

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

รัฐมีหน้าที่ในการดำเนินการจัดทำโครงสร้างบริการสาธารณะเพื่อสนองต่อความต้องการของประชาชนในด้านต่าง ๆ เช่น การสร้างถนน ชลประทาน กิจการอันใดเพื่อสาธารณูปโภค เป็นต้น รัฐจึงมีความจำเป็นต้องให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของเอกชน เพื่อใช้ในการดำเนินการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ในการบริการสาธารณะ โดยอาจทำการเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ แต่ในบางกรณีที่ไม่อาจเจรจาตกลงซื้อขายกันได้ รัฐยังมีเครื่องมือเพื่อใช้มาตรการบังคับทางกฎหมาย โดยใช้อำนาจตามมาตรา 37 แห่งรัฐธรรมนูญราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560<sup>1</sup> อีกทั้งยังมีกฎหมายซึ่งใช้

---

<sup>1</sup> รัฐธรรมนูญราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 37 บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย ที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่กฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลา การเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้อคืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

ระยะเวลาการขอคืนและการคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนที่มีได้ใช้ประโยชน์ หรือที่เหลือจากการใช้ประโยชน์ให้แก่เจ้าของเดิมหรือทายาท และการเรียกคืนค่าทดแทนที่ชดเชยไปให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การตรากฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยระบุเจาะจงอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามความจำเป็น มิให้ถือว่าเป็นการขัดต่อมาตรา 26 วรรคสอง

บังคับเป็นการทั่วไปในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตามการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นกรณีที่รัฐใช้อำนาจตามกฎหมายไปกระทบสิทธิในทรัพย์สินของบุคคล อันส่งผลให้การดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะมีการต่อต้านหรือไม่ยินยอมจากการถูกเวนคืน เพื่อให้การเวนคืนเป็นไปโดยกระทบสิทธิของประชาชนน้อยที่สุด รัฐต้องดำเนินการเวนคืนเท่าที่จำเป็นและกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนด้วยความเป็นธรรมในเวลาอันรวดเร็ว

หลักการในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วยความเป็นธรรมตามที่กฎหมายกำหนด มีการให้คำจำกัดความของคำว่า “ค่าทดแทนที่เป็นธรรม” คือผลรวมของการสูญเสียซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้เรียกร้องสิทธิ ซึ่งพิสูจน์ได้เป็นที่แน่นอนแล้วสำหรับเป็นค่าทดแทน ก็คือการจ่ายเงินในมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั่นเอง ซึ่งคำว่า ค่าทดแทนที่ยุติธรรมนี้ก็ต้องยุติธรรมทั้งสองฝ่ายไม่เพียงเฉพาะฝ่ายที่ถูกเวนคืนเท่านั้น แต่จะต้องยุติธรรมกับรัฐผู้จ่ายค่าทดแทนสำหรับการเวนคืนด้วย<sup>2</sup> นอกจากการพยายามให้คำจำกัดความของคำว่า “ค่าทดแทนที่เป็นธรรม” ตามหลักการประเมินราคาทรัพย์สินแล้ว ในแง่มุมของกฎหมายศาลยุติธรรมของประเทศอังกฤษได้วางหลักเรื่องการกำหนดค่าทดแทนไว้เช่นกันว่า “ค่าทดแทนเพื่อการเวนคืนที่ดินคือราคาซื้อที่ส่วนราชการผู้มีอำนาจเวนคืนที่ดินต้องจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน” อย่างไรก็ตามศาลอังกฤษ เห็นว่า ราคาซื้อที่ส่วนราชการจ่ายมิใช่ราคาซื้อขายตามปกติที่เกิดจากการเจรจาต่อรองกันในตลาดเสรี เพราะการเวนคืนที่ดินเป็นการใช้อำนาจรัฐ เพื่อเอาที่ดินมาใช้ประโยชน์ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่รัฐสถาปนาบัญญัติขึ้น ดังนั้น มูลค่าของค่าทดแทนจึงเทียบเคียงได้กับ “ค่าเสียหายที่รัฐพึงจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดิน” โดยนำหลักการเกี่ยวกับค่าสินไหมทดแทนเพื่อละเมิดในบางกรณีมาใช้ในการจ่ายค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วย<sup>3</sup>

การที่รัฐจะกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนด้วยความเป็นธรรมได้นั้น จำเป็นจะต้องมีกฎหมายที่ใช้เป็นเครื่องมือ หรือกลไกซึ่งให้อำนาจในการกำหนดเงินค่าทดแทน เดิมประเทศไทยมีกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนฉบับแรกคือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2477 ต่อมาได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมคือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

<sup>2</sup> กัมปนาท แสงทอง. *ประเมินค่าทรัพย์สินให้เป็นธรรมก่อนการเวนคืนเพื่อพัฒนาชาติ*. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก : <https://www.thaiappraisal.org/thai/essay/contestpeople50.htm>

<sup>3</sup> นัฐกานต์ ขำยัง. (2550). *ค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. หน้า 31-32.

(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2480 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2495 และพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ทั้งนี้กฎหมายทั้งสี่ฉบับยังไม่สามารถตอบสนองต่อการกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนด้วยความเป็นได้ เนื่องจากยังมีการฟ้องร้องคดีขึ้นสู่ศาลปกครองขึ้นเป็นจำนวนมาก จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2562 และใช้บังคับอยู่ ณ ปัจจุบัน

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จึงเป็นเครื่องมือของรัฐ ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน โดยให้เจ้าหน้าที่แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และใช้อำนาจตามมาตรา 20 มาตรา 22 มาตรา 23 และมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เพื่อพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้นให้แก่ผู้ถูกเวนคืน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง มาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เป็นบทบัญญัติอันเป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้นเป็นอย่างมาก เนื่องจากมาตรา 20 ได้กำหนดขอบเขต อำนาจ ตลอดจนการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการผู้กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน

นอกจากนี้ การกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้นตามมาตรา 20 คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นจะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ซึ่งเป็นกฎหมายลำดับรองที่อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 วรรคหนึ่ง และมาตรา 20 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ที่จะนำมาใช้ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนให้แก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน

ดังนั้น การพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้น คณะกรรมการตามมาตรา 19 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จะต้องปฏิบัติตามมาตรา 20 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 แต่เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนไม่สามารถนำไปปรับใช้ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมได้ จึงมีผลให้การพิจารณากำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นของหลายหน่วยงานเกิดความเลื่อมล้ำ ไม่สอดคล้องกับความเป็นจริง ทำให้เกิดปัญหาในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมได้ ตลอดจนนำไปสู่ข้อพิพาท เรื่องค่าทดแทนการเวนคืนขึ้นสู่ศาลปกครองเป็นจำนวนมาก

ผู้วิจัยจึงทำการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนในการเวนคืน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาราคาที่ซื้อขายตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ปัจจุบันราคาในการซื้อขายที่ดินเป็นราคาจากผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายกันตามความพึงพอใจของทั้งสองฝ่าย จึงทำให้ราคาซื้อขายที่ดินในแต่ละพื้นที่ที่มีความแตกต่างกันเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ หากใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯเปรียบเทียบกับราคาซื้อขายที่ดินแล้ว จะเห็นได้ว่าที่ดินที่มีราคาซื้อขายที่ดินมีทั้งน้อยกว่า เท่ากับหรือมากกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นตามมาตรา 19 เป็นผู้พิจารณาว่าจะต้องใช้ราคาซื้อขายที่ดินแบบใดมาเพื่อใช้เป็นปัจจัยในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเบื้องต้น แต่ยังคงปัญหาที่ว่าราคาซื้อขายแบบใดที่เป็นราคาซื้อขายที่ดินตามปกติในท้องตลาด เนื่องจากมาตรา 20 (1) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ไม่ได้กำหนดประเภท รูปแบบ หรือการเลือกใช้ราคาซื้อขายที่เป็นมาตรฐาน

2. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ราคาประเมินที่ดินเพื่อใช้ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นกฎหมายที่มีการบังคับใช้แทนการจัดเก็บภาษีโรงเรือนและที่ดิน จึงทำให้หลักเกณฑ์ในการนำราคาประเมินที่ดินมาใช้ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนยังไม่มี ความชัดเจน แน่นนอน ก่อให้เกิดปัญหาในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนต่อไป

3. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ปัจจุบันราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ไม่สอดคล้องกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด โดยมีความแตกต่างกันโดยเฉลี่ยประมาณสามเท่า อีกทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในบางพื้นที่ที่มีขนาด สภาพทำเล การใช้ประโยชน์แบบเดียวหรือใกล้เคียงกัน แต่ราคาประเมินกลับมีความแตกต่างกันเป็นอย่างมาก เมื่อนำมาใช้ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนย่อมส่งผลให้เกิดความแตกต่างกันและก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน

4. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาสภาพที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายที่ใช้ในการพิจารณาสภาพที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ยังไม่ได้กำหนดรายละเอียด หลักเกณฑ์ วิธีการในการคำนึงถึงสภาพที่ตั้งอย่างครบถ้วน กล่าวคือในการกำหนดพิจารณาค่าทดแทนที่ดินตามมาตรา 20 (4) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มีประเด็นว่าเกี่ยวกับการคำนึงถึงสภาพที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน เพื่อแบ่งแยกสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินแต่ละแปลงว่ามีกฎเกณฑ์ในการกำหนดมากน้อยเพียงไร เนื่องจากการคำนึงถึงสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินนั้นคณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินจะ

ค่านิ่งถึงสภาพทำเลที่ตั้งโดยค่านิ่งถึงสภาพข้อเท็จจริง เช่น ที่ดินติดถนนสายหลัก ที่ดินมีทางเข้าออก ที่ดินไม่มีทางเข้าออก ที่ดินซึ่งโดยสภาพเป็นถนนส่วนบุคคล เป็นต้น ซึ่งเป็นการพิจารณาในเบื้องต้น บางกรณีนั้นหากพิจารณาในเบื้องต้นแล้วที่ดินไม่มีทางเข้าออกอาจเกิดจากการแบ่งแยกที่ดินทำให้ที่ดินเดิม ซึ่งเคยมีสภาพที่ตั้งติดต่อกับถนนหรือทางสาธารณะประโยชน์กลับกลายเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก คณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินจะพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนน้อยกว่าที่ดินที่มีทางเข้าออกหรือที่ดินที่ติดถนนสายหลัก หรือถนนสายรอง เนื่องจากที่ดินดังกล่าวไม่มีทางเชื่อมออกไปยังถนนสาธารณะประโยชน์ได้โดยตรง สภาพทำเลต่าง ๆ ยังไม่มีกฎหมายได้ออกมารองรับเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนนำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณา

#### 5. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์ในการเวนคืน

หลักเกณฑ์ที่นำมาใช้ในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนเกี่ยวกับเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนนั้น มิได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือขั้นตอนการนำมาซื้อขายชัดเจน จึงก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำและขาดประสิทธิภาพ ส่งผลให้มีการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่แตกต่างกันไป ตามแต่หน่วยงานหรือคณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นจะเป็นผู้พิจารณา

ในการดำเนินการเวนคืนที่ดินตามแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 มีประเด็นเกี่ยวกับการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน โดยคณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้น ไม่สามารถนำหลักเกณฑ์ไปใช้พิจารณาได้อย่างถูกต้อง เหมาะสม และเป็นแนวทางเดียวกัน ตลอดจนเกิดความเหลื่อมล้ำในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนแก่ประชาชนผู้ถูกเวนคืน

กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 เป็นกฎหมายลำดับรองที่อาศัยอำนาจตามมาตรา 6 วรรคหนึ่งและมาตรา 20 วรรคสอง เพื่อให้การพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนสามารถให้แก่ผู้ถูกเวนคืนได้อย่างเป็นธรรม จึงมีการกำหนดหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และวิธีการในการพิจารณาไว้ แต่เนื่องจากข้อมูลที่ใช้ในการพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน มาสอดคล้องกับความเป็นจริง จึงเป็นอุปสรรคและปัญหาในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนได้อย่างเป็นธรรม

ฉะนั้น จึงสมควรที่จะกำหนดแนวทาง รูปแบบ หรือวิธีการใช้ดุลยพินิจของคณะกรรมการกำหนดราคาสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น เพื่อให้การพิจารณากำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นแนวทางเดียวกัน อันจะส่งผลให้การเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยหน่วยงานของรัฐนั้นเกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมซึ่งเป็น

การแก้ปัญหาในการร้องเรียนของผู้ถูกเวนคืนในการพิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์  
ที่ถูกเวนคืน ได้อย่างถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป

ดังนั้น จึงสมควรศึกษาเพื่อหาทางวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาค่า  
ทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

## 1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงแนวคิด ทฤษฎี และความหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถูกเวนคืนที่ดิน  
ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 เพื่อศึกษากฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

1.2.3 เพื่อศึกษาถึงการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาค่าทดแทนที่ดิน  
ที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1.2.4 เพื่อทราบถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาค่า  
ทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

## 1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ข้อบกพร่องในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์  
พ.ศ. 2562 และกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. 2564 ที่กำหนด  
หลักเกณฑ์ในการพิจารณาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน แต่ในข้อกำหนดมิได้บัญญัติไว้  
โดยชัดเจนว่าควรพิจารณาไปในแนวทางใด เพื่อใช้พิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์  
ที่ถูกเวนคืน เพื่อให้ไปเป็นไปในหลักเกณฑ์ทิศทางเดียวหรือทิศทางเดียวกันก่อให้เกิดความ  
เหลื่อมล้ำในการกำหนดหรือพิจารณาเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนจึงเกิดปัญหาเกี่ยวกับ  
หลักเกณฑ์ในการพิจารณาราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด สภาพที่ตั้งของที่ดิน ปัญหาเกี่ยวกับ  
การพิจารณาที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันและอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็น  
ที่ดินแปลงเดียวกัน ปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาที่ดินซึ่ง โดยสภาพข้อเท็จจริงเป็นถนนแต่ไม่มีการจด  
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์หรือถนนส่วนบุคคล  
ปัญหาเกี่ยวกับกฎหมายเวนคืนที่ดินซึ่งมิได้บัญญัติให้อำนาจเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายในการ  
ออกกฎหมายลำดับรองเพื่อใช้พิจารณาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ดังนั้นจึงควรศึกษา  
วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายในเรื่องดังกล่าวเพื่อประโยชน์ในการนำมาบังคับใช้เพื่อแก้ปัญห  
การกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนต่อไปในอนาคต

## 1.4 ขอบเขตของการศึกษา

สารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาคำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์โดยศึกษาถึงประวัติความเป็นมา แนวคิดทฤษฎีความหมายเกี่ยวกับการพิจารณาคำหนดเงินค่าทดแทนที่ดิน ที่ถูกเวนคืน เฉพาะกรณีสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว

## 1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

สารนิพนธ์ฉบับนี้เป็นการศึกษาวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษา ค้นคว้า จากตัวบทกฎหมาย ตำราวิชาการต่าง ๆ ทั้งที่เป็นภาษาไทยและต่างประเทศ บทความ รายงานการวิจัยวิทยานิพนธ์และศึกษาค้นคว้าวิจัยข้อมูลที่เกี่ยวข้องจากเว็บไซต์ต่าง ๆ เพื่อรวบรวม ข้อมูลทั้งหลายมาทำการศึกษาวิเคราะห์และเรียบเรียงอย่างเป็นระบบ

## 1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงแนวคิด ทฤษฎี ความหมายเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถูกเวนคืนที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1.6.2 ทำให้ทราบถึงกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาคำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

1.6.3 ทำให้ทราบถึงการวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาคำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

1.6.4 ทำให้ทราบถึงแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการพิจารณาคำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์