

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย

อันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์¹

นนท์ นันทฤทัย²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย อันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความหมาย ประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักการเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย อันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่าเจตนารมณ์ในการสร้างกฎหมายและใช้เป็นหลักพิจารณาการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายอันเกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ว่าต้องมีความเหมาะสมเนื่องจากการกระทำดังกล่าวเป็นการที่รัฐได้ล่วงละเมิดสิทธิของเอกชน โดยอ้างอิงได้จากแนวความคิดเกี่ยวกับค่าทดแทนที่เป็นธรรมและการชดเชยความเสียหาย อันเกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งค่าทดแทนที่เป็นธรรมในการเวนคืนก็คือ ผลรวมของการสูญเสียซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้เรียกร้องสิทธิซึ่งพิสูจน์ได้เป็นที่แน่นอนแล้วสำหรับเป็นค่าทดแทน ก็คือการจ่ายเงินในมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนนั่นเอง ซึ่งคำว่าค่าทดแทนที่ยุติธรรมนี้ก็จะต้องยุติธรรมทั้งสองฝ่ายไม่เพียงเฉพาะฝ่ายที่ถูกเวนคืนเท่านั้นแต่จะต้องยุติธรรมกับรัฐผู้จ่ายค่าทดแทนสำหรับการเวนคืน นอกจากแนวคิดข้างต้น และต้องเป็นไปตามทฤษฎีเรื่องประโยชน์สาธารณะที่ตั้งอยู่บนความขัดแย้งระหว่างประโยชน์สาธารณะและประโยชน์ส่วนตัว ทฤษฎีเรื่องประโยชน์สาธารณะนี้อาจเรียกได้ว่าเป็นเรื่องความจำเป็นสาธารณะซึ่งถือได้ว่าเป็นพื้นฐานของการเวนคืน และทำให้การดำเนินการเวนคืนนั้นถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งต้องมีการสร้างสมดุลระหว่างประโยชน์ของหน่วยงานรัฐกับค่าทดแทนที่เอกชนควรได้รับ และต้องสอดคล้องกับหลักการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และกำหนดค่าทดแทน ได้แก่ รัฐจะดำเนินการเวนคืนได้ต้องอาศัยอำนาจของกฎหมาย ต้องมีการกำหนดวัตถุประสงค์ เหตุผลความจำเป็นของการเวนคืนเพื่อการอันเป็นประโยชน์สาธารณะ อันสืบเนื่องมาจากทฤษฎีประโยชน์สาธารณะ และรัฐต้องจ่ายค่าทดแทนอย่างเป็นธรรม ค่าทดแทนในการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะเป็นหลักประกันที่สำคัญของประชาชนต่อการใช้อำนาจรัฐเวนคืน

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่องปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย อันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ สุเมธ จานประดับ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศิริ บัวสุวรรณค์ และรองศาสตราจารย์ เรืองยศ แสนภักดี

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง วิทยาเขตบางนา

จากการศึกษาทำให้ทราบว่าหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนของประเทศไทย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ยังไม่ครอบคลุมด้วยกันหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาแรก เกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเสียหายทางจิตใจอันเกิดจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ความเสียหายทางจิตใจเป็นความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงต่อผู้ได้รับความเสียหาย และก่อให้เกิดความทุกข์ทรมาน และอาจส่งผลกระทบต่อผู้เสียหายเป็นเวลานานกว่าความเสียหายอื่น ที่ผู้เสียหายได้รับซึ่งอาจคำนวณเป็นเงินได้ นอกจากนั้นวิทยาศาสตร์การแพทย์สามารถพิสูจน์ได้ แน่แน่นอนว่าความเสียหายทางจิตใจซึ่งเป็นความทุกข์ทรมาน ความเศร้าโศกเสียใจ หรือการเสียชีวิต เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกิดการเจ็บป่วยแก่ร่างกายได้ และเมื่อมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ถูกเวนคืนต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ซึ่งผู้ถูกเวนคืนบางรายได้อยู่อาศัย ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนดังกล่าวมาเป็นเวลานานจนเกิดความผูกพัน หรือบางรายมีสิ่งที่ดิน เคารพนับถืออยู่ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนั้นบางรายต้องใช้เวลาในการเก็บออมเงินหรือ ต้องกู้เงินมาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตลอดชีวิตของตนแต่เมื่อมีการเวนคืนทำให้ตนต้องสูญเสียอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ผู้ถูกเวนคืนจึงย่อมได้รับความเสียหายทางจิตใจแต่หน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการเวนคืน โดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนโดยไม่คำนึงถึงความเสียหายทางจิตใจแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ตามในส่วนพระราชบัญญัติความรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551 มาตรา 4 มีการระบุคำนิยามกรณีเกี่ยวกับ ผู้เสียหาย ความเสียหาย ความเสียหายต่อจิตใจไว้ และในมาตรา 11 (1) ได้ระบุหลักเกณฑ์ค่าเสียหายต่อจิตใจอันเป็นผลเนื่องมาจากความเสียหายต่อร่างกาย สุขภาพ หรืออนามัยของผู้เสียหาย พร้อมทั้งกฎหมายต่างประเทศ อาทิ กฎหมาย Public Work Act 1981 ของประเทศนิวซีแลนด์ ระบุในมาตรา 72 ได้บัญญัติให้มีการจ่ายค่าทดแทนเพิ่มเติมสำหรับการเวนคืนที่อยู่อาศัย นอกเหนือจากการที่ได้กำหนดค่าทดแทนเป็นค่าอสังหาริมทรัพย์ให้แล้ว ซึ่งถือเป็นค่าทดแทนความเสียหายทางจิตใจสำหรับการพลัดพรากจากที่อยู่อาศัยเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้ถูกเวนคืน กฎหมาย Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 ของรัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย มาตรา 60 ได้บัญญัติให้มีการจ่ายค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องย้ายที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นค่าทดแทนสำหรับการเสียผลประโยชน์ที่ไม่ใช่ผลประโยชน์ด้านการเงินอันเป็นผล มาจากความจำเป็นที่บุคคลดังกล่าวต้องย้ายที่อยู่อาศัยหลักของตนเนื่องจากการเวนคืน ซึ่งถือเป็นค่าทดแทน ความเสียหายทางจิตใจสำหรับการพลัดพรากจากที่อยู่อาศัยเนื่องจากการที่ต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อยู่อาศัยหลักของผู้ถูกเวนคืน

ประเด็นปัญหาที่สอง เกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายกรณีนายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้างแรงงาน อันเกิดจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ได้

กำหนดให้นายจ้างต้องจ่าย ค่าชดเชยให้แก่ลูกจ้างซึ่งเลิกจ้างโดยลูกจ้างไม่มีความผิด ซึ่งการเลิกจ้าง ดังนั้น เมื่อลูกจ้างถูกเลิกจ้าง เนื่องจากนายจ้างไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปหรือเลิกกิจการ นายจ้างก็ต้องจ่าย ค่าชดเชยให้กับลูกจ้างตามกฎหมายคุ้มครองแรงงาน เมื่อเป็นดังนี้ ก่อนที่อสังหาริมทรัพย์จะถูกเวนคืน หากผู้ถูกเวนคืนได้ประกอบกิจการในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและ เมื่อมีการเวนคืนผู้ถูกเวนคืนต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์นั้น และเป็นผลให้ผู้ถูกเวนคืนต้องเลิก กิจการของตนและต้องเลิกจ้างแรงงานหรือลูกจ้างของตน ผู้ถูกเวนคืนก็ต้องมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าชดเชยตามกฎหมายคุ้มครองแรงงานให้กับแรงงานหรือลูกจ้างของตน แต่หน่วยงานที่รับผิดชอบ โครงการเวนคืนโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ กำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนโดย ไม่คำนึงถึงความเสียหายเนื่องจากการเลิกจ้างแรงงานดังกล่าวแต่อย่างใด อย่างไรก็ดีจากการศึกษาหลักการในการกำหนดค่าทดแทนพบว่าในประเทศฝรั่งเศส ศาลเห็นว่า การที่นายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยให้แก่ลูกจ้างกรณีที่ถูกจ้างไม่ประสงค์จะย้ายที่ทำงาน ไปยังสถานที่แห่งใหม่ เนื่องจากสถานที่เดิมถูกเวนคืน นายจ้างย่อมเป็นผู้ได้รับความเสียหายโดยตรง จากการที่ต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ซึ่งชอบที่จะได้รับค่าทดแทนความเสียหาย ดังกล่าว สำหรับในประเทศไทย หน่วยงานที่รับผิดชอบ โครงการเวนคืนโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไม่ได้กำหนดค่าทดแทน ความเสียหายจากการเลิกจ้างแรงงานให้กับผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งศาลก็ไม่ได้กำหนดค่าทดแทนความเสียหาย จากการเลิกจ้างแรงงานให้กับผู้ถูกเวนคืน ดังที่กล่าวมาข้างต้นเนื่องจากศาลเห็นว่า การจ้างหรือเลิกจ้าง แรงงานเป็นดุลยพินิจของคู่จ้างที่จะตัดสินใจจ้างแรงงานดังกล่าวต่อไปหรือไม่ โดยผู้ศึกษาเห็นควรว่า ประเทศไทยควรบัญญัติเพิ่มเติมในกฎหมายว่าให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นพิจารณาเพิ่มเติม หลักเกณฑ์ โดยกำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากการเลิกจ้างแรงงาน และพิจารณาความเหมาะสมเพื่อให้ ค่าทดแทนต่อนายจ้างที่ต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับลูกจ้างเมื่อถูกเลิกจ้างตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 อันเนื่องมาจากกรณีที่ผู้จ้างถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และที่ดิน

ประเด็นปัญหาที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการเสียโอกาสในการค้าขาย หรือประกอบธุรกิจ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ความเสียหายเนื่องจากการเสียโอกาสในการค้าขายหรือประกอบธุรกิจ ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนโดยที่ความเสียหายดังกล่าว เป็นการสูญเสียคุณค่าหรือมูลค่าของทางเลือกที่ดีที่สุดในบรรดาทางเลือกทั้งหลายที่ต้องสละไป เช่น งบประมาณจากเงินภาษีที่ รัฐบาลนำไปซื้อเครื่องบิน งบประมาณจำนวนนั้นก็ไม่สามารถนำไปใช้เพื่อการอื่นได้อีก การเวนคืนก็เช่นกัน เมื่อรัฐ บังคับซื้ออสังหาริมทรัพย์จากผู้ถูกเวนคืน ผู้ถูกเวนคืนก็ต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนโดยได้รับ เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ในราคาที่รัฐบังคับซื้อดังกล่าว ซึ่งทำให้ผู้ถูกเวนคืนต้องสูญเสียโอกาสที่จะนำ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาใช้ในการประกอบธุรกิจ ของตนได้ดังเดิม แต่หน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการ เวนคืนโดยคณะกรรมการกำหนดราคา เบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืน โดยไม่คำนึงถึงการ เสียโอกาสของผู้ถูกเวนคืนที่จะนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาใช้ในการประกอบธุรกิจของตนได้ดังเดิม ซึ่ง

จากการศึกษาพบว่าจากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดข้างต้นเห็นได้ว่า โดยทั่วไปแล้วศาลจะไม่กำหนดค่าทดแทนในส่วนที่เป็นค่าเสียโอกาสในการค้าขายหรือประกอบธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน เนื่องจากศาลเห็นว่าไม่ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 รวมถึงยังไม่ได้มีการกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้ชัดเจนว่าสามารถกำหนดค่าทดแทนในส่วนนี้ให้ได้และเห็นว่าไม่เป็นค่าเสียหายโดยตรงจากการเวนคืน

ประเด็นปัญหาที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายในการขาดประโยชน์จากการค้าขายหรือประกอบธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยที่ผู้ประกอบการอาชีพค้าขายหรือผู้ประกอบการธุรกิจต้องทำงานของตนอย่างทุ่มเท ภายใต้อรรถกถาในด้านต่าง ๆ ต้องเผชิญกับความเสี่ยงทั้งในด้านการเงิน เวลา และอาชีพของตน เนื่องจากเล็งเห็นโอกาสและผลตอบแทนที่จะได้รับจากการค้าขายหรือประกอบธุรกิจของตน และ แรงกระตุ้นที่เป็นแรงผลักดันให้บุคคลดังกล่าวประกอบอาชีพค้าขายหรือประกอบธุรกิจก็คือ ผลตอบแทนที่เป็นตัวเงินที่ตนเองจะได้รับซึ่งก็คือผลกำไรจากการค้าขายหรือประกอบธุรกิจ นั่นเอง เมื่อมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสถานที่ในการค้าขายหรือประกอบธุรกิจ ผู้ถูกเวนคืนซึ่งเป็นผู้ประกอบอาชีพค้าขายหรือประกอบธุรกิจดังกล่าว จึงต้องออกจาก อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนข้างต้น ซึ่งในช่วงระยะเวลาที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และหาสถานที่ในการค้าขายหรือประกอบธุรกิจใหม่นั้น ผู้ถูกเวนคืนก็จะไม่ได้รับผลตอบแทนหรือ กำไรจากการค้าขายหรือประกอบธุรกิจเนื่องจากในช่วงเวลาดังกล่าวไม่สามารถค้าขายหรือ ประกอบธุรกิจได้ตามปกติ แต่หน่วยงานที่รับผิดชอบโครงการเวนคืน โดยคณะกรรมการกำหนด ราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนให้กับผู้ถูกเวนคืนโดยไม่คำนึงถึงความเสียหายจากการขาด ประโยชน์ในการค้าขายหรือประกอบธุรกิจแต่อย่างใด

จากการศึกษาค้นคว้าเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย อันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาพบว่ามิชอบเสนอแนะในการกำหนดรายละเอียดเพิ่มเติมในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ ผู้ถูกเวนคืนที่ต้องสูญเสียอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งใช้อยู่อาศัยและประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนและต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนการเยียวยาทางจิตใจอันเกิดจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอคือต้องมีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนดังกล่าวไว้ในกฎกระทรวง ร่วมกับการแก้ไขมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายทางจิตใจไว้ในกฎกระทรวง ซึ่งเป็นการกำหนดให้ชัดเจนว่าผู้ถูกเวนคืนมีสิทธิได้รับค่าทดแทนความเสียหายในลักษณะนี้ หรืออาจรวมถึงการมอบ

โล่แสดงเกียรติคุณว่าเป็นผู้มีความเสียสละต่อส่วนรวม มีความเสียสละต่อประเทศชาติ เป็นต้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนของการกำหนดค่าทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืน โดยแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้บัญญัติเพิ่มเติม วรรค 4 ดังนี้

“เงินค่าทดแทนสำหรับค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย ซึ่งรวมถึงความเสียหายทางจิตใจ หากเจ้าของแจ้งขอรับค่าทดแทนทางด้านจิตใจ ตลอดจนความเสียหายอื่น ๆ ที่เจ้าของได้รับจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้หลักเกณฑ์การพิจารณาความเสียหายทางด้านจิตใจให้เป็นไปตามกำหนดในกฎกระทรวง” และผู้เขียนเห็นควรกำหนดข้อความในกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

“หากเจ้าของแจ้งขอรับค่าทดแทนความเสียหายทางด้านจิตใจ ให้ดำเนินการดังนี้

- 1) ให้เจ้าของที่ดินผู้ถูกเวนคืน (ผู้ร้อง) ทำหนังสือแจ้งต่อคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น โดยระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอรับค่าทดแทนความเสียหายทางด้านจิตใจภายใน 90 วันนับถัดจากวันได้รับแจ้งเวนคืนที่ดิน
- 2) ให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น แต่งตั้งคณะกรรมการผู้ประเมินความเสียหายทางด้านจิตใจจำนวนไม่เกิน 5 คน ประกอบด้วยบุคคลจากหน่วยงานท้องถิ่น และนักจิตวิทยาเป็นอย่างน้อย ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และคณะกรรมการผู้ประเมินความเสียหายทางด้านจิตใจ ต้องกำหนดกรอบในการประเมินค่าความเสียหายทางด้านจิตใจ โดยการระบุหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเสียหายต่อจิตใจอันเนื่องมาจากการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนตามหนังสือที่ผู้ร้องแจ้งไว้ใน 1) ภายใน 90 วันนับถัดจากวันได้รับหนังสือจากผู้ร้อง
- 3) ให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และคณะกรรมการผู้ประเมินความเสียหายทางด้านจิตใจ ประเมินค่าทดแทนจากความเสียหายทางด้านจิตใจ โดยให้ประเมินความเสียหายอย่างเหมาะสม และจ่ายทดแทนให้กับผู้ร้องในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 1 ของราคาประเมินที่ดิน ราคาประเมินอาคารชุด ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ของกรมธนารักษ์ และแจ้งผลการพิจารณาต่อผู้ร้องภายใน 120 วันนับถัดจากกำหนดหลักเกณฑ์แล้วเสร็จ ทั้งนี้อาจพิจารณามอบโล่ประกาศเกียรติคุณให้กับผู้ร้อง เพื่อแสดงให้เห็นถึงความเสียสละการครอบครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ส่วนรวม

การพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และคณะกรรมการผู้ประเมินความเสียหายทางด้านจิตใจ จะต้องพิจารณาคำอุทธรณ์ข้อพิพาทอย่างถี่ถ้วน และรอบคอบ เนื่องจากความเสียหายทางด้านจิตใจมีความซับซ้อน และมีความละเอียดอ่อน อย่างไรก็ตามจะถือว่าการพิจารณาของ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น และคณะกรรมการผู้ประเมินความเสียหายทางด้านจิตใจเป็นที่สิ้นสุด”

2. ปัญหาเกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายกรณีนายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้างแรงงาน อันเกิดจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้บัญญัติเพิ่มเติม วรรค 5 ดังนี้

“เงินค่าทดแทนสำหรับค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย ซึ่งรวมถึงความเสียหายจากการเลิกจ้างแรงงานต่อเจ้าของผู้เป็นนายจ้างหากเจ้าของผู้เป็นนายจ้างแจ้งขอรับค่าทดแทนกรณีต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับลูกจ้างเมื่อเลิกจ้าง ตลอดจนความเสียหายอื่น ๆ ที่เจ้าของได้รับจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้หลักเกณฑ์การพิจารณาความเสียหายจากการเลิกจ้างให้เป็นไปตามกำหนดในกฎกระทรวง”

และผู้เขียนเห็นควรกำหนดข้อความในกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

“หากเจ้าของผู้เป็นนายจ้างแจ้งขอรับค่าทดแทนกรณีต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับลูกจ้างเมื่อเลิกจ้าง ให้ดำเนินการดังนี้

- 1) ให้เจ้าของที่ดินผู้ถูกเวนคืน ผู้เป็นนายจ้าง (ผู้ร้อง) ทำหนังสือแจ้งต่อคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น โดยระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอรับค่าทดแทนกรณีต้องจ่ายค่าชดเชยให้กับลูกจ้างเมื่อเลิกจ้าง พร้อมแนบเอกสารหลักฐานที่แสดงถึงค่าจ้างอัตราสุดท้าย ภายใน 90 วันนับถัดจากวันได้รับแจ้งเวนคืนที่ดิน
- 2) ให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น กำหนดหลักเกณฑ์ในการประเมินค่าความเสียหายกรณีนายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้างแรงงาน อันเนื่องมาจากการเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจนตามหนังสือที่ผู้ร้องแจ้งไว้ใน 1) ภายใน 90 วันนับถัดจากวันได้รับหนังสือจากผู้ร้อง
- 3) ให้คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ประเมินค่าทดแทนจากความเสียหายกรณีนายจ้างต้องจ่ายค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้างแรงงาน อันเกิดจากถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยให้ประเมินความเสียหายอย่างเหมาะสม สอดคล้องตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ได้กำหนดให้นายจ้างต้องจ่าย ค่าชดเชยให้แก่ลูกจ้างซึ่งเลิกจ้างโดยลูกจ้างไม่มีความผิด และจ่ายทดแทนให้กับผู้ร้องในอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาค่าชดเชยที่นายจ้างต้องจ่ายให้ลูกจ้าง ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าชดเชยพิเศษอื่นใด และแจ้งผลการพิจารณาต่อผู้ร้องภายใน 120 วันนับถัดจากกำหนดหลักเกณฑ์แล้วเสร็จ

การพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคา จะต้องพิจารณาคด้วยดุลยพินิจอย่างถี่ถ้วน และรอบคอบ
อย่างไรก็ตามจะถือว่าการพิจารณาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เป็นที่สิ้นสุด”

3. ปัญหาเกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการเสียโอกาสในการค้าขายหรือประกอบ
ธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ผู้ศึกษาเห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 37 แห่ง
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้บัญญัติเพิ่มเติม วรรค 6 ดังนี้

“เงินค่าทดแทนสำหรับค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้กำหนด
เงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย ซึ่งรวมถึงความเสียหายเนื่องจากการเสียโอกาสในการค้าขาย
หรือประกอบธุรกิจตลอดจนความเสียหายอื่น ๆ ที่เจ้าของได้รับการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น
ทั้งนี้หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการเสียโอกาสในการค้าขายหรือประกอบ
ธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนให้เป็นไปตามกำหนดในกฎกระทรวง”

4. ปัญหาเกี่ยวกับค่าทดแทนความเสียหายในการขาดประโยชน์จากการค้าขายหรือประกอบธุรกิจ
ผู้ศึกษาเห็นสมควรต้องแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ให้บัญญัติเพิ่มเติม วรรค 7 ดังนี้

“เงินค่าทดแทนสำหรับค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน ให้กำหนด
เงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย ซึ่งรวมถึงการขาดประโยชน์จากการค้าขายหรือประกอบ
ธุรกิจ ตลอดจนความเสียหายอื่น ๆ ที่เจ้าของได้รับการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ทั้งนี้
หลักเกณฑ์การพิจารณาค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการขาดประโยชน์จากการค้าขายหรือประกอบ
ธุรกิจในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนให้เป็นไปตามกำหนดในกฎกระทรวง”

เอกสารอ้างอิง

ค่าเสียโอกาส : คำนี้สำคัญไฉน [online]. Available URL:

<http://www2.fpo.go.th/S-I/Source/ECO/ECO78.pdf>, 2536 (มกราคม, 1).

เชษฐพล มานิตย์. ควรรู้ก่อนให้เช่า [online]. Available URL:

<http://www.ddproperty.com/คู่มือซื้อขาย/ควรรู้ก่อนเช่า-ให้เช่า>, 2560.

ประยูร เบญจวงศ์, ประเมินค่าทรัพย์สินให้เป็นธรรมก่อนการเวนคืนเพื่อพัฒนาชาติ [Online], Available

URL: <http://www.thaiappraisal.org/thai/essay/contestpeople50.3.htm>,

นัฐกานต์ ขำยัง. “ค่าทดแทนที่เป็นธรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.” วิทยานิพนธ์นิติ
ศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2550.

พรทิพย์ สุทธิธรรมศิลป์. คำเสียหายทางจิตใจ : ศึกษากฎหมายลักษณะละเมิดของอังกฤษและเยอรมัน

เปรียบเทียบกับกฎหมายลักษณะละเมิดของไทย. กรุงเทพมหานคร: สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่าย
ตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม, 2557.

อำนาจ ชีระวนิช. การจัดการธุรกิจขนาดย่อม [Online], Available URL: <https://sunisara.wordpress.com/2012/05/24/โอกาสและผลตอบแทนของผู้/2012> (พฤษภาคม, 24)

อารีสา วัฒนา. “ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน
และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562.” การศึกษาอิสระนิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัย
รามคำแหง, 2561

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530

พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541

พระราชบัญญัติความรับผิดต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นจากสินค้าที่ไม่ปลอดภัย พ.ศ. 2551

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562