

## แนวทางการกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ถูกเวนคืน

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 เป็นหลัก และใช้ระเบียบคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องมาขยายความในรายละเอียดได้แก่ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย หรือคำสั่งกระทรวงคมนาคม เป็นต้น ซึ่งการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะต้องประกอบด้วย

๑. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน
๒. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน
๓. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน
๔. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
๕. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนพืชผลต้นไม้
๖. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนความเสียหายอื่น ๆ

## สิทธิของผู้ถูกเวนคืน

ราคาหรือค่าทดแทนจะต้องเป็นไปตามมติของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น หากกรณีที่ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องเงินค่าทดแทนดังกล่าว ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าวไปก่อน โดยมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกา ภายใน **หกสิบวัน** นับตั้งแต่วันที่รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว ทั้งนี้รัฐมนตรีฯจะแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับตั้งแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ หากผู้ถูกเวนคืน ยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยจะมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี และกรณีรัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้น จะมีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝาก นับแต่วันที่ต้องมีการจ่ายเงินค่าทดแทน

## หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน

ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินตามมาตรา ๒๑ จะกำหนดโดยคำนึงถึง

- (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา
- (๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
- (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ
- (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

นอกจากนั้น คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 290/2541 เรื่องแนวทางเกณฑ์การพิจารณาเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ได้วางแนวทางปฏิบัติตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง (๑) – (๕) ดังนี้

ข้อ 1 การหาราคาที่ซื้อขายกันตามปกติตามท้องตลาด ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ให้พิจารณาจาก

- (1) ราคาที่ผู้ซื้อขายแจ้งไว้ที่กรมที่ดินในบริเวณใกล้เคียงก่อนวันพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ
- (2) รายการจดทะเบียนจำนองอาคารพร้อมที่ดินจากธนาคารและสถาบันการเงิน
- (3) ราคาเสนอขายในท้องตลาดในบริเวณใกล้เคียง และศึกษาวิจัยอัตราตลาดราคาของตลาดแต่ละประเภทมาประกอบการพิจารณาด้วย
- (4) ราคาขายที่ดินหรือขายที่ดินพร้อมอาคารในโครงการจัดสรรใกล้เคียงแล้วคำนวณย้อนกลับเพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม
- (5) หลีกเลียงราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนและทำสัญญาในราคาที่สูงกว่าปกติ
- (6) เมื่อกรมที่ดินได้จัดทำฐานข้อมูลราคาซื้อขายอย่างต่อเนื่องให้นำมาประกอบการพิจารณาด้วย

ข้อ 2 การใช้ราคาปานกลางภาษีบำรุงท้องที่

หากจะนำราคาปานกลางเพื่อเก็บภาษีบำรุงท้องที่ที่กำหนดไว้มาใช้ ต้องคำนวณให้ได้ราคาที่เป็นจริงเสียก่อน

**ข้อ 3 การใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

- (1) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ามาประกอบการพิจารณา
- (2) หากที่ดินแปลงใดไม่มีราคาประเมินตาม (1) ให้ใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันมากที่สุดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ามาประกอบการพิจารณา
- (3) ถ้าในที่ดินแปลงเดียวกันถูกกำหนดราคาประเมินไว้หลายราคาต่างกัน ให้คำนวณราคาแต่ละส่วนและนำมาคิดเป็นราคาเฉลี่ยต่อตารางวา ก่อน จึงจะกำหนดค่าทดแทนเพื่อการเวนคืน

**ข้อ 4 การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์**

- (1) ให้เปรียบเทียบสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่ใช้อ้างอิงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เช่น ความกว้างของถนนหรือซอย ลักษณะผิวจราจร ระยะทางจากถนนสายหลัก การใช้ประโยชน์ที่ดิน การถมดิน หรือข้อมูลอื่นๆ เพื่อปรับราคาให้เป็นธรรม
- (2) ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องใช้สภาพและที่ตั้งในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เช่น ก่อนเวนคืนมีสภาพเป็นที่ดินแปลงเดี่ยว แต่หลังเวนคืนได้ซื้อที่ดินแปลงหลังมาเพิ่มอีก 1 แปลงจะต้องประเมินแยกเป็นคนละเจ้าของ
- (3) ที่ดินที่ถูกขุดหน้าดินภายหลังจากวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ต้องถือสภาพในวันที่หน่วยราชการจ่ายเงินค่าทดแทน
- (4) ที่ดินที่มีภาระจำยอมและมีค่าตอบแทน ให้คำนวณหักออกจากค่าตอบแทนตามส่วน
- (5) ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลให้กำหนดราคาร้อยละ 50 ของที่ดินข้างเคียง
- (6) ถนนหรือซอยที่ทำขึ้นหลังจากวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับให้ถือว่าไม่มีถนน
- (7) ที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดี่ยว

## ข้อ 5 การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

หลักเกณฑ์พิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน กรณีการเวนคืนเพื่อสาธารณูปโภคให้จ่ายค่าทดแทนสูงสุดตามที่กฎหมายกำหนด แต่กรณีการเวนคืนเพื่อประโยชน์ของรัฐอย่างอื่นที่มีการให้สัมปทานอาจกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมโดยขอความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี

ดังนั้นการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินจึงจำเป็นต้องมีข้อมูลต่างๆมาประกอบการพิจารณา และควรเป็นข้อมูลที่อยู่ในช่วงเวลาที่มีการเวนคืน โดยจะหลีกเลี่ยงราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนและทำสัญญาในราคาที่สูงกว่าปกติเป็นสำคัญ และกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น เท่านั้นที่มีอำนาจตามกฎหมาย ที่จะให้ถือว่าราคาควรเป็นเช่นไร(ในท้ายที่สุด)

### หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง

ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้โดยวิธีสำรวจประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ตาม หลักเกณฑ์การคำนวณค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ของกองอู่ธนธรณเงินค่าทดแทน สำนักปลัดกระทรวงคมนาคม กระทรวงคมนาคม ดังนี้

สิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนไม่ได้ (ตามมาตรา ๑๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ) ซึ่งให้หมายถึงสิ่งปลูกสร้างที่เมื่อทำการรื้อถอนออกจากที่ตั้งเดิมแล้วไม่สามารถนำไปก่อสร้างขึ้นใหม่หรือประกอบขึ้นใหม่ได้ โดยให้ใช้วิธีสำรวจประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ คำนวณตามปริมาณวัสดุและแรงงาน จากการถอดแบบรูปายการของสิ่งก่อสร้างแต่ละประเภทหรือที่เรียกว่าวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach to value) ซึ่งวิธีการนี้จะสะท้อนสภาพความเป็นจริงของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างขณะที่ถูกเวนคืนว่ามีลักษณะเช่นไร มีรายละเอียดอย่างไรบ้าง เพื่อจะกำหนดค่าทดแทนได้ใกล้เคียงความเป็นจริงมากที่สุด โดย มีรายการค่าทดแทนดังต่อไปนี้

- (1) ค่าวัสดุก่อสร้าง ถือตามราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด หรือในกรณีไม่มีราคาดังกล่าวกำหนดไว้ให้ถือตามราคาของสำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์
- (2) ค่าแรงงานก่อสร้าง ถือตามบัญชีค่าแรงงาน/ดำเนินการสำหรับการถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง ฉบับปรับปรุงเดือน สิงหาคม 2551 (หรือฉบับล่าสุด ถ้ามีใหม่) ที่กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง โดย คณะกรรมการกำกับนโยบายราคากลางงานก่อสร้าง และกรณีที่ไม่อยู่ในบัญชีดังกล่าวให้สืบราคาท้องตลาด
- (3) ค่าดำเนินการ กำไร และภาษี ถือตามมติคณะรัฐมนตรี ตามหนังสือเวียนที่ สร 0203/ว100 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2522 และที่ สร 0203/ว121 ลงวันที่ 20 กรกฎาคม 2525 เรื่องหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารราชการ และหนังสือเวียนที่ กค 408.5/ว 30 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2550 ที่อ้างถึงตาราง Factor F ซึ่งกำหนดใช้ค่าอำนาจการ ค่ากำไร และภาษีมูลค่าเพิ่ม ของงานก่อสร้างอาคาร และพิจารณารูปแบบการ

ก่อสร้างประกอบร่วมกัน กรณีสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบการก่อสร้างได้มาตรฐาน หรือ สิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบการก่อสร้างต่ำกว่ามาตรฐาน

- (4) ค่าออกแบบและควบคุมงาน ถือตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ.. 2535 ข้อ 119 ว่าด้วย การจ่ายค่าออกแบบและควบคุมงาน
- (5) ค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้างอาคาร ถือตามอัตราที่ส่วนราชการกำหนดไว้
- (6) ค่าป้องกันอุบัติเหตุ ในการรื้อถอนอาคาร และก่อสร้างอาคารใหม่ ใช้ราคาต่อหน่วย
- (7) ค่าธรรมเนียมอนุญาตรื้อถอนอาคาร ตามอัตราที่ส่วนราชการกำหนดไว้
- (8) ค่าขนย้ายสิ่งของเครื่องใช้ และวัสดุที่ยังใช้การได้(จากการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง) จะประมาณการปริมาณเป็นเที่ยว และใช้ราคาเหมาคัณรถบรรทุกขนาดหกล้อ พร้อมค่าจ้างแรงงานในการขนขึ้นลง ซึ่งสืบอัตราราคาในเขตท้องที่โครงการหรือใกล้เคียง
- (9) ค่าทดแทนด้านสาธารณูปโภค ได้แก่ ค่าธรรมเนียมติดตั้งมิเตอร์ ไฟฟ้า ประปา หรือ โทรศัพท์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการโยกย้าย รื้อถอน ติดตั้ง ถือตามอัตราของหน่วยงาน ที่รับผิดชอบในกิจการนั้น ๆ เรียกเก็บ
- (10) ค่าเสื่อมราคา พิจารณากว้นค่าเสื่อมราคาสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ใช้อยู่อาศัยเป็นปกติ แต่หากเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ปล่อยทรุดโทรมและทิ้งร้างไว้ ให้คิดค่าเสื่อมราคาในส่วนของค่าเสียหายของวัสดุจากการรื้อถอน โดยใช้อัตราตามหลักเกณฑ์การค่านวณค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ของกองอูทธรรณเงินค่าทดแทน สำนักปลัดกระทรวงคมนาคม กระทรวงคมนาคม
- (11) ค่าเช่าที่พักเพื่อรอกการก่อสร้างใหม่ ใช้อัตราเหมาจ่าย 2.5% ของค่าปลูกสร้างใหม่ ตามหลักเกณฑ์การค่านวณค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ของกองอูทธรรณเงินค่าทดแทน สำนักปลัดกระทรวงคมนาคม กระทรวงคมนาคม
- (12) ค่าเสียหายของวัสดุจากการรื้อถอน กำหนดโดยใช้ตามตารางภาคผนวก ของหลักเกณฑ์การค่านวณค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน ของกองอูทธรรณเงินค่าทดแทน สำนักปลัดกระทรวงคมนาคม กระทรวงคมนาคม
- (13) ค่าแรงรื้อถอน สำหรับสิ่งปลูกสร้างทั่วไปกำหนดให้ร้อยละ 15-20 ของค่าแรงงานก่อสร้าง ทั้งนี้ให้ผู้ประมาณราคาใช้ดุลยพินิจให้เหมาะสมกับลักษณะ ประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนนั้น หากเป็นสิ่งปลูกสร้างอื่น เช่นอาคารทรงไทย อาคารสูง ฯลฯ และต้องมีค่าใช้จ่ายสูงกว่าที่กำหนด จะเสนอพิจารณาเป็นรายๆไป
- (14) ค่าดินถมเพื่อปรับสภาพที่ดินเพื่อการก่อสร้าง โดยพิจารณาตามสภาพจริงข้อเท็จจริงของแปลงที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ หากมีสภาพได้ ถมดินไว้ ให้คิดปริมาณส่วนดินถม ในอัตราค่าดินถมจากบัญชีวัสดุต่อหน่วยที่วิเคราะห์เสนอก่อนการใช้ค่านวณค่าทดแทน

## หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนพืชผลต้นไม้

ตามมาตรา ๑๘ (๔) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ได้กำหนดให้จ่ายเงินค่าทดแทนแก่เจ้าของไม้ยืนต้น ซึ่งในที่นี้ได้แบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) ประเภทที่ปลูกเพื่อการเก็บเกี่ยวผลผลิตเชิงเศรษฐกิจ

ให้กำหนดเป็นค่าต้นพันธุ์ พร้อมค่าใช้จ่ายในการปลูก การดูแลรักษาตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ของ

2) ประเภทที่ไม่ได้ปลูกเพื่อการเก็บเกี่ยวผลผลิตเชิงเศรษฐกิจ

ให้กำหนดค่าทดแทนโดยถือราคาของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดราคาค่าทดแทนเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา ทั้งนี้ หากต้นไม้ชนิดใดไม่มีราคาของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้สืบราคาซื้อขายปกติตามท้องตลาด

## หลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนความเสียหายอื่น ๆ

ได้แก่

1) ค่าเสียหายทางจิตใจ ซึ่งเกิดจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ต้องย้ายจากที่อยู่อาศัยเดิมไปจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ โดยพิจารณาเทียบจากราคาค่าก่อสร้างใหม่ที่ประเมินไว้ ตามนโยบายของกระทรวงคมนาคม และระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วย หลักการจ่ายค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๑ วรรคท้ายแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ตามหนังสือที่ สด.4/268 ลงวันที่ 30 มกราคม 2552

2) พิจารณาการสูญเสียรายได้จากการต้องหยุดกิจการ โดยพิจารณาจากการเสียภาษี ที่ปรากฏของแต่ละราย