



ด่วนมาก

รชค.ถาวร..... 543
วันที่..... ๑๖/๑๖
เวลา..... ๑๖:๕๒

บันทึกข้อความ

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงคมนาคม
เลขรับ..... 1178
วันที่..... ๑๖/๑๖
เวลา..... ๑๖:๕๕

รปค.(อร.) ..๑๓๕๖
วันที่..... ๖ มี.ค. ๖๓
เวลา..... ๑๓:๕๘

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๔๐๘๖, ๓๐๖๐

ที่ คค.๐๒๐๙/ ๓๐ ๒๕๖

วันที่ ๖ มี.ค. ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง และค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์
ที่ถูกเวนคืนในโครงการเพื่อสร้างทางหลวงหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง -
บ้านเกาะยาง รายงานนายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์

๖ เรียน รปค. (อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขอ
อุทธรณ์ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง และค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการเพื่อสร้าง
ทางหลวงหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง - บ้านเกาะยาง รายงานนายเดชณรงค์
คำชัยวงศ์ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๗
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณา
ที่แนบ ซึ่งสรุปมติของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ รายงานนายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์
และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. กำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ รายงานนายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์ ดังนี้

๒.๑ เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ให้อีกเป็นเงิน ๓๔,๑๒๔ บาท

๒.๒ กำหนดค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ ดังนี้

๑) เพิ่มค่าทดแทนพืชผลต้นไม้อายุ ๗ ปีขึ้นไป จำนวน ๔ รายการ เป็นเงิน
๑,๗๗๗.๕๐ บาท

๒) ยื่นราคาค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ยืน อายุไม่เกิน ๓ ปี จำนวน ๑ รายการ, อายุ ๓ - ๗ ปี
จำนวน ๗ รายการ และ ๗ ปีขึ้นไป จำนวน ๑๓ รายการ เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วย-
การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ ดังนี้

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้
ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับ
หรือวางเงินค่าทดแทนมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงิน
จากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายถาวร เสนเนียม) วินิจฉัยอุทธรณ์ตามความในมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๒๓๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๒ ก่อน ผอ. ลงนามในร่างหนังสือตอบผู้อุทธรณ์ และสำเนาแจ้ง ทล. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไปด้วย

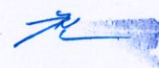


(นางสาววันทนา เสาวดี)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

③ เสนอ รชค. (นายถาวร เสนเนียม)
เพื่อโปรดพิจารณาว่าสมควรอุทธรณ์
ก่อน ผอ. ดำเนินการต่อไป.

⑥ - ลงนามแล้ว



(น.ส.วันทนา เสาวดี)

ผอ.

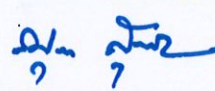
๑๒ มี.ค. ๒๕๖๓


(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)
รปค.(อ.ร.)
- ๖ มี.ค. ๒๕๖๓

④ - เห็นชอบตามมติคณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ฯ

⑤ เรียน ผอ.

เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป



(นางนุชชา สุระมานะ)

ทน.สรค.
๑๑ มี.ค. ๖๓

(นายถาวร เสนเนียม)
รชค.
๑๑ มี.ค. ๖๓

๑๑ มี.ค. ๖๓
๑๑ มี.ค. ๖๓
๑๑ มี.ค. ๖๓



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๑ ๔๐๘๖, ๓๐๖๐

ที่ กพอ.(๑)/ ๙ /๒๕๖๓

วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง และค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ และพืชผล
ต้นไม้ที่ถูกเวนคืนในโครงการเพื่อสร้างทางหลวงหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง -
บ้านเกาะยาง รายนายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์
ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง และค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการเพื่อสร้าง
ทางหลวงหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง - บ้านเกาะยาง รายนายเดชณรงค์
คำชัยวงศ์ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๘/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๗
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์รายนายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์ ยื่นอุทธรณ์สรุปได้ว่า ถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวง
หมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง - บ้านเกาะยาง มีคำขอให้เพิ่มค่าทดแทน ดังนี้

๑. ขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๗๙๘๓ และ ๔๗๙๘๐ ถูกเวนคืนเนื้อที่ ๐-๓-๖๙ ไร่
เป็นเงิน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากได้ซื้อเมื่อปี ๒๕๕๒ ในราคาตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เป็นเงิน
๘๐๐,๐๐๐ บาท ได้ปรับปรุงที่ดินโดยการถมดิน ปลูกไม้ผล ไม้ประดับ ตลอดจนปรับแต่งภูมิทัศน์ เป็นเงิน
หลายแสนบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและพักผ่อน

๒. ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและไม้ยืนต้น เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ รายละเอียดตามตารางผู้อุทธรณ์

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์

๑. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ

๑.๑ ความเป็นมาของโครงการ

โครงการก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ
ตอนบ้านท่าแดง - บ้านเกาะยาง ระหว่าง กม.๑๔๖+๔๐๐ - กม.๑๗๕+๕๖๒.๙๓๑ รวมระยะทาง ๒๙.๑๖๒
กิโลเมตร เป็นแนวทางตัดใหม่ตลอดสาย ขนาด ๔ ช่องจราจร แบบแบ่งแยกทิศการจราจรแบบไป - กลับ
มีเขตทางกว้าง ๖๐.๐๐ เมตร และ ๘๐.๐๐ เมตร (บางช่วง) เพื่อแก้ไขปัญหาการจราจร ในเขตจังหวัด
ปราจีนบุรี โดยทางหลวงดังกล่าวตัดผ่านท้องที่ตำบลปากพลี อำเภอบางพลี จังหวัดนครนายก ตำบลไม้เค็ด
ตำบลบ้านพระ ตำบลงิ้วเหล็ก ตำบลโนนหอม อำเภอเมืองปราจีนบุรี และตำบลโพธิ์งาม ตำบลประจันตคาม
อำเภอบางประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี

๑.๒ สภาพทั่วไป ...

๑.๒ สภาพทั่วไปของพื้นที่โครงการ

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ สายหินกอง - อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง - บ้านเกาะยาง มีจุดเริ่มต้นโครงการตัดผ่านในท้องที่ตำบลปากพลี อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก สิ้นสุดที่ตำบลประจันตคาม อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี โดยมีสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน ติดทางหลวงชนบท ติดถนนสาธารณประโยชน์ เป็นที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยปนเกษตรกรรม โดยส่วนใหญ่เป็นที่เกษตรกรรม

๒. มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตท้องที่ในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก และอำเภอเมืองปราจีนบุรี อำเภอประจันตคาม จังหวัดปราจีนบุรี ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนที่ ๒๒ ก ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๙

๓. กระทรวงคมนาคมมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ เพื่อกำหนดราคาของอสังหาริมทรัพย์จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทน ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๓๗๔/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๙

๔. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ โดยได้นำรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับประกาศใช้ ปี พ.ศ. ๒๕๖๐) พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ระเบียบกรมทางหลวงว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสนช) ฉบับที่ ๔๔ เรื่องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานกระทรวงคมนาคม สำนักกฤษฎีกาเงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ มาเป็นหลักเกณฑ์ประกอบการพิจารณา ดังนี้

๔.๑ ในท้องที่ตำบลปากพลี อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๐ โดยกำหนดหลักการค่าทดแทน ดังนี้

๑) หลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนเป็นรายแปลง ในท้องที่ตำบลปากพลี อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก จำนวน ๑๓๘ แปลง โดยกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ท.๔๓ เท่ากับราคาซื้อขาย ในอัตราตารางวาละ ๔,๕๕๕ บาท (จำนวน ๑ แปลง) และกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ท.๑-แปลงหมายเลข ท.๔๒, แปลงหมายเลข ท.๔๔-แปลงหมายเลข ท.๑๑๕ และแปลงหมายเลข ท.๑๑๗-แปลงหมายเลข ท.๑๓๘ (จำนวน ๑๓๖ แปลง) โดยปรับเพิ่มจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของแต่ละแปลงอีกร้อยละ ๑๖ โดยนำอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แบบรายแปลง ในพื้นที่อำเภอปากพลี จังหวัดนครนายก รอบปีปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๕๙-พ.ศ. ๒๕๖๒) มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ เพิ่มขึ้นจากรอบบัญชีก่อน (พ.ศ. ๒๕๕๕-พ.ศ. ๒๕๕๘) คิดเป็นร้อยละ ๒๑.๓๕ (ตามหนังสือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครนายก ที่ กค ๐๓๑๑.๑๗/๙๒๑ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๐) อัตราเฉลี่ยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ ๕.๓๔ ต่อปี นำมาใช้พิจารณาปรับเพิ่มราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในรอบปี พ.ศ. ๒๕๕๙-พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งได้มีการประกาศมาแล้วใช้รวม ๓ ปี (ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๑) อีกร้อยละ ๑๖.๐๒ (๕.๓๔x๓) ตัดเศษทศนิยมออก เป็นร้อยละ ๑๖ เพื่อใช้ในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดิน

อนึ่ง ...

อนึ่ง ที่ดินในลำดับที่ ๑๑๐ แปลงหมายเลข ท.๑๓๑ โฉนดเลขที่ดินเลขที่ ๒๑๓๑ ไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในฐานข้อมูลของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่นครนายก และสำนักงานที่ดิน นครนายกไม่สามารถทำการเทียบเคียงราคาประเมินทุนทรัพย์ให้กรมทางหลวงได้เนื่องจากไม่ใช่เจ้าของที่ดิน แต่จากการสืบค้นสารบบของสำนักงานที่ดินนครนายกพบบันทึกการประเมินราคาทรัพย์สิน (ท.ด. ๘๖) ซึ่งได้มีการประเมินราคาที่ดินในแปลงนี้เอาไว้ เจ้าพนักงานที่ดินอธิบายเพิ่มเติมว่าราคาประเมินที่ดินที่ทำการประเมิน ใน ท.ด. ๘๖ ก็คือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และวันที่ทำการประเมินคือวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ซึ่งคือรอบปีปัจจุบัน (พ.ศ. ๒๕๕๕-พ.ศ. ๒๕๖๒) เมื่อถือว่าเป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในรอบปีปัจจุบันจึงสามารถนำราคาประเมินที่ดินที่ระบุใน ท.ด. ๘๖ มาใช้เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของที่ดินแปลงนี้

สรุปมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ดังนี้

๑. ไม่พิจารณากำหนดหลักการที่ดิน แปลงหมายเลข ท.๑๑๖ เนื่องจากยังไม่ทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

๒. กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินเป็นรายแปลง จำนวน ๑๓๗ แปลง ดังนี้

๒.๑ กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ท.๔๓ (โฉนดเลขที่ ๕๐๙๓) เท่ากับอัตราซื้อขายในอัตราราวละ ๔,๕๔๕ บาท (จำนวน ๑ แปลง) เป็นสัญญาซื้อขายระหว่าง นางสาวน ทงศรี ผู้ขาย และนายแสงเดือน ซ่ออ่วม ผู้ซื้อ เนื้อที่ ๐-๐-๒๒ ตารางวา เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินแปลงหมายเลข ท.๑-แปลงหมายเลข ท.๔๒, แปลงหมายเลข ท.๔๔-แปลงหมายเลข ท.๑๑๕ และแปลงหมายเลข ท.๑๑๗-แปลงหมายเลข ท.๑๓๘ (จำนวน ๑๓๖ แปลง) โดยปรับเพิ่มจากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ของแต่ละแปลงอีกร้อยละ ๑๖

๒) หลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงาน ปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักยุทธศาสตร์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๙ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๓) หลักการกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้กำหนดค่าทดแทน โดยนำข้อมูลจากสำนักงานเกษตรจังหวัดนครนายก ซึ่งได้ดำเนินการสอบถามข้อมูลจาก เกษตรกรผู้ปลูกเพื่อการค้าขาย นำมาพิจารณาปรับใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน ทั้งนี้กำหนดต้นไม้ ที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้ว กำหนดเพิ่มให้อีกร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้หรือกำหนดให้ตาม ข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว

กรมทางหลวง โดยสำนักจัดการมสที่ที่ดินอนุมัติหลักการค่าทดแทนในท้องที่อำเภอ ปากพลี จังหวัดนครนายก เมื่อวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๑

๔.๒ ในท้องที่ตำบลไม้เค็ด ตำบลบ้านพระ ตำบลลงช้างเหล็ก และตำบลโนนหอม อำเภอ เมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๐ และประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๖๑ โดยกำหนดหลักการค่าทดแทน ดังนี้

๑) หลักการ ...

๑) หลักการกำหนดที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนเป็นรายแปลง โดยหาค่าดัชนีเพื่อปรับแก้ราคาประเมินรายแปลงเป็นราคาซื้อขาย โดยนำราคาที่ดินกรมทางหลวงเคยถือจ่ายแก่ผู้ถูกเวนคืนในสายข้างเคียงตารางวาละ ๓,๕๐๐ บาท มาคำนวณหาค่าดัชนีส่วนต่างกับราคาราคาของถนนที่ดินที่ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๑๙ (สุวินทวงศ์) ตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท ได้ส่วนต่างของค่าดัชนี ๑.๔๐ เท่า โดยให้นำค่าดัชนีปรับแก้ ๑.๔๐๐ เท่าไปคูณกับราคาประเมินที่ดินของแต่ละแปลงเพื่อปรับแก้เป็นราคาซื้อขายในวันที่ พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ เพื่อใช้กำหนดเป็นการกำหนดที่ดินที่ถูกเวนคืน

๒) หลักการกำหนดที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๙ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖

๓) หลักการกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นจำนวน ๑๘๐ รายการ โดยกำหนดราคาเท่ากับราคาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นที่ถูกเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ สายหินกอง-อรัญประเทศ ตอนบ้านท่าแดง-บ้านเกาะยาง (ในเขตจังหวัดนครนายก) ในสายเดียวกัน โดยนำราคาตามบัญชีราคา ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๓ สายหินกอง-อรัญประเทศ ตอนหนองชะอม-ประจันตคาม ในชั้นปรองดองมาใช้ ทั้งนี้หากกรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้ขณะถูกเวนคืนให้กำหนดค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิตร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น หรือกำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว

กรมทางหลวง โดยสำนักจัดการมลพิษที่ดินอนุมัติหลักการกำหนดในท้องที่ ตำบลไม้เค็ด ตำบลบ้านพระ ตำบลงาช้างเหล็ก และตำบลโนนหอม อำเภอเมืองปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

๕. การกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้

การประมาณราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ได้ดำเนินการตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของกรมทางหลวง ซึ่งผ่านการตรวจสอบความถูกต้องจากเจ้าหน้าที่ส่วนกฎหมายและกรรมสิทธิ์ที่ดิน และผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงที่ ๑๐ (นครราชสีมา) ได้ให้ความเห็นชอบราคาค่าทดแทนเรียบร้อยแล้ว

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์สรุปตามตารางด้านใน

ข้อกฎหมาย พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๔๙ วรรคหนึ่งและวรรคสอง (ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒) บัญญัติว่า ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และ

เงินค่าทดแทน ...

เงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่าผู้อุทธรณ์รายเคชณรงค์ คำชัยวงศ์ ได้รับเงินค่าทดแทนเมื่อวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ และหนังสือมีหนังสือยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม โดยกระทรวงรับหนังสืออุทธรณ์เมื่อวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๒ นับระยะเวลาอุทธรณ์ได้ ๕๔ วัน จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่รับเงินค่าทดแทน ตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายเคชณรงค์ คำชัยวงศ์

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ที่ประชุม พิจารณาแล้ว เห็นว่าค่าทดแทนในโครงการนี้ ได้พิจารณาหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนไว้แล้ว เห็นควรกำหนดค่าทดแทนตามแนวทางที่ได้วางไว้ โดยยึดหลักข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่เวนคืน ดังนี้

๑. ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๒๑ วรรคห้า ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย”

๒. หลักเกณฑ์ การกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง, ค่าทดแทนต้นไม้ และค่าเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ให้หน่วยงานในสังกัดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และให้คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ใช้ประกอบการกำหนดค่าทดแทนตามความเหมาะสมนับตั้งแต่วันที่รัฐมนตรีฯ ให้ความเห็นชอบ ดังนี้

๑. การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้

หลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่รื้อถอนไม่ได้ ให้กำหนดโดยวิธีสำรวจ และประมาณราคาจากข้อเท็จจริงของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่มีอยู่ ประกอบด้วย

๑. ค่าขนย้าย ...

๑. ค่าขนย้ายทรัพย์สิน

ค่าขนย้ายทรัพย์สิน หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการขนย้ายทรัพย์สินในโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอน ซึ่งรวมถึงค่าพาหนะและการขนขึ้นลงจากพาหนะด้วย

วิธีกำหนด ใช้วิธีสืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

๒. ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

(๑) ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน โรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นออกจากที่ดินที่ถูกเวนคืน

วิธีกำหนด สิ่งปลูกสร้างทั่วไปคิดในอัตราร้อยละ ๑๕ - ๒๐ ของค่าแรงก่อสร้าง ทั้งนี้ ให้ผู้ประมาณราคาใช้ดุลยพินิจให้เหมาะสมกับลักษณะและประเภทของสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืน แต่ไม่ต่ำกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำในพื้นที่ที่มีการเวนคืนของแรงงาน ๒ คน ในการทำงาน ๑ วัน

สิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะพิเศษ เช่น อาคารทรงไทย อาคารสูง ฯลฯ ที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนสูงกว่าอัตราที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่พิจารณาตามความเหมาะสม พร้อมเหตุผลและหลักฐานประกอบเป็นรายๆ ไป

(๒) ค่าขออนุญาตรื้อถอนและค่าป้องกันอุบัติเหตุ หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตรื้อถอนที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล เป็นต้น รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

๓. ค่าขนย้ายวัสดุ

ค่าขนย้ายวัสดุ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการขนย้ายวัสดุที่รื้อถอนทั้งหมด ซึ่งรวมถึงค่าพาหนะและการขนขึ้นลงจากพาหนะด้วย

วิธีกำหนด ใช้วิธีสืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

๔. ค่าวัสดุก่อสร้าง

ค่าวัสดุก่อสร้าง หมายถึง ค่าวัสดุที่เสียหายจากการรื้อถอนที่ใช้ก่อสร้างโรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน

วิธีกำหนด ให้ใช้ราคาของสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ หรือสำนักงานพาณิชย์จังหวัด โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หากราคาวัสดุก่อสร้างรายการใดไม่ปรากฏ ให้สืบราคาซื้อขายในท้องที่ที่ถูกเวนคืน โดยเป็นราคาที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

เพื่อให้ฐานราคาวัสดุก่อสร้างใกล้เคียงกับความเป็นจริงและเป็นปัจจุบัน ให้ปรับราคาตามค่าดัชนีรวมราคาวัสดุก่อสร้างของสำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า สำนักงานปลัดกระทรวงพาณิชย์ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน

กรณีที่สามารณนำวัสดุก่อสร้างบางส่วนไปใช้ปลูกสร้างได้ ให้กำหนดค่าทดแทนวัสดุที่เสียหายจากการรื้อถอนตามตารางในภาคผนวก

ทั้งนี้ ไม่ต้องหักค่าเสื่อมของวัสดุ เว้นแต่อาคารถูกปล่อยทิ้งร้างจนมีสภาพทรุดโทรมให้หักค่าเสื่อมราคาวัสดุก่อสร้างตามอัตราที่กำหนดไว้ตามตารางในภาคผนวก

๕. ค่าแรงงานก่อสร้าง

ค่าแรงงานก่อสร้าง หมายถึง ค่าแรงงานในการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างใหม่ในลักษณะที่ใกล้เคียงกับรูปแบบเดิม

วิธีกำหนด ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลกำหนดให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานที่ใช้ประกอบการถอดแบบ และคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารของสำนักมาตรฐานงบประมาณ สำนักงบประมาณที่ประกาศใช้ในปีล่าสุด สำหรับจังหวัดอื่นให้ใช้ตามบัญชีค่าแรงงานของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

ในกรณีอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของกระทรวงแรงงานฯ เปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่ใช้เป็นฐานในการกำหนดบัญชีค่าแรงงานปีล่าสุด ให้ปรับค่าแรงงานตามสัดส่วนอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่เปลี่ยนแปลงไปนั้น

***กรณีไม่ปรากฏค่าแรงงานในบัญชีดังกล่าว ให้สืบราคาตามข้อเท็จจริงของแต่ละพื้นที่

๖. ค่า Factor F (ค่าอำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และภาษี)

ให้ใช้ตามหลักเกณฑ์การคำนวณราคากลางงานก่อสร้างอาคารราชการที่คณะรัฐมนตรีมีมติประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน และกำหนดค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท โดยนำส่วนต่างของค่าอำนาจการ และกำไร ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท กับค่างานไม่เกิน ๑ ล้านบาทของตารางค่า Factor F เดิม ซึ่งส่วนต่างค่าอำนาจการ = ๓.๕๐ (๑๐.๐๐ - ๖.๕๐) และส่วนต่างค่ากำไร = ๗.๕๐ (๑๘.๕๐ - ๑๑.๐๐) มารวมกับค่าอำนาจการ และกำไรของตารางค่า Factor F ที่ประกาศใช้ ณ วันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดราคาค่าทดแทน แล้วคำนวณหาค่า Factor F ตามหลักเกณฑ์ จะได้ค่า Factor F เท่ากับ ๑.๓๕๐๓ หากคณะรัฐมนตรีมีมติกำหนดค่า Factor F ใหม่แตกต่างจากอัตราเดิมก็ให้แก้ไขค่า Factor F ของค่างานไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท ตามแนวทางนี้ด้วย กรณีค่างานต้นทุนอยู่ระหว่างช่วงของค่างานต้นทุนที่กำหนดให้เทียบหาอัตราส่วนเพื่อหาค่า Factor F ตามสูตร ดังนี้

$$\text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน A} = D - ((D - E) \times (A - B) / (C - B))$$

$$\text{เมื่อค่างานต้นทุน} = A \text{ บาท}$$

$$\text{ค่างานต้นทุนตัวต่ำกว่า A} = B \text{ บาท}$$

$$\text{ค่างานต้นทุนตัวสูงกว่า A} = C \text{ บาท}$$

$$\text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน B} = D$$

$$\text{ค่า Factor F ของค่างานต้นทุน C} = E$$

๗. ค่าออกแบบและควบคุมงาน

ค่าออกแบบและควบคุมงาน หมายถึง ค่าจ้างในการออกแบบ เขียนแบบแปลน ค่าวิศวกรคำนวณโครงสร้างอาคารและค่าควบคุมงาน

วิธีการกำหนด

วงเงินค่าก่อสร้าง	อัตราค่าออกแบบและค่าควบคุมงาน
๐ - ๑๐ ล้านบาท	ร้อยละ ๔ ของวงเงินค่าก่อสร้าง
ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท	(ค่าออกแบบร้อยละ ๒ และ ค่าควบคุมงานร้อยละ ๒) ส่วนที่เกิน ๑๐ ล้านบาท กำหนดให้ร้อยละ ๓.๕๐ ของวงเงินค่าก่อสร้าง (ค่าออกแบบร้อยละ ๑.๗๕ และค่าควบคุมงานร้อยละ ๑.๗๕)

****ที่มา :** ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามที่มีการประกาศแก้ไขเพิ่มเติม

หมายเหตุ ๑. กรณีที่ปลูกสร้างในลักษณะต่ำกว่ามาตรฐานอาจกำหนดค่าควบคุมงานให้เพียงอย่างเดียว

๒. กรณีที่ปลูกสร้างอย่างง่ายไม่ให้ค่าออกแบบและควบคุมงาน

๘. ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ

ค่าขออนุญาตปลูกสร้างและค่าป้องกันอุบัติเหตุ หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตปลูกสร้างที่ต้องชำระแก่หน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาอนุญาต เช่น กรุงเทพมหานคร เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ฯลฯ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น

วิธีกำหนด ค่าค่าขอ และค่าธรรมเนียมอนุญาตปลูกสร้าง กำหนดตามอัตราที่ส่วนราชการเรียกเก็บสำหรับค่าใช้จ่ายในการป้องกันมิให้วัสดุฝุ่นละอองตกหล่น ให้ใช้วิธีสืบราคาเหมาจ่าย

๙. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการรื้อย้ายและติดตั้งเกี่ยวกับอุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ ฯลฯ ให้กำหนดตามอัตราตามที่จ่ายจริงที่หน่วยงานนั้นเรียกเก็บหรืออัตราตามข้อเท็จจริง

หมายเหตุ ในกรณีที่หน่วยงานเวนคืนใช้วิธีการจัดซื้อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืนและดำเนินการรื้อถอนเอง ให้กำหนดค่าวัสดุก่อสร้าง ๑๐๐% และไม่ต้องกำหนดค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายวัสดุรวมทั้งค่าขออนุญาตรื้อถอนและค่าป้องกันอุบัติเหตุ

๒. การกำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น

ให้กำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในขณะที่ถูกเวนคืน ดังนี้

๑. กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นทั่วไป ให้กำหนดค่าต้นไม้ให้ตามบัญชีที่สำนักงานเกษตรจังหวัดกำหนด หากไม่มีราคดังกล่าว ให้ใช้ราคาตามบัญชีที่เคยกำหนดไว้ในโครงการเวนคืนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันของหน่วยงานอื่น

กรณีที่ไม่มีราคาตามบัญชีข้างต้น ให้สืบจากราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

ทั้งนี้ การใช้ราคาตามบัญชีของสำนักงานเกษตรจังหวัด หรือโครงการเวนคืนของหน่วยงานอื่นให้คำนึงถึงราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ด้วย

๒. กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้วขณะถูกเวนคืน ให้กำหนด

(๑) ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นตาม ๑

(๒) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิต ร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ หรือกำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว โดยถือว่าเป็นค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า

๓. การกำหนดค่าเสียหายโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นก่อนสัญญาเช่าจะจับ

ให้กำหนดค่าเสียหายให้ผู้เช่า กรณีที่ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูกเวนคืนต้องออกจากที่ดิน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นก่อนสัญญาเช่าจะจับ ดังนี้

๑. ค่าเสียสิทธิ ...

๑. ค่าเสียสิทธิการเช่าจากการที่สัญญาเช่าต้องระงับก่อนกำหนด เช่น เงินล่วงหน้าที่ได้จ่ายไปไม่ว่าจะเรียกว่าค่าเช่าล่วงหน้า เงินกินเปล่า เงินช่วยค่าก่อสร้างหรือเงินอื่นใดในลักษณะเดียวกัน ให้คิดเฉลี่ยคืนตามส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่นับจากวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยของดอกเบี้ยเงินฝากประจำของธนาคารออมสินในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด นับจากวันที่สัญญาเช่าถึงวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนด ทั้งนี้ ให้หักจำนวนเงินดังกล่าวออกจากค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า

๒. ค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากทรัพย์สินที่เช่าตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า เช่น ค่าขนย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่า ค่าขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย

หมายเหตุ เพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างผู้ให้เช่า กับ ผู้เช่า ซึ่งเป็นผลที่เกิดจากสัญญาเช่าระงับก่อนกำหนดตามข้อ ๑ ให้หน่วยงานเวนคืนปฏิบัติ ดังนี้

ก. ให้เจ้าหน้าที่เรียกผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนทรัพย์สินตามสัญญาเช่ามารับเงินค่าทดแทนโดยชี้แจงว่าเงินค่าทดแทนที่ได้รับทั้งหมดมีจำนวนเท่าใด รายละเอียดในแต่ละรายการมีค่าทดแทนเท่าใดให้คู่กรณีตกลงกันว่าจะให้แบ่งส่วนจากเงินค่าทดแทนรายการใดบ้าง อย่างไร

กรณีตกลงกันได้ ให้เจ้าหน้าที่ทำสัญญาตกลงรับเงินค่าทดแทนตามที่ตกลง โดยให้คู่กรณีลงชื่อยินยอมไว้ในสัญญา

กรณีตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าหน้าที่นำเงินค่าทดแทนที่ตกลงกันไม่ได้ไปฝากธนาคารออมสินหรือวางทรัพย์สินตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

ข. ให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงว่า คู่กรณีจะได้รับเงินค่าทดแทนเมื่อได้ข้อยุติแล้วว่าแต่ละฝ่ายจะได้รับเงินรายการใด จำนวนเท่าใด โดยคู่กรณีตกลงกันเองหรือโดยคำพิพากษาของศาล

ค. กรณีเช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น โดยสัญญาเช่าระบุให้โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญาเช่า เมื่อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างถูกเวนคืนก่อนครบสัญญาเช่า ให้กำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้ผู้เช่าโดยแบ่งส่วนค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งให้เจ้าของที่ดินที่ให้เช่าตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าที่ผู้เช่าใช้ประโยชน์ไปแล้ว

ง. กรณีเช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น โดยสัญญาเช่าระบุให้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินที่ให้เช่าทันที โดยผู้เช่ามีสิทธิการเช่าต่อไปในระยะเวลาหนึ่ง เมื่อโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นถูกเวนคืนก่อนครบสัญญาเช่า ให้กำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้เจ้าของที่ดินโดยแบ่งส่วนค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างส่วนหนึ่งให้ผู้เช่าตามสัดส่วนของอายุสัญญาเช่าที่เหลือ

จ. กรณีมีการเช่าช่วง ให้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าว แต่ให้นำเงินที่จะจ่ายคืนผู้เช่าช่วงตามส่วนที่คำนวณได้ไปหักออกจากเงินค่าทดแทนที่จะจ่ายให้กับผู้ให้เช่าช่วง

๔. การกำหนดค่าเสียหายจากการเสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ซึ่งคล้ายกัน

ในกรณีที่บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทางจำเป็นตามมาตรา ๑๓๔๙ และ วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืน ตามมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่บุคคลดังกล่าว

แนวทางกำหนดค่าทดแทนให้กำหนดตามจำนวนที่ผู้เสียสิทธิฯ ได้จ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ให้ผู้เสียสิทธิฯ แสดงเอกสารหลักฐานและเป็นผู้พิสูจน์ข้อกล่าวอ้างในการขอรับเงินค่าทดแทนผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามบทบัญญัติดังกล่าว ได้แก่

๑. ผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง ซึ่งหมายถึง บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทางจำเป็นผ่านที่ดินแปลงอื่นที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะเนื่องจากที่ดินแปลงนั้นถูกเวนคืน และเฉพาะกรณีที่บุคคลผู้เสียสิทธิการใช้ทางได้จ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ซึ่งได้ถูกเวนคืนเท่านั้น

๒. ผู้เสียสิทธิในการวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น ซึ่งหมายถึง ผู้เสียสิทธิในการใช้ที่ดินของผู้อื่นเพื่อดำเนินการดังกล่าว เนื่องจากที่ดินของผู้อื่นนั้นถูกเวนคืน และเฉพาะกรณีที่บุคคลผู้เสียสิทธิฯ ได้จ่ายค่าทดแทนการใช้ที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งได้ถูกเวนคืนเท่านั้น

ทั้งนี้ ที่ดินส่วนที่ใช้เป็นทางจำเป็น หรือที่ดินส่วนที่ใช้สำหรับวางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่น จะต้องถูกเวนคืนไปทั้งหมดหรือบางส่วน จนทำให้ไม่สามารถใช้ที่ดินที่เหลืออยู่เพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไปได้

หมายเหตุ

๑) หากภายหลังการเวนคืนที่ดินของบุคคลนั้นสามารถ เข้า - ออก สู่ทางที่สร้างใหม่ได้โดยตรงโดยไม่ต้องใช้ทางจำเป็น หรือหน่วยงานเวนคืนได้ทำทางให้บุคคลนั้น เข้า - ออก ได้เหมือนเดิม ย่อมถือว่าบุคคลดังกล่าวไม่ได้รับความเสียหาย จึงไม่ใช่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ (๖)

๒) ผู้เสียสิทธิในการใช้ทางตามมาตรา ๑๘ (๖) นี้ มิได้หมายความว่าบุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทางภาระจำยอมไม่ว่าจะมีการจ่ายค่าทดแทนในการใช้ทางภาระจำยอมนั้นหรือไม่ก็ตาม เนื่องจากทางภาระจำยอมถือเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จึงต้องบังคับตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ

๕. การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย

ให้กำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัย ดังนี้

๑. กรณีอยู่อาศัยอย่างเดียว ให้กำหนดค่าเสียหาย ดังนี้

๑.๑ ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

(๑) ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับจังหวัดอื่นๆ

๑.๒ ค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลังไม่ว่ากรณีถูกเวนคืนหมดตั้งแต่แรกหรือเวนคืนหมดจากการที่เจ้าของร้องขอให้เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ในภายหลังตามมาตรา ๑๙ โดยให้กำหนด ๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป ส่วนกรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้กำหนดค่าทดแทนค่าเสียหายให้เท่ากับค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ

๑. ให้จ่ายค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นถูกเวนคืนทั้งหลังให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างหรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ ผู้เช่าซื้อ ผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป

ในกรณีที่เจ้าของผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ได้อยู่อาศัยเอง แต่ให้บริวารอยู่อาศัย เช่น บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร ฯลฯ ให้ทำการสอบสวนสิทธิ หากเป็นการมอบให้บุคคลดังกล่าวครอบครองไว้เพื่อตนเองก็ให้กำหนดค่าเสียหายให้กับเจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนฯ ดังกล่าว

๑) ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๑ จ่ายให้ทุกหลัง ส่วนค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๒ จ่ายให้หลังเดียวเฉพาะที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแหล่งสำคัญเป็นภูมิลำเนา

๒ กรณีอยู่อาศัยและประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ให้กำหนดค่าเสียหาย ดังนี้

๒.๑ ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่

(๑) ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่อาศัย สำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่อาศัย สำหรับจังหวัดอื่นๆ

๒.๒ ค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลังไม่ว่ากรณีถูกเวนคืนหมดตั้งแต่แรกหรือเวนคืนหมดจากการที่เจ้าของร้องขอให้เวนคืนส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งใช้การไม่ได้ในภายหลังตามมาตรา ๑๙ โดยให้กำหนด ๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ขึ้นไป ส่วนกรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท ให้กำหนดค่าทดแทนค่าเสียหายให้เท่ากับค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท

๒.๓ ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย โดยพิจารณาจาก

(๑) แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับโดยพิจารณาจากผลต่างระหว่างรายได้และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายบนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับ

(๒) กรณี ...

(๒) กรณีไม่มีหลักฐานตาม (๑) ให้กำหนดในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน

(๓) ในส่วนของระยะเวลาที่จะได้รับค่าเสียหายให้เป็นไปตามตารางที่กำหนด

หมายเหตุ

๑. ให้จ่ายค่าเสียหายจากการที่โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นถูกเวนคืนทั้งหลังให้เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือผู้ครอบครองโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าที่มีสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าทั่วไป

ในกรณีที่เจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนยิ่งกว่าการเช่าไม่ได้อยู่อาศัยเอง แต่ให้บริวารอยู่อาศัย เช่น บิดา มารดา สามี ภรรยา บุตร ฯลฯ ให้ทำการสอบสวนสิทธิ หากเป็นการมอบให้บุคคลดังกล่าวครอบครองไว้เพื่อตนเองก็ให้กำหนดค่าเสียหายให้กับเจ้าของ ผู้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าตามสัญญาต่างตอบแทนฯ ดังกล่าว

๒. ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๒.๑ จ่ายให้ทุกหลัง ส่วนค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๒.๒ จ่ายให้หลังเดียว เฉพาะที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นแหล่งสำคัญเป็นภูมิลำเนา

๓. การพิจารณาแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ก่อนการเวนคืนให้เป็นดุลพินิจของผู้มีหน้าที่ดำเนินการ โดย ไม่จำเป็นต้องใช้ค่าเฉลี่ย และในการพิจารณาผลต่างระหว่างรายได้ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกิจการ คำนวณจากรายได้หักด้วยต้นทุนสินค้าหรือบริการและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน แต่ไม่นำรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา เป็นต้น และรายจ่ายที่ไม่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่าเสียหายจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น มารวมคำนวณด้วย

๒. การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย

ให้กำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ดังนี้

๑. ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายใหม่

๑.๑ ร้อยละ ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ประกอบการค้า ขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย สำหรับกรุงเทพมหานคร

๑.๒ ร้อยละ ๒.๕ - ๕ ของค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย สำหรับจังหวัดอื่นๆ

๒. ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายโดยพิจารณาจาก

๒.๑ แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับโดยพิจารณาจากผลต่างระหว่างรายได้ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของการประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายบนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนนั้น หรือหลักฐานอย่างอื่นที่แสดงถึงการขาดรายได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อนพระราชกฤษฎีกาฯ ใช้บังคับ

๒.๒ กรณีไม่มีหลักฐานตามข้อ ๒.๑ ให้กำหนดในอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน

๒.๓ ในส่วนของระยะเวลาที่จะได้รับค่าเสียหายให้เป็นไปตามตารางที่กำหนด

หมายเหตุ

๑. ค่าเสียหายตามแนวทางข้อ ๑ จ่ายให้ทุกหลัง

๒. การพิจารณาแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ก่อนการเวนคืนให้เป็นดุลพินิจของผู้มีหน้าที่ดำเนินการ โดยไม่จำเป็นต้องใช้ค่าเฉลี่ย และในการพิจารณาผลต่างระหว่างรายได้ และค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกิจการคำนวณจากรายได้หักด้วยต้นทุนสินค้าหรือบริการและค่าใช้จ่ายดำเนินงาน แต่ไม่นำรายได้อื่นที่ไม่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา เป็นต้น และรายจ่ายที่ไม่เกี่ยวเนื่องโดยตรงกับการประกอบกิจการ เช่น ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน ขาดทุนจากการแลกเปลี่ยนเงินตรา ค่าเสียหายจากภัยธรรมชาติ ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน ค่าดอกเบี้ยเงินกู้ เป็นต้น มารวมคำนวณด้วย

ประเภทกิจการและระยะเวลาดำหนดค่าเสียหายจากการขาดรายได้หรือหยุดประกอบกิจการ

ที่	ประเภทกิจการ	ระยะเวลาดำหนดค่าเสียหาย
๑.	กิจการค้าขายและบริการทั่วไป เช่น ร้านขายสินค้าและบริการ, มินิมาร์ท, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, บริการ Online อินเทอร์เน็ตคาเฟ่, ร้านตัดเย็บเสื้อผ้า,ร้านขายเสื้อผ้า, ร้านเสริมสวย, ร้านขายยา, คลินิก, ร้านขายเครื่องประดับ, ร้านทอง, ร้านจิวสรี, ร้านขายอุปกรณ์ด้านการเกษตรและอาหารสัตว์, รักษาสัตว์, ร้านขายอุปกรณ์ไฟฟ้า - ประปา, ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์เกี่ยวกับงานก่อสร้าง (ตึกแถว หรือห้องแถว), ร้านรับซื้อ - ขายของเก่า, ร้านรับซื้อ - ขายแลกเปลี่ยนรถยนต์ จักรยานยนต์มือสอง, ร้านประดับยนต์, ร้านซ่อมรถยนต์ หรือจักรยานยนต์, บ้านเช่า และห้องแถวให้เช่า ฯลฯ	๖ เดือน
๒.	กิจการค้าขนากลาง เช่น ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง (มีลักษณะเป็นการประกอบกิจการค้าวัสดุก่อสร้างที่ครบวงจรเกี่ยวกับงานก่อสร้าง ยกเว้น ร้านขายวัสดุและอุปกรณ์เกี่ยวกับงานก่อสร้างที่เป็นตึกแถว หรือห้องแถว) ฯลฯ	๘ เดือน
๓.	กิจการขนาดใหญ่กว่าตามข้อ ๒. เช่น อพาร์ทเมนต์, คอนโดมิเนียม, บัมมิ่งมัน, ตลาด และโรงงาน ฯลฯ	๑๒ เดือน

หมายเหตุ

๑. ในการพิจารณาประเภทกิจการให้คำนึงถึงขนาดของอาคารที่ใช้ประกอบกิจการด้วย

๒. กรณีปรากฏข้อเท็จจริงว่าระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารใหม่ทดแทนน้อยกว่าหรือมากกว่าระยะเวลาข้างต้น เช่น ร้านขายอาหารเล็กๆ ในหมู่บ้านชนบท ฯลฯ หรือ โรงงานอุตสาหกรรม, โรงพยาบาล, โรงแรม ฯลฯ ให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นรายๆ ไป

๗. การกำหนดค่าเสียหายอื่นๆจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ให้กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากต้องใช้จ่ายในการติดต่อกับทางราชการที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนให้กับบุคคลผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ โดยถือว่าเป็นค่าเสียหายตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย แห่งพ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และให้กำหนดในลักษณะเหมาจ่ายเป็นเงิน ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาทต่อราย (กรรมสิทธิ์รวมถือเป็นรายเดียว) โดยประมาณการจากระยะเวลาที่ถูกเวนคืนต้องติดต่อกับทางราชการ ค่าทดแทนดังกล่าวจ่ายให้กับผู้ถูกเวนคืนในชั้นเบื้องต้นทุกรายไม่ว่าจะถูกเวนคืนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ หรือถูกเวนคืนเฉพาะที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ก็ตาม

ในกรณี ...

ในกรณีที่มีความเสียหายอื่นๆ อีกซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการเวนคืนโดยตรงและผู้ถูกเวนคืนสามารถพิสูจน์ได้ ก็ให้กำหนดเพิ่มเติมได้ตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม, ค่าทดแทนการจ่ายค่าชดเชยการเลิกจ้างตาม พ.ร.บ.คุ้มครองแรงงาน พ.ศ. ๒๕๕๑ ฯลฯ

๓. ส่วนคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สิน กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทนฯ ได้ตรวจสอบรายการคำนวณ ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างของผู้อุทธรณ์แต่ละราย ตามรายละเอียดปรากฏตามตารางผู้อุทธรณ์ โดยส่วนคำนวณ สิ่งก่อสร้างและทรัพย์สินได้คำนวณใหม่ตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ได้ปรับปรุงราคากลางงานก่อสร้างตามทางกรมบัญชีกลาง ได้ทบทวนและปรับปรุงตาราง Factor F และแจ้งเวียนหน่วยงานราชการทราบ ตามหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วนที่สุด ที่ ๐๔๐๕.๓ /ว ๓๖๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ และค่าออกแบบและค่าควบคุมงานตามที่ประกาศในกฎกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง เห็นว่าส่วนคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สินได้คำนวณใหม่ตามคู่มือ การกำหนดค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่ง รวค. เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ได้ปรับปรุงราคากลางงานก่อสร้างตามทางกรมบัญชีกลาง ได้ ทบทวนและปรับปรุงตาราง Factor F และแจ้งเวียนหน่วยงานราชการทราบ ตามหนังสือกรมบัญชีกลาง ด่วน ที่สุด ที่ ๐๔๐๕.๓ /ว ๓๖๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ และค่าออกแบบและค่าควบคุมงานตามที่ประกาศใน กฎกระทรวงการคลัง เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้อุทธรณ์ตามที่ ส่วนคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สินคำนวณได้

๒. ค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ เห็นว่าในชั้นเบื้องต้นได้กำหนดให้ตามราคาเกษตรจังหวัด หรือตาม ราคาซื้อขาย เป็นค่าทดแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว เห็นควรยื่นราคา สำหรับพืชผลต้นไม้รายการใดที่เป็น พืชผลที่ก่อให้เกิดรายได้หรือปลูกเป็นพืชในเชิงเศรษฐกิจ เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ให้ตามหลักเกณฑ์ ที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ในอัตราร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ชนิดนั้นๆ

๓. ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์กรณีต่างๆ ให้กำหนดโดยเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่ รวค. เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ตามข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์เป็นกรณีๆ ไป

ทั้งนี้ รายละเอียดในการกำหนดค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์รายเดชนรงค์ คำชัยวงศ์ ปรากฏตามตาราง ดังนี้

หมายเหตุ

๓. สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ฉ.๔๗๔๘๓ (ท.๒๕๒) มีเนื้อที่ ๐-๒-๔๔.๐๐ ไร่ ถูกเวนคืน ๐-๑-๗๖.๐๐ ไร่ คงเหลือ ๐-๑-๑๘.๐๐ ไร่ และ ฉ.๔๗๔๘๐ (ท.๒๕๔) มีเนื้อที่ ๐-๓-๐๖.๐๐ ไร่ ถูกเวนคืน ๐-๑-๔๓.๐๐ ไร่ คงเหลือ ๐-๑-๑๓.๐๐ ไร่ รวค.วินิจฉัยค่าทดแทนที่ดินแล้ว เมื่อ วันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๖๓ โดยเพิ่มค่าทดแทนจากตารางวาละ ๑,๐๕๐ บาท เป็น เพิ่มค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน เป็นตารางวาละ ๑,๑๔๕ บาท และส่วนที่เหลือมีราคาลดลง ตารางวาละ ๔๖๒ บาท ทั้ง ๒ แปลง

ที่	ชื่อ - นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน คำขออุทธรณ์	รับเงินค่าทดแทน วันที่ คค รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น กำหนดราคา (เป็นเงิน/บาท)	คำนวณใหม่		คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ มีมติ (เป็นเงิน/บาท)				
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)					
๑. ๒)	ด.ไม้เค็ด อ.เมืองปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี นายเดชณรงค์ คำชัยวงศ์ (ต่อ) พืชผลต้นไม้	๑๙ ก.ค. ๖๒ ๑๒ ก.ย. ๖๒ ๕๕ วัน	เป็นเงิน ๑๑๗,๐๘๕ บาท			เพิ่มอีกเป็นเงิน ๑,๗๗๗.๕๐ บาท				
ลำดับ ที่	การสำรวจ				การคำนวณค่าทดแทน					
	รายการ	จำนวนต้นไม้			ต้นละ (บาท)			เป็นเงิน (บาท)	ค่าเสียหาย	
		อายุไม่ เกิน ๓ ปี	อายุตั้งแต่ ๓ - ๗ ปี	อายุ ๗ ปี ขึ้นไป	อายุไม่ เกิน ๓ ปี	อายุตั้งแต่ ๓ - ๗ ปี	อายุ ๗ ปี ขึ้นไป		%	เป็นเงิน (บาท)
๑.	กระถินณรงค์	-	-	๑	-	-	๘๐๐	๘๐๐	-	-
๒.	ขนุนพันธุ์ดี	-	๒	๒	-	๒,๐๕๐	๓,๑๐๐	๑๐,๓๐๐	๑๐%	๖๒๐
๓.	ข่อย	-	-	๓	-	-	๘๐๐	๒,๔๐๐	-	-
๔.	ประดู่	-	-	๑	-	-	๑,๕๐๐	๑,๕๐๐	-	-
๕.	ปาล์มขวด	-	-	๗	-	-	๓,๓๐๐	๒๓,๑๐๐	-	-
๖.	มะขามไทย	๑	๑	๑	๗๕๐	๑,๑๒๕	๑,๕๐๐	๓,๓๗๕	๑๐%	๑๕๐
๗.	มะปราง	-	-	๔	-	-	๓,๕๐๐	๑๔,๐๐๐	๑๐%	๑,๔๐๐
๘.	มะพร้าว	-	๕	๑	-	๑,๖๐๕	๒,๓๖๐	๑๐,๓๘๕	๑๐%	๒๓๖
๙.	มะเฟือง	-	-	๑	-	-	๘๐๐	๘๐๐	-	-
๑๐.	มะม่วงทั่วไป	-	-	๓	-	-	๑,๕๐๐	๔,๕๐๐	๑๐%	๔๕๐
๑๑.	มะยม	-	๑	๑	-	๖๕๐	๙๐๐	๑,๕๕๐	๑๐%	๙๐
๑๒.	ไม้แดง	-	๒	๑	-	๑,๒๐๐	๑,๘๐๐	๔,๒๐๐	-	-
๑๓.	ลีลาวดี (ลั่นทม)	-	-	๔	-	-	๒,๗๐๐	๑๐,๘๐๐	-	-
๑๔.	สะเดา	-	-	๑	-	-	๑,๐๐๐	๑,๐๐๐	-	-
๑๕.	สัก	-	๒	๖	-	๑,๒๐๐	๑,๕๐๐	๑๑,๔๐๐	-	-
๑๖.	หว้า	-	-	๑	-	-	๙๗๕	๙๗๕	-	-
๑๗.	เหลืองปรีดียาธร (ตะเบ)	-	๑	-	-	-	๑,๐๐๐	๑,๐๐๐	-	-
๑๘.	อินทผลัม	-	-	๓	-	-	๕,๐๐๐	๑๕,๐๐๐	-	-
รวมเป็นเงิน								๑๑๗,๐๘๕		๒,๙๔๖

ที่	ชื่อ - นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน คำขออุทธรณ์	รับเงินค่าทดแทน วันที่ คค รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการ เบื้องต้นกำหนดราคา (เป็นเงิน/บาท)	จำนวนใหม่		คณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์ มีมติ (เป็นเงิน/บาท)
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)	
๑.	ด.ไม้เค็ด อ.เมืองปราจีนบุรี จ.ปราจีนบุรี นายเดชมรงค์ คำชัยวงศ์ (ต่อ)					
คำขออุทธรณ์ ๑. ขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๗๙๘๓ และ ๔๗๙๘๐ ถูกเวนคืนเนื้อที่ ๐-๓-๖๙ ไร่ เป็นเงิน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากได้ซื้อมาเมื่อปี ๒๕๕๒ ในราคาตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท เป็นเงิน ๘๐๐,๐๐๐ บาท ได้ปรับปรุงที่ดินโดยการถมดิน ปลุกไม้ผล ไม้ประดับ ตลอดจนปรับแต่งภูมิทัศน์ เป็นเงินหลายแสนบาท มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและพักผ่อน ๒. ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและไม้ยืนต้น เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เหตุผลของคณะกรรมการ ๑. เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง ให้อีกเป็นเงิน ๓๔,๑๒๔ บาท ๒. เพิ่มค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ อายุ ๗ ปีขึ้นไป ให้อีกร้อยละ ๑๐ จำนวน ๔ รายการ เป็นเงิน ๑,๗๗๗.๕๐ บาท ดังนี้ -มะเฟือง เพิ่มอีกเป็นเงิน ๘๐ บาท -สะเดา เพิ่มอีกเป็นเงิน ๑๐๐ บาท -หว่า เพิ่มอีกเป็นเงิน ๙๗.๕๐ บาท -อินทผลัม เพิ่มอีกเป็นเงิน ๑,๕๐๐ บาท ๓. ยื่นราคาค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ อายุไม่เกิน ๓ ปี จำนวน ๑ รายการ (มะขามไทย), อายุ ๓ - ๗ ปี จำนวน ๗ รายการ (ขนุนพันธุ์ดี, มะขามไทย, มะพร้าว, มะยม, ไม้แดง, สัก และเหลืองปรีดียาธร) และ ๗ ปีขึ้นไป จำนวน ๑๓ รายการ (กระถินณรงค์, ขนุนพันธุ์ดี, ข่อย, ประดู่, ปาล์มขวด, มะขามไทย, มะปราง, มะพร้าว, มะม่วงทั่วไป, มะยม, ไม้แดง, สีสาวดี และสัก) เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นที่กำหนดให้ตามราคาเกษตรจังหวัดปราจีนบุรี เป็นราคาสูงสุดในขณะที่กำหนดราคา และค่าทดแทนค่าขาดรายได้ทำให้ในชั้นเบื้องต้นได้กำหนดให้แก่พืชผลต้นไม้ที่ให้ผลผลิตแล้ว (อายุ ๗ ปีขึ้นไป) ตามหลักเกณฑ์ที่ รวค.ให้ความเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ จึงเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว						

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์ ตามรายละเอียดในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....**ติดาพรอื่น**.....ประธานกรรมการ
(นายสมัย โชติสกุล)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายยุทธศิลป์ เสนานาญ)

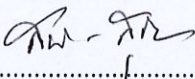
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายประสิทธิ์ เดชศิริ)

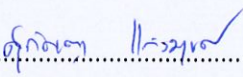
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายธนชัย ศิริสัมพันธ์)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาวจรรย์ วิสุทธิ)

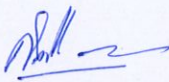
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายสุวิทย์ สังข์แก้ว)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสายัณห์ สุขเจริญ)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวสุกัญญา แก้วมุดติ)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสถาพร ทั้งทอง)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสุระศักดิ์ ปลอดใหม่)