

ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน¹

พระนุช เอี่ยมจันทร์²

จากการศึกษาเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา แนวคิด ทฤษฎี ประวัติความเป็นมา และความหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หลักประกันในสัญญาจ้าง หลักบุริมสิทธิทางแพ่งเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับจ้าง ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่า การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นวิธีการหนึ่งที่รัฐนำเอาอสังหาริมทรัพย์ของเอกชนมาเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐ เพื่อใช้ประโยชน์ในรูปของการให้บริการสาธารณะ หรือเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าทดแทนจากการสูญเสียอสังหาริมทรัพย์นั้นแทน การพิจารณากำหนดเงินค่าทดแทนจะกำหนดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางกรรมที่ดิน ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นมีภาระจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นนั้น พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดให้สิทธิจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินอื่นนั้น สิ้นสุดลงทันทีโดยผลของพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยไม่ต้องมีการจดทะเบียนยกเลิกหรือเพิกถอน หรือโดยการทำนิติกรรมอย่างใดอีก

สิทธิของผู้รับจ้างย่อมมีความเสี่ยงประการหนึ่งที่ผู้รับจ้างไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ คือ อสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างไว้นั้นได้ถูกประกาศเวนคืน ผู้รับจ้างย่อมต้องได้รับผลกระทบไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นกรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นถูกเวนคืนทั้งหมดหรือบางส่วนอาจส่งผลถึง

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ณฐ สันตาสว่าง และรองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลือมีความเสื่อมค่าลงซึ่งราคาหรือประโยชน์ทางเศรษฐกิจได้ แม้ว่าการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะมีวัตถุประสงค์เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การพัฒนาการเกษตร การอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน การจัดทำบริการสาธารณะหรือประโยชน์อย่างอื่นนั้นก็ตาม

แม้บทบัญญัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ในมาตรา 43 จะให้สิทธิแก่เจ้าหนี้จำนอง ผู้มีบุริมสิทธิ และผู้ได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินในการได้รับชำระหนี้หรือได้รับค่าใช้จ่ายจากเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน แต่ไม่ได้เป็นการแสดงออกถึงความแน่นอนในการได้รับชำระเงินเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้น เพราะนอกจากวิธีการขอรับชำระหนี้แล้วยังมีกระบวนการทำความเข้าใจกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องของการแบ่งสรรเงินค่าทดแทน ถ้าตกลงกันได้เจ้าหน้าที่จากหน่วยงานที่กระทำการเวนคืนก็จะดำเนินการแบ่งสรรให้ตามที่ตกลงกันได้ แต่หากไม่สามารถตกลงกันได้ เจ้าหน้าที่ก็จะวางเงินทดแทนดังกล่าวตามวิธีการที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดไว้ แล้วมีหนังสือแจ้งให้คู่กรณีทราบเพื่อดำเนินการต่อไป ในการวางเงินค่าทดแทนดังกล่าวให้แจ้งให้ศาลหรือสำนักงานวางทรัพย์ทราบถึงการจำนอง บุริมสิทธิ หรือทรัพย์สินที่มีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์นั้นด้วย

เห็นได้ว่ามาตรการในการให้ความคุ้มครองผู้รับจำนองตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองผู้รับจำนองได้เท่าที่ควร และเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นมักจะต่ำกว่าราคาตลาด การตกลงแบ่งสรรเงินค่าทดแทนระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้รับจำนอง จึงก่อให้เกิดปัญหามักจะเกิดความวุ่นวายจากการประท้วงและการเรียกร้องของบรรดาเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากความเสียหายที่ต้องได้รับ ไม่ว่าจะเป็นจำนวนเงินค่าทดแทนที่ต่ำเกินไป ส่งผลให้แนวโน้มการตกลงแบ่งสรรเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้รับจำนองเป็นไปได้ยากขึ้น

จากการศึกษาทำให้ทราบว่า สิทธิของผู้รับจำนองตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 จะเพียงพอและเป็นธรรมต่อผู้รับจำนองในการบรรเทา

ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนในการได้รับชำระหนี้คืนจากหลักประกันที่ไม่อาจเป็นหลักประกันได้อีกต่อไป โดยจะป้องกันสิทธิของผู้รับจำนองที่สมควรได้รับชำระหนี้คืนเต็มจำนวนโดยปราศจากอุปสรรคที่เกิดขึ้นตามนโยบายของรัฐ และควรจะมีการปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อย่างไร เพื่อจะได้คุ้มครองและครอบคลุมถึงสิทธิเจ้าหนี้จำนองได้อย่างเป็นธรรม ซึ่งสรุปได้ดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่ง สิทธิของผู้รับจำนองที่จะเข้าร่วมเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ตามบทบัญญัติมาตรา 25 เป็นการกำหนดถึงเรื่องการเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนโดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเจรจาตกลงซื้อขายและกำหนดเงินค่าทดแทนเบื้องต้นกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเท่านั้น ซึ่งควรให้ผู้มีส่วนได้เสียไม่ว่าจะเป็นผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า และเจ้าของหรือบุคคลใดซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายในที่ดินที่ต้องเวนคืน อีกทั้งผู้ทรงบุริมสิทธิอื่น ๆ รวมทั้งผู้รับจำนอง ผู้มีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ ผู้มีบุคคลสิทธิ ทรัพย์สิน บุริมสิทธิ ภาระจำยอม ผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง ก็ยังมีสิทธิในที่ดินที่ถูกเวนคืนย่อมเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่จะได้รับเงินค่าทดแทนและควรมีสิทธิเข้าร่วมเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนด้วย ซึ่งถือได้ว่าไม่เป็นธรรมแก่ผู้รับจำนองตามสิทธิที่ตนพึงมี

ประเด็นปัญหาที่สอง ไม่มีการกำหนดให้ผู้รับจำนองในการได้กำหนดให้เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดิน ตามในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ตามบทบัญญัติมาตรา 40 มีการกำหนดให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น หรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เจ้าของดินไม่ยินยอม ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า และเจ้าของหรือบุคคลใดซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายในที่ดินที่ต้องเวนคืน มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่มีการกำหนดถึงผู้รับจำนองไว้ในมาตรานี้ ซึ่งผู้รับจำนองเป็นผู้มีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ในลำดับที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญ และหากมีเจ้าหนี้จำนองหลายคน ก็ต้องพิจารณาว่าเจ้าหนี้คนใดที่ไปจดทะเบียนก่อนก็

ถือว่ามิบุริมสิทธิดีกว่า ตามสิทธิที่มีกำหนดในประมวลกฎหมายแห่งและพาณิชย์ ดังนั้น ผู้รับจำนอง จึงควรได้รับการรับรองให้เป็นผู้ได้รับเงินค่าทดแทนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 40 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ด้วย

ประเด็นปัญหาที่สาม ไม่มีการกำหนดให้สิทธิอุทธรณ์และการใช้สิทธิทางศาลของผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ตามบทบัญญัติมาตรา 49 กำหนดให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ที่ไม่พอใจเงินค่าทดแทน ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ได้ ซึ่งผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ไม่ได้มีกำหนดถึงผู้รับจำนองให้เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนด้วย เพราะฉะนั้นผู้รับจำนองจึงไม่ให้สิทธิในการยื่นอุทธรณ์เรื่องเงินค่าทดแทนต่อรัฐมนตรีได้ ส่งผลกระทบไปถึงสิทธิในการยื่นฟ้องคดีต่อศาลตามมาตรา 50 ที่หากไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 49 เจ้าของมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย ของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาแล้วแต่กรณี ดังนั้น เมื่อผู้มีส่วนได้เสียในอสังหาริมทรัพย์ เช่น ผู้รับจำนอง ผู้มีบุคคลสิทธิทรัพย์สิน หรือบุริมสิทธิอื่น ๆ ที่มีได้ระบุไว้ในมาตรา 40 จึงได้รับผลกระทบด้านการใช้สิทธิอุทธรณ์เรื่องเงินค่าทดแทนและไม่มีสิทธิใช้สิทธิทางศาลได้

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายและแนวคิดเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิของผู้รับจำนองเหนืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ผู้ศึกษาพบว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มีข้อเสนอแนะคือ

1. สิทธิของผู้รับจำนองที่จะเข้าร่วมเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน คือเมื่อจะมีการเวนคืนที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 และที่ดินนั้นเป็นหลักประกันการชำระหนี้ของผู้รับจำนอง จึงเห็นควรให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองได้มีสิทธิในการเข้าร่วมเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามมาตรา 25 ร่วมกับเจ้าหน้าที่และลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่จะถูกเวนคืนนั้นด้วย นอกจากเป็นการปลดภาระจำนองด้วยความยินยอมของผู้รับจำนองแล้ว ยังเป็นการยอมรับในสิทธิของผู้รับจำนองที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์นั้นในฐานะการเป็นหลักประกันแห่งหนี้ และเพื่อให้สิทธิแก่ผู้รับจำนองทราบถึงจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดไว้ให้ แม้สิทธิของผู้รับจำนองไม่อาจเทียบเท่ากับ

ฐานะของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีกรรมสิทธิ์ได้ ขอบเขตในการเข้าร่วมเจรจาตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนนั้น จึงควรจำกัดอยู่เพียงเรื่องการตกลงจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่สามารถก้าวล่วงถึงการยินยอมซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะถูกเวนคืนด้วย ดังนั้นหากผู้รับจ้างเองไม่พอใจไม่ว่าในกรณีใดก็ตามแต่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะทำการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว ผู้รับจ้างยอมไม่สามารถขัดขวางได้ โดยการแก้ไขเพิ่มเติม ความในมาตรา 25 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ดังนี้

“มาตรา 25 วรรคสอง หากผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ได้ยอมรับจำนวนเงินค่าทดแทนตามที่คณะกรรมการตามมาตรา 19 ประกาศกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว และเจ้าของตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำสัญญาซื้อขายกับเจ้าของ โดยเร็วตามแบบที่เจ้าหน้าที่กำหนด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันทำสัญญาซื้อขาย ทั้งนี้ ให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าววันนับแต่วันชำระเงิน”

2. สิทธิของผู้รับจ้างเองในการได้กำหนดให้เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนที่ดิน เห็นว่าผู้รับจ้างสมควรได้รับการคุ้มครองสิทธิให้เป็นหนึ่งในผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 40 โดยการแก้ไขเพิ่มเติมอนุมาตรา ดังนี้

“มาตรา 40 เงินค่าทดแทนนั้น ให้กำหนดแก่บุคคล ดังต่อไปนี้

- (1) เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืน
- (2) เจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 หรือ ได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลังโดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
- (3) เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8
- (4) ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน

(5) บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ซึ่งคล้ายกัน ผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นตามมาตรา 1349 หรือมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์

(6) เจ้าของหรือบุคคลใดซึ่งอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการทำงานอันชอบด้วยกฎหมาย ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น

(7) ผู้รับจ้างลงในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ซึ่งหนี้จ้างนั้นถึงกำหนดชำระหนี้แล้วก่อนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น”

3. การใช้สิทธิอุทธรณ์และการใช้สิทธิทางศาลของผู้รับจ้างลงในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ในเรื่องการใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี และการฟ้องคดีต่อศาล เมื่อมีการเพิ่มเติมแก้ไขในมาตรา 40 โดยการเพิ่มเติม (7) ผู้รับจ้างที่ดินที่ต้องเวนคืน เป็นผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนแล้ว หากผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่กำหนดให้ ย่อมมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี ภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี และหากยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือไม่ได้รับคำวินิจฉัยจากรัฐมนตรี ภายในกำหนด ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ก็มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลปกครองต่อไปได้ สำหรับขอบเขตและเงื่อนไขของการใช้สิทธิอุทธรณ์ของผู้รับจ้างนั้น ควรจำกัดอยู่เฉพาะในกรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ไม่ยอมใช้สิทธิอุทธรณ์ จนอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับจ้างได้ สำหรับสิทธิในการฟ้องคดีต่อศาลปกครองนั้น เงื่อนไขประการสำคัญจึงได้แก่การได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี มาก่อนแล้ว ผู้รับจ้างจึงสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองได้ จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 50 ดังนี้

“มาตรา 50 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 49 หรือเมื่อพ้นกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้ว ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ยังไม่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่รัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้จ่ายเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นับแต่วันที่จ่ายเงินค่าทดแทนตามมาตรา 25 วรรคสอง หรือวันที่จ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา 28 วรรคสอง จนถึงวันที่จ่ายเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้น ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 ไม่มารับเงินค่าทดแทนที่เพิ่มขึ้นตามกำหนดเวลาที่ได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ ให้เจ้าหน้าที่วางเงินนั้นตามมาตรา 46 ในกรณีเช่นนั้นการคำนวณดอกเบี้ยให้คิดถึงวันที่เจ้าหน้าที่กำหนดให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 มารับเงินค่าทดแทนนั้น

ดอกเบี้ยที่ต้องชำระตามวรรคสอง ถ้าเป็นกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์หรือรัฐมนตรีมิได้เสนอความเห็นหรือสั่งการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสอง หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 49 วรรคสาม เมื่อชำระให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 40 แล้วให้ดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบละเมิดของเจ้าหน้าที่”

เอกสารอ้างอิง

สมชัย ชีมาอุตมากร. ลักษณะ 12 จำนอง หมวด 1 บทเบ็ดเสร็จทั่วไป. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ตอน 2, 2557.

โสภณ รัตนกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หนี้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2547.

รณชิต เข้มสะอาด. ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้มาจากการเวนคืน. บทบัณฑิต 59, 2546.

ศุภเชษฐ คุสุวรรณ. ความชอบธรรมทางกฎหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในระบบกฎหมายไทย.

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.