

**ปัญหาเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน  
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2562<sup>1</sup>**

เกศน์ลรี ทองเป็ย<sup>2</sup>

จากการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเกี่ยวกับความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน เพื่อวิเคราะห์ปัญหาและหาข้อเสนอแนะเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น เมื่อกฎหมายมีผลบังคับใช้ยังมีช่องว่างทางกฎหมายในการใช้กำหนดในหลักเกณฑ์ของเงินค่าทดแทน ส่งผลให้เกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมด้วยข้อกำหนดที่ใช้บังคับนั้นยังไม่มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนในเรื่องเงินค่าทดแทน ทำให้การบังคับใช้กฎหมายยังมีปัญหาที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้ทุกหน่วยงานและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เพื่อความเสมอภาค ความเป็นธรรมจากการเวนคืนที่ดิน ให้ได้รับเงินค่าทดแทนที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเดือดร้อนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ และได้รับเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมควรมีหลักกฎหมายที่ชัดเจน อีกทั้งยังช่วยให้การฟ้องร้องคดีเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ลดลงกว่าเดิม

พระราชบัญญัติใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหลาย แต่เป็นเพียงข้อกำหนดขั้นพื้นฐานที่จะเป็นหลักเกณฑ์เบื้องต้นแต่ยังแก้ปัญหาได้ไม่ชัดเจนและอาจส่งผลเสียด้านอื่นตามมาทั้งความเดือดร้อนของผู้เกี่ยวข้องที่ยังไม่อาจประเมินเป็นราคาที่ชัดเจนได้จากการจ่ายเงินค่าทดแทน แม้จะมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ก็ตาม แต่ในพระราชบัญญัตินี้ยังคงต้องนำพระราชกฤษฎีกามาใช้บังคับด้วย ซึ่งพระราชกฤษฎีกาจะสิ้นอายุในการบังคับใช้แต่ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งการแต่งตั้งคณะกรรมการผู้มีอำนาจในการกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นก็ย่อมถือเอาตาม พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8<sup>3</sup> ก็ยังให้นำมาใช้บังคับโดยอนุโลม อาจทำให้ความน่าเชื่อถือในตัวบทกฎหมายและความชัดเจนที่เป็นหลักเกณฑ์เพื่อกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นไม่ชัดเจน ต้องเปลี่ยนแปลงไปตามผู้ที่มีอำนาจกำหนดและ

---

<sup>1</sup>บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัจจวัฒน์ เรืองกาญจน์กุล และคณะกรรมการสอบคือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ปรีดา โชติมานนท์

<sup>2</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>3</sup>“พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562,” ราชกิจจานุเบกษา, มาตรา 20, เล่ม 136 ตอนที่ 71 ก (29 พฤษภาคม 2562): 7.

ระบบกฎหมายที่ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาของแต่ละฉบับทำให้เห็นถึงความไม่เสมอภาคที่เกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นควรคำนึงถึงหลักความเสมอภาคถือว่าเป็นหลักพื้นฐานของศักดิ์ศรีของความเป็นมนุษย์ ซึ่งมนุษย์ย่อมได้รับการรับรองและคุ้มครองจากกฎหมายอย่างเท่าเทียมกัน<sup>4</sup> ในฐานะที่เป็นมนุษย์โดยมิต้องคำนึงถึงคุณสมบัติอื่น ๆ การได้รับเงินทดแทนที่เป็นธรรมควรเกิดขึ้นแก่ผู้ถูกเวนคืนตามหลักสิทธิมนุษยชน และความเสมอภาคเพื่อความเป็นธรรม

อย่างไรก็ตาม เมื่อได้ทำการศึกษาปัญหาเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 พบว่า ยังมีปัญหาอยู่หลายประการ ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือ ปัญหาหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน การจ่ายค่าทดแทนที่เป็นธรรมถือเป็นหลักขั้นพื้นฐานที่จะต้องจ่ายเงินค่าทดแทนนี้ให้แก่ผู้ถูกเวนคืนในทุกอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนอย่างเป็นธรรมบนหลักความชัดเจนในการกำหนดเงินค่าทดแทน และผู้มีอำนาจที่กำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดราคาจริงจะสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืนได้นั้นควรมีความเชี่ยวชาญและมีความรู้ความเข้าใจในกระบวนการการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้การกำหนดเงินค่าทดแทนมีประสิทธิภาพและเกิดความเป็นธรรม แต่ทั้งนี้ การกำหนดเงินค่าทดแทนซึ่งตราเป็นพระราชกฤษฎีกาซึ่งมีวันและเวลาที่ใช้บังคับเปลี่ยนแปลงไปตามกฎหมายและพระราชกฤษฎีกาที่บังคับ ผู้ศึกษาเห็นว่า หลักการสำคัญของค่าทดแทนที่เป็นธรรม คือ การให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับการชดเชยเทียบเท่ากันอย่างเสมอภาค มูลค่าทรัพย์สินที่สูญเสียไป เพื่อให้ผู้ถูกเวนคืนสามารถนำไปซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ที่ใกล้เคียงกับสภาพเดิมก่อนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เดิม ซึ่งเงินทดแทนที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับนั้นจะต้องมีจำนวนไม่มากไปกว่าความเสียหายที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับจริงอีกด้วยและไม่น้อยจนเกินไปจนทำให้ผู้ถูกเวนคืนเดือดร้อนจากการถูกเวนคืนเป็นอย่างมากจนไม่สามารถซื้อที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ได้ มิฉะนั้นย่อมไม่อาจถือได้ว่าเงินทดแทนที่รับมีความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน และการที่กฎหมายต้องกำหนดให้นำวันที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามทีบัญญัติไว้วันนั้น มาเป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนก็เพื่อป้องกันมิให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับค่าทดแทนมากเกินไปกว่าความเสียหายที่ได้รับจริงกล่าวหรือเรียกร้องเงินทดแทนที่มากเกินไปเกินสมควรคือเจ้าของที่ดินย่อมไม่ควรได้รับค่าทดแทนสูงขึ้นเพราะเหตุที่ราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจากโครงการเวนคืนนั้น ๆ

ดังนั้น ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในวันที่พระราชกฤษฎีกาที่ออกตามบัญญัติไว้วันนั้น มีผลใช้บังคับ จึงมีผลเป็นการกำหนดราคาทรัพย์สินของผู้ถูกเวนคืนเอาไว้ ซึ่งก็สอดคล้องกับหลักการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562<sup>5</sup> ที่กำหนดห้ามไม่ให้คิดค่า

<sup>4</sup>บุบผา อัครพิมาน, “หลักกฎหมายทั่วไป,” *รวมบทความทางวิชาการ เล่ม 1: กฎหมายปกครอง ภาคสารบัญญัติ* (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานศาลปกครอง, 2548).

<sup>5</sup>“พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562,” *ราชกิจจานุเบกษา*, มาตรา 20, เล่ม 136 ตอนที่ 71 ก (29 พฤษภาคม 2562): 9.

ทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้ต่อเติมขึ้นใหม่ จากการทำให้ที่ดินเจริญขึ้นในราคาที่สูงขึ้น การสร้างภาระติดพันต่าง ๆ ขึ้นในอสังหาริมทรัพย์ภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่บัญญัติไว้ นั้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่หรือใช้วิธีอื่นใดเพื่อประสงค์ที่จะได้รับค่าทดแทนที่สูงขึ้น ซึ่งหลักการดังกล่าวก็ควรจะต้องมีข้อยกเว้นเช่นกัน ในกรณีที่สภาพที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไปภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา เช่น การถมที่ดินและปรับสภาพที่ดินเพื่อไว้สำหรับใช้งานแต่ต่อมา มีโครงการเวนคืนและการดำเนินโครงการเวนคืนใช้ระยะเวลาเวลานานมากภายหลังจากวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ซึ่งพระราชกฤษฎีกานี้ใช้เป็นตัวบังคับในการกำหนดเงินทดแทนที่ต้องจ่ายให้ผู้ถูกเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ ย่อมไม่เป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน

วิเคราะห์แล้วข้อกฎหมายและพระราชกฤษฎีกาที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แล้วสรุปได้ว่า ในขั้นตอนของการกำหนดเงินทดแทนจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนนั้นยังบกพร่องอยู่ซึ่งไม่สามารถควบคุมใช้บังคับเป็นหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนรวมถึงวันที่ใช้บังคับฉบับในพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 ด้วย เห็นได้ชัดว่ากฎหมายมีช่องว่างในการกำหนดและบังคับใช้ชัดเจน

ปัญหาประการที่สองคือ ปัญหาความไม่เป็นธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นปัญหาสำคัญอันดับต้นๆ ที่เกิดผลกระทบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมายังผู้ถูกเวนคืน แม้โครงการของรัฐบาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องนั้นเป็นโครงการเพื่อพัฒนาประเทศ เพื่อนำไปใช้ในกิจการที่เป็นสาธารณประโยชน์ พัฒนาระบบสาธารณูปโภคของประเทศ เช่น สร้างถนน สร้างทางพิเศษ หรือทางด่วน สร้างเขื่อน อ่างเก็บน้ำ สร้างสถานีรถไฟไฟฟ้าหรือสร้างรางรถไฟความเร็วสูงก็ตาม<sup>6</sup> แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้นย่อมได้รับความเสียหายอยู่แล้วเพราะมีการเปลี่ยนแปลงจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แน่นอนไม่มากก็น้อย เช่นจากอสังหาริมทรัพย์เดิมจากที่เคยเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ถูกเวนคืน วันหนึ่งถูกหน่วยงานเข้ามาทำโครงการพัฒนาผังเมืองในที่ดินนั้น ผู้ถูกเวนคืนก็ต้องไปหาที่พักอาศัยแห่งใหม่ การหาที่พักอาศัยแห่งใหม่นั้นไม่ใช่เรื่องง่ายในปัจจุบันทั้งปัญหาเรื่องเศรษฐกิจในสภาพการเงิน ราคาที่ดิน ราคาสิ่งปลูกสร้าง และถ้าไม่มีบ้านในที่ดินที่แห่งใหม่ซึ่งซื้อเพื่ออยู่อาศัยก็ต้องก่อสร้างขึ้นใหม่ การก่อสร้างบ้านขึ้นใหม่ก็ต้องใช้ระยะเวลาเช่นกันอีกทั้งค่าวัสดุอุปกรณ์ในปัจจุบันก็ราคาสูงขึ้นมาก การที่ผู้ถูกเวนคืนถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไปนั้นย่อมเกิดความเสียหายและต้องมีการปรับตัวทั้งสภาพแวดล้อมและสภาพจิตใจจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนไป

เห็นว่าการที่มีบทกฎหมายกำหนดให้มีการจ่ายเงินทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นสิ่งที่ดี แต่ในการนี้ยังอาจไม่ครอบคลุมทั้งหมดในการชดเชยแก่ผู้ถูกเวนคืน ยังมีส่วนของสภาพจิตใจที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วย ผู้ศึกษาเห็นว่า การจ่ายเงินทดแทนในราคาอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่ได้มองถึงผู้ถูกเวนคืนนั้นควรจะได้รับ การเยียวยาจิตใจหรือมาตรการทางด้วยจิตใจเพิ่มขึ้นมาให้ผู้ถูกเวนคืนด้วย เช่น อาจจัดหาหน่วยงานด้านจิตแพทย์ให้คำปรึกษาหรือแนะนำผู้ถูกเวนคืนจากการได้รับความ

<sup>6</sup> การเวนคืนคือ [Online], available URL: <https://www.bangkokbiznews.com /business, 2567> (พฤษภาคม, 5).

กระทบกระเทือนทางด้านจิตใจด้วย เพราะผู้ถูกระงับไม่ได้รับผลกระทบทั้งทางทรัพย์สินและจิตใจ ไม่ว่าจะ เป็นชนชั้นใดก็ตามเมื่อต้องเปลี่ยนที่อยู่อาศัย สูญเสียทรัพย์สินหรือเงินทอง ย่อมมีการกระทบกระเทือน ทางด้านจิตใจแน่นอน ยิ่งในปัจจุบันความเครียดเกิดขึ้นได้ง่าย ปัญหาด้านจิตเวชมีตัวอย่างให้เห็นมากมาย การที่ผู้ถูกเวนคืน ได้รับเงินทดแทนในส่วนราคาทรัพย์สินที่มองว่าไม่เป็นธรรมแล้ว ยังต้องได้รับความเดือดร้อน กระทบกระเทือนจิตใจอีกและ ไม่มีการเยียวยาจากภาครัฐย่อมไม่เป็นธรรมเป็นอย่างยิ่ง

การฟ้องร้องคดีจากความไม่เป็นธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น ย่อมมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นมาอีกมาก จากผลกระทบที่ผู้ถูกเวนคืนต้องหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ หรือที่ดินเพื่อ ประกอบอาชีพหารายได้ การที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับเงินทดแทนแล้วเห็นว่าไม่เป็นธรรมขั้นตอนต่อไปก็ต้อง ฟ้องร้องคดีเพื่อใช้กระบวนการทางกฎหมายบังคับในความไม่เป็นธรรมที่เกิดขึ้นนี้ ซึ่งต้องมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามขึ้นมากอีกมาก

จะนั้นจะเห็นได้ว่า การที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นมีผลกระทบอยู่แล้ว ไม่น่าก็น้อย และเมื่อ เงินทดแทนจากการถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เป็นธรรมนั้นได้มาอย่างไม่เป็นธรรมอีก ย่อมมีแต่ความ เสียหายทำให้ผู้ถูกเวนคืนเดือดร้อนมากยิ่งขึ้น

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาของคณะกรรมการผู้มีอำนาจกำหนดเงินค่าทดแทนของ อสังหาริมทรัพย์ผู้มีอำนาจในการกำหนดเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น ก็มาจากผู้ที่ กฎหมายให้อำนาจในการกำหนดราคา ผู้มีอำนาจนั้นอาจจะไม่ได้มีความเชี่ยวชาญทางด้านที่ดินในการ ประเมินราคา และความรู้ในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เท่าที่ควร การประเมินและกำหนดเงิน ทดแทนที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนนั้นอาจทำได้จากการอ่านแค่ทฤษฎีและเอกสารประกอบแต่ไม่ได้ลง พื้นที่สำรวจจริงดูความเป็นจริงของโครงการในอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการจะเวนคืน การกำหนดเงิน ทดแทนย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนอย่างแน่นอน

คณะกรรมการผู้มีอำนาจในการกำหนดเงินทดแทนถือเป็นกลไกสำคัญที่จะสร้างความเป็นธรรม ให้แก่ผู้ถูกเวนคืน เพราะผู้มีอำนาจเป็นผู้นำหลักเกณฑ์ในการกำหนดเงินทดแทนมาพิจารณาโดยตรง การจะ เกิดความเป็นธรรมได้ต้องเกิดจากหลายปัจจัยรวมทั้งหลักกฎหมายเข้าด้วยกันเป็นองค์ประกอบ โดยต้อง อาศัยความเชี่ยวชาญความรู้ด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ความรู้ด้านที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง เศรษฐกิจ เป็นต้น รวมไว้ด้วยกัน การคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์

การกำหนดเงินทดแทนเป็นปัจจัยสำคัญประการแรกในเรื่องเงินทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืน ซึ่งเกิดขึ้น ได้ย่อมมาจากผู้มีอำนาจในการกำหนดเงินทดแทน ฉะนั้นในปัญหาของผู้มีอำนาจในการกำหนดเงินค่า ทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนย่อมมีความสำคัญมาก ในการวิเคราะห์ปัญหาในเรื่องที่ศึกษานี้ เพราะเป็นผู้กำหนดเงินทดแทนในพระราชบัญญัติ อีกทั้งการกำหนดราคานี้เพื่อสร้างความสมดุลให้แก่ ผู้เกี่ยวข้องทุกภาคส่วนที่ได้รับผลกระทบรวมทั้งหน่วยงานภาครัฐได้ไม่ถูกกล่าวหาเรื่องความไม่เป็นธรรม ในการจ่ายเงินทดแทน ลดการฟ้องร้องบังคับคดีที่เกิดขึ้นมากในศาลเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่มี มากขึ้นทุกวันในปัจจุบัน

ดังนั้นแล้วเพื่อให้ปัญหาเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเหมาะสมและเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนมากที่สุด ผู้ศึกษาจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นปัญหาดังต่อไปนี้

ปัญหาประการแรกคือ ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน แก้ไขบทบัญญัติในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 20 (2) (3) (4) (5) โดยกำหนดให้มีวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8 เป็นวันเดียวกับ มาตรา 20 (1) เพื่อให้สอดคล้องตรงกันตามหลักที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 และมาตรา 24 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 อีกทั้งเพื่อให้เป็นฐานในการพิจารณาวันที่ใช้ในพระราชกฤษฎีกา เพื่อความเสมอภาคและในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 มาตรา 26<sup>7</sup> ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นด้วย อีกทั้งเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน อย่างน้อยเงินค่าทดแทนนี้ก็มีส่วนช่วยให้ผู้ถูกเวนคืนได้นำเงินส่วนนี้ไปจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่หรือสถานที่ประกอบอาชีพให้ที่มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมที่ถูกเวนคืน

โดยแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 20 ดังนี้

มาตรา 20 การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

- (1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน
- (2) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
- (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(4) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดราคาเบื้องต้น ตาม (1) (2) (3) (4) และ (5) กำหนดวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8 การกำหนดราคาเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ซึ่งหากบัญญัติเพิ่มเติมไว้เช่นนี้ย่อมมีฐานในการบังคับใช้ที่ชัดเจนคือ การกำหนดราคาเบื้องต้นตาม (1) (2) (3) (4) และ (5) กำหนดวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 ทำให้มีหลักเกณฑ์เดียวกัน

---

<sup>7</sup>สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตราของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2562), หน้า 38.

และวันเดียวกันในการประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดไว้ชัดเจนและได้ไม่มีข้อครหาในปัญหาอื่นๆตามมา เช่น ปัญหาค่าเสียหายที่ไม่อาจเก็บเกี่ยวผลผลิตจากพืชพันธุ์ในที่ดินที่ถูกเวนคืน ระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการจัดหาที่พักอาศัยใหม่หรือสถานประกอบการในการประกอบอาชีพใหม่ เมื่อมีปัญหาเหล่านี้เกิดขึ้นย่อมควรมีวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา เป็นฐานในการกำหนดเงินค่าทดแทน ซึ่งส่งผลให้ได้รับเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรมซึ่งเป็นจำนวนเงินที่เหมาะสม เพื่อนำไปหาที่อยู่อาศัยใหม่หรือสถานประกอบการงานอาชีพใหม่ที่ใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนต่อไป

ดังนั้นการจะกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นต้องพิจารณา ณ วันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา 8 เช่นกัน เพื่อไม่ให้เกิดเหลื่อมล้ำไม่เป็นไปตามข้อบัญญัติที่กำหนดไว้ หากหลักเกณฑ์และวิธีกำหนดค่าทดแทนนั้นพิจารณาจากราคาประเมินของทางราชการ หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายที่ดิน หรือสภาพและที่ตั้งของที่ดิน ด้วยเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนในวันที่ใช้บังคับไม่ชัดเจน ย่อมมีผลเสียหลายอย่าง และผลเสียประการแรกที่ได้รับได้ชัด คือ ความไม่เป็นธรรมในการกำหนดเงินค่าทดแทนที่จ่ายให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เนื่องด้วยการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืนนั้นมีเป้าหมายเพื่อให้ให้ผู้ถูกเวนคืนได้นำเงินส่วนที่ชดเชยให้แก่ผู้ถูกเวนคืนนั้นอันเกิดจากความเสียหายจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเวนคืนโครงการใดโครงการหนึ่งได้นำเงินไปหาแห่งที่อยู่อาศัยใหม่ หรือหากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นสถานที่ประกอบอาชีพ ผู้ถูกเวนคืนก็ย่อมได้รับเงินทดแทนที่เป็นธรรมไปจัดหาที่ดินสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นในการประกอบอาชีพอีกด้วย ทั้งนี้ การกำหนดเงินค่าทดแทนต้องให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนเป็นเป้าหมายที่สำคัญอย่างยิ่งในการจ่ายค่าทดแทนแก่ผู้ถูกเวนคืน

ปัญหาประการที่สอง คือ ปัญหาความไม่เป็นธรรมในการจ่ายเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ผู้ศึกษาเห็นว่า ควรออกกฎกระทรวงในการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืนและผู้เกี่ยวข้อง เช่นเดียวกับการกำหนดค่าทดแทนในประเทศสหรัฐอเมริกาเพิ่มวิธีการกำหนดค่าทดแทน โดยวิธีเจรจาตกลงกับเจ้าของที่ดิน ซึ่งนำเอาตามหลักกฎหมายของสหรัฐอเมริกามาใช้ ซึ่งเป็นที่ยอมรับว่าเจ้าของทรัพย์สินก็ควรจะมีโอกาสทราบถึงหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับค่าทดแทนที่ดินพึงได้รับก่อนที่จะทรัพย์สินจะถูกเวนคืนไป และ ค่าทดแทนที่จ่ายนั้นต้องจ่ายให้แก่ผู้ถูกเวนคืนภายในระยะเวลาอันสมควร

การกำหนดค่าทดแทนในประเทศสหรัฐอเมริกามีได้ 3 กรณี คือ<sup>8</sup>

- 1) วิธีการเจรจาตกลงกับเจ้าของที่ดิน
- 2) วิธีการประเมินค่าทดแทน โดยคณะกรรมการ
- 3) วิธีการกำหนดค่าทดแทน โดยศาล

<sup>8</sup>ศุภเชษฐ คุสุวรรณ, “ความชอบธรรมทางกฎหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในระบบกฎหมายไทย,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540), หน้า 43.

เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิได้รับค่าทดแทนตามมูลค่าของทรัพย์สินซึ่งพิจารณา ณ วันที่มีการเวนคืนเกิดขึ้น โดยประเทศสหรัฐอเมริกาใช้หลักการกำหนดค่าทดแทนที่เป็นธรรม โดยนำราคาตลาดมาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาทรัพย์สิน ซึ่งราคาตลาดที่เป็นธรรม คือ ราคาที่เจ้าของทรัพย์สินสมควรใจและเต็มใจที่จะขายและผู้เต็มใจจะซื้อ

เช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศสที่มีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาเข้ามามีส่วนร่วมตั้งแต่นั้นตอนจ่ายเงินค่าทดแทนเบื้องต้นให้แก่ผู้ถูกเวนคืน<sup>9</sup> โดยที่มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่ในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะไว้ และยังให้มีการไต่สวนสาธารณะเพื่อรับฟังความคิดเห็นของสาธารณชนเพื่อแสดงความคิดเห็นในโครงการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ และจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนมีสิทธิแสดง ข้อคิดเห็นและโต้แย้งเกี่ยวกับการกำหนดแปลงที่ดินที่จะเวนคืนได้ โดยแจ้งความคิดเห็นดังกล่าวให้ผู้ดำเนินการหรือคณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นทราบเป็นหนังสือเพื่อพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวต่อไป ในกรณี que ผู้ดำเนินการหรือคณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและเจ้าหน้าที่เวนคืนเห็นว่าควรแก้ไขเปลี่ยนแปลงแนวเขตเวนคืนซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่เจ้าของมิได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็น เจ้าหน้าที่เวนคืนจะต้องจัดให้บุคคลดังกล่าว ได้มีโอกาสแสดงความคิดเห็นและนำเสนอผู้ดำเนินการหรือคณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นเพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อไป คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นจะต้องเสนอข้อสรุปขอทบเขตอสังหาริมทรัพย์ที่จำเป็นต้องถูกเวนคืนต่อผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อประกาศพื้นที่ที่จะถูกเวนคืน ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดสามารถใช้ดุลพินิจในการไม่ประกาศการเวนคืนที่ดินแปลงใด ที่เห็นว่าไม่จำเป็นในการเวนคืน หรือประกาศเวนคืนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากเดิมที่กำหนดไว้ ซึ่งหน่วยงานกลางทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน และกำหนดให้มีศาลยุติธรรมแผนกคดีเวนคืน ซึ่งมีผู้พิพากษาที่มีความเชี่ยวชาญเรื่องการเวนคืนและการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ประจำจังหวัด จังหวัดละหนึ่งคน เป็นผู้พิจารณาคำหนดค่าทดแทน นอกจากนี้ ในการพิจารณาคดีของศาลจะให้นักอัยการพิทักษ์และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้ข้อคิดเห็นในการประเมินราคาทรัพย์สินยื่นต่อผู้กรณีก่อนวันนัดพิจารณาอีกด้วย เพื่อเป็นการถ่วงดุลของคณะกรรมการผู้กำหนดราคาและศาลยุติธรรมเอง

ปัญหาประการที่สาม คือ ปัญหาของคณะกรรมการผู้มีอำนาจกำหนดเงินค่าทดแทนของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ศึกษาเห็นว่าให้มีการแก้ไขดังนี้

โดยแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 มาตรา 19 วรรคสอง จากเดิมที่บัญญัติไว้ว่า<sup>10</sup>

<sup>9</sup> ยงยุทธ อนุกุล, “หลักกฎหมายฝรั่งเศสเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์,” วารสารวิชาการศาลปกครอง 3, (2) (2546): 163.

<sup>10</sup> “พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562,” ราชกิจจานุเบกษา, มาตรา 20, เล่ม 136 ตอนที่ 71 ก (29 พฤษภาคม 2562): 8.

ในกรณีที่มีความจำเป็น เจ้าหน้าที่อาจพิจารณาแต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานอื่นของรัฐเข้าร่วมเป็นกรรมการด้วย

แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ในมาตรา 19 วรรคสอง ดังนี้

มาตรา 19 วรรคสอง บัญญัติว่า ในกรณีที่มีความจำเป็น เจ้าหน้าที่อาจพิจารณาแต่งตั้งนักประเมินราคาทรัพย์สินของกรมที่ดินและกรมธนารักษ์จากส่วนกลางเป็นกรรมการด้วย

ในการแก้ไขเพิ่มเติมนี้เพราะคณะกรรมการในการกำหนดเงินทดแทนตามพระราชบัญญัตินี้ อาจไม่มีความเชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาทรัพย์สินเท่าที่ควร เนื่องด้วยขาดความรู้หรือการฝึกอบรมอย่างเคร่งครัด อีกทั้งคณะกรรมการเป็นหน่วยงานของรัฐซึ่งทำงานและอาจมีการติดต่อสื่อสารในการทำงานร่วมกันระหว่างหน่วยงานด้วยกัน ซึ่งปฏิบัติหน้าที่อยู่ในพื้นที่ปฏิบัติงานเดียวกันในเขตเดียวกัน ฉะนั้นการออกความคิดเห็นและการนำเอาข้อเท็จจริงมาพิจารณาในการกำหนดเงินทดแทนนั้น อาจเกิดความเกรงกลัวไม่กล้าแสดงความคิดเห็นที่เป็นจริงได้อย่างที่ควรจะเป็น ไม่มีการถ่วงดุลอำนาจซึ่งกันและกัน ย่อมทำให้การกำหนดเงินทดแทนเป็นไปในทิศทางเดียวกันโดยไม่มีใครกล้าคัดค้านเพราะอาจเกิดผลเสียจากหน้าที่การงานของผู้หนึ่งผู้ใดที่มีความเห็นไม่ตรงกับกรรมการเสียงข้างมาก

การนำเอาเจ้าหน้าที่จากส่วนกลางซึ่งมีความรู้และความเชี่ยวชาญมากพอจากการฝึกอบรมในด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ย่อมเป็นผลดีอย่างยิ่งและยิ่งทำให้การกำหนดเงินทดแทนนี้มีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้นด้วยเช่นเดียวกับประเทศฝรั่งเศส<sup>11</sup> มีที่มีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญในด้านการประเมินราคาเข้ามามีส่วนร่วมและจัดตั้งคณะกรรมการกลางที่มีความรู้ความสามารถในการประเมินราคาทรัพย์สินไว้เป็นศูนย์กลาง เมื่อเกิดข้อพิพาทในเรื่องราคาประเมินทรัพย์สินหรือเงินทดแทนที่ไม่เป็นธรรมได้นำราคาประเมินทรัพย์สินหรือเงินค่าทดแทนที่ออกโดยคณะกรรมการกลางมาเปรียบเทียบและถ่วงดุลพร้อมหาข้อเท็จจริงมาประกอบการพิจารณาเพื่อให้เงินความเป็นธรรมและเพื่อให้ผู้ที่ถูกเวนคืนนั้นได้รับความเป็นธรรมจากความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเวนคืนอย่างเหมาะสมที่สุด และยังให้มีการไต่สวนสาธารณะเพื่อรับฟังความคิดเห็นของสาธารณชนเพื่อแสดงความคิดเห็นในโครงการเวนคืนเพื่อประโยชน์สาธารณะ และจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน และผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้ข้อคิดเห็นในการประเมินราคาทรัพย์สินยื่นต่อผู้ประเมินก่อนวันนัดพิจารณาอีกด้วย เพื่อเป็นการถ่วงดุลของคณะกรรมการผู้กำหนดราคาและศาลยุติธรรมเอง

อีกทั้งในประเทศสหรัฐอเมริกาที่สามารถจ้างนักประเมินทรัพย์สินของเอกชนเพื่อประเมินราคาเปรียบเทียบกับราคาที่หน่วยงานกำหนด โดยถือเป็นธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไปในแต่ละมลรัฐ ที่กำหนดให้การประเมินราคาค่าเสียหายจากการเวนคืนกระทำโดยนักประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะ ทำหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อกำหนดจำนวนค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืน และผู้ถูกเวนคืนสามารถจ้างผู้ประเมินราคา

<sup>11</sup>สุรพล นิติไกรพจน์ และ คณะสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, รายงานการวิจัย เรื่อง หลักกฎหมายปกครองฝรั่งเศส (กรุงเทพมหานคร: สำนักงานศาลปกครอง, 2545), หน้า 293.



เอกชนเพื่อประเมินราคาเปรียบเทียบกับราคาที่หน่วยงานกำหนดให้ได้ โดยผู้ถูกเวนคืนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายให้ตามราคาที่กำหนด

แม้จะมีการจัดตั้งคณะกรรมการผู้มีความเชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาทรัพย์สินก็ตาม แต่ก็ควรยังมีการพิจารณาอุทธรณ์จากเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อยู่แบบเดิม เพราะแม้การประเมินราคาทรัพย์สินนั้นจะทำโดยผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินราคาก็จริง แต่ทั้งนี้ต้องยอมรับว่าความเป็นจริงในทางปฏิบัตินั้นในแต่ละกรณี แต่ละโครงการที่ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นมีข้อเท็จจริงที่แตกต่างกันออกไปในแต่ละกรณีของแต่ละโครงการ ซึ่งโครงการที่เกิดปัญหานั้นควรได้รับการลงพื้นที่จริงเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงจากพื้นที่ที่ถูกเวนคืน ไม่มีสิ่งใดจะเห็นได้ชัดเจนและรู้แจ้งเท่าสถานการณ์จริง เหตุจริง เรื่องจริง สถานที่จริง รวมทั้งการรับฟังความคิดเห็นจากผู้ถูกเวนคืนและประชาชนใกล้เคียงที่โครงการเวนคืนนั้นได้กำหนดไว้เพื่อนำมาไต่สวนในสิ่งที่คณะกรรมการผู้มีอำนาจกำหนดราคานั้น ไม่ได้พิจารณา และไม่ได้นำข้อเท็จจริงที่ได้รับมาจากประชาชนขึ้นมาพิจารณาในการกำหนดราคา ว่าเหตุใดจึงไม่มีข้อเท็จจริงส่วนนี้เกิดขึ้น

การอุทธรณ์ในเรื่องเงินค่าทดแทนนี้เป็นช่องทางหนึ่งในการช่วยให้ความเป็นธรรมเกิดขึ้นแก่ผู้ถูกเวนคืนและยังเป็นการถ่วงดุลที่ดีที่จะได้นำเอาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นจริงมาพิจารณาด้วย ซึ่งเป็นการช่วยตรวจสอบราคาประเมินทรัพย์สินหรือเงินค่าทดแทนให้มีความเหมาะสมที่สุด และเมื่อผู้ถูกเวนคืนเข้าใจในข้อเท็จจริงทำให้เกิดความพึงพอใจก็จะทำให้คดีในการฟ้องร้องต่อศาลลดลงอีกด้วย อีกทั้งจะช่วยทำให้หลักเกณฑ์และวิธีในการกำหนดเงินทดแทนนั้น มีความไม่เลือกปฏิบัติสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ในความโปร่งใสและเป็นธรรมอีกด้วย

ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะเพิ่มเติมดังนี้ ประเทศไทยควรปรับปรุงและมีการฝึกอบรมอย่างเคร่งครัดเพื่อการประเมินราคาโดยเฉพาะเจาะจง เพื่อให้คณะกรรมการที่มีอำนาจในการกำหนดราคานั้นมีประสิทธิภาพในการประเมินราคาเบื้องต้นและการกำหนดเงินค่าทดแทนที่เป็นธรรม เรียกได้ว่าให้เหมาะสมกับสิ่งที่ผู้ถูกเวนคืนต้องเสียไปด้วย โดยการให้มีวิชาชีพด้านการประเมินราคาแบบเป็นองค์กรอิสระเพื่อนำมาตรวจสอบและถ่วงดุลการทำงานของคณะกรรมการที่มีหน้าที่ในการกำหนดเงินค่าทดแทนและการประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น

ประเทศไทยควรเล็งเห็นถึงความสำคัญด้านการเวนคืน ผู้ศึกษาเห็นว่า ประเทศไทยควรมีสถาปัตยกรรมแผนกคดีเวนคืน ซึ่งมีผู้พิพากษาที่เชี่ยวชาญด้านการเวนคืน โดยเฉพาะ เพื่อมีการนำมาถ่วงดุลกับคณะกรรมการที่กำหนดเงินค่าทดแทนในการเวนคืน ซึ่งผู้พิพากษาที่มีความรู้และความเชี่ยวชาญเรื่องการเวนคืนและด้านการประเมินราคาทรัพย์สิน ย่อมเป็นผู้พิจารณาเรื่องการเวนคืนได้อย่างยุติธรรมที่สุด

ในการสืบเสาะ แสวงหาข้อเท็จจริงรวมทั้งการสอบสวนในความเสียหายที่เกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น ศาลควรตั้งให้มีผู้เชี่ยวชาญ ทำหน้าที่คล้ายทนายความเพื่อให้มีหน้าที่ด้านการประเมินราคาโดยเฉพาะในการแสดงความคิดเห็นและนำสืบข้อเท็จจริงต่อศาล เพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินเบื้องต้น ที่ใช้ในการกำหนดเงินค่าทดแทนด้วยนั้นเป็นไปอย่างเป็นธรรมที่สุด

ผู้ศึกษาเห็นว่า การรับความความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องเช่นผู้ถูกเวนคืน และประชาชนที่ได้รับผลกระทบจากการถูกเวนคืน ย่อมเป็นสิ่งสำคัญที่รัฐพึงต้องให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เพราะแม้จะมีการบัญญัติกฎหมายออกมาถึงฉบับก็ตาม วัตถุประสงค์ก็คือ เพื่อให้ผู้ถูกเวนคืนได้รับความเป็นธรรมในเงินค่าทดแทน ฉะนั้น ผู้ที่มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนคือผู้ถูกเวนคืน การรับฟังความคิดเห็นของผู้ถูกเวนคืน ย่อมสำคัญที่สุด

## เอกสารอ้างอิง

การเวนคืนคือ [Online]. Available URL: <https://www.bangkokbiznews.com /business>, 2567 (พฤษภาคม, 5).

บุบผา อัครพิมาน. “หลักกฎหมายทั่วไป.” **รวมบทความทางวิชาการ เล่ม 1: กฎหมายปกครอง ภาคสารบัญญัติ.** กรุงเทพมหานคร: สำนักงานศาลปกครอง, 2548.

“พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562,” **ราชกิจจานุเบกษา, มาตรา 20, เล่ม 136 ตอนที่ 71 ก (29 พฤษภาคม 2562): 7.**

ขงยุทธ อนุกุล. “หลักกฎหมายฝรั่งเศสเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.” **วารสารวิชาการศาลปกครอง 3, (2) (2546): 163.**

ศุภเชษฐ์ คุสุวรรณ. “ความชอบธรรมทางกฎหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในระบบกฎหมายไทย.” **วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.**

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. **ความมุ่งหมายและคำอธิบายประกอบรายมาตราของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560.** กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร, 2562.

สุรพล นิติไกรพจน์ และ คณะสถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. **รายงานการวิจัย เรื่อง หลักกฎหมายปกครองฝรั่งเศส.** กรุงเทพมหานคร: สำนักงานศาลปกครอง, 2545.