลง

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง นอกจากการให้เจ้าหน้าที่ซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นกรณีอาจเกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย ให้เจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนซื้อหรือชดเชย ภายในสองปีนับแต่วันที่รู้หรือควรจะได้รู้ว่าโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างของตนไม่อาจแบ่งแยกได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ หรือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้ตามวัตถุประสงค์ที่ใช้อยู่เดิม หรืออาจเกิดอันตรายในการอยู่อาศัย หรือใช้ประโยชน์หรือเกิดการค้ำค่าหรือเสื่อมมูลค่าลง ให้เจ้าหน้าที่มีอำนาจซื้อ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ทั้งนี้ การพิจารณาคำร้อง ขอให้คำนึงถึงสภาพความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยวัตถุประสงค์เดิมของการใช้สอยโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง โครงสร้างอาคาร และความปลอดภัยของผู้ใช้อาคาร เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของด้วยโดยให้นำความในมาตรา 38 วรรคสอง และมาตรา 60 มาใช้บังคับกับราคาซื้อขายดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่เวนคืนตามวรรคหนึ่ง หรือที่ซื้อตามวรรคสองเจ้าหน้าที่มีอำนาจรื้อถอนหรือนำไปใช้ประโยชน์ได้ตามที่เห็นสมควรแม้จะไม่อยู่ในวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนก็ตาม

ให้นำความในหมวด 4 การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีการซื้อขาย มาใช้บังคับกับการซื้อตามวรรคสองโดยอนุโลม

หากได้ดำเนินการตามข้อเสนอแนะดังกล่าวแล้ว จะทำให้ประชาชนผู้มีได้ถูกเวนคืนแต่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ได้รับความคุ้มครองโดยผลของกฎหมายทำให้ประชาชนได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเป็นธรรม และลดความขัดแย้งระหว่างประชาชนผู้ได้รับความเดือดร้อนกับภาครัฐ ซึ่งจะส่งผลดีต่อภาครัฐทำให้การบริการสาธารณะเป็นไปด้วยความรวดเร็วและลุล่วงไปด้วยดี