



กฎกระทรวง

กำหนดลักษณะภาระและจำนวนเงินค่าทดแทน

ภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่บนหรือเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำในกิจการขนส่งมวลชน

พ.ศ. ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ วรรคหนึ่ง มาตรา ๒๗ วรรคสอง มาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดทาส่งหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๔๐ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“สิ่งก่อสร้าง” หมายความว่า เสา เสาค้ำ เสาเข็ม ตอม่อ โครงสร้างทางวิ่งรถขนส่งมวลชน สถานีรถขนส่งมวลชน ที่จอดรถขนส่งมวลชน ศูนย์ซ่อมบำรุง โรงเก็บของการเดินรถขนส่งมวลชน สถานที่จอดยานพาหนะของผู้โดยสาร ทางขึ้นลงสถานี ปล่องทางออกฉุกเฉิน หรืออาคารและอุปกรณ์ของระบบขนส่งมวลชน

“เจ้าของ” หมายความว่า เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์

“ค่ามัธยฐาน” หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมด เมื่อนำข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือน้อยไปมาก

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน ตามมาตรา ๒๕

ข้อ ๒ การสร้างสิ่งก่อสร้างบนหรือเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำเพื่อดำเนินกิจการขนส่งมวลชน ที่มีลักษณะครบตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของน้อยจนถือได้ว่าไม่ทำให้การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของต้องลดน้อยลง และไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์

(๑) พื้นดินหรือพื้นน้ำที่หน่วยงานใช้ประโยชน์นั้นมีข้อห้ามหรือข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใด ที่มีข้อห้ามหรือมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ในวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ มีผลใช้บังคับ และภาระที่เกิดขึ้นดังกล่าวมีลักษณะตามที่มีข้อห้ามหรือข้อจำกัดอยู่แล้ว

(๒) สิ่งก่อสร้างของหน่วยงานที่ยกระดับพาดผ่านพื้นดินหรือพื้นน้ำตาม (๑) สูงจากระดับพื้นดินหรือพื้นน้ำมากกว่า ๑๓ เมตร และสูงกว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกสร้างบนพื้นดินหรือพื้นน้ำนั้นมากกว่า ๕.๕๐ เมตร โดยสิ่งก่อสร้างนั้นจะต้องไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดปลูกสร้างลงในพื้นดินหรือพื้นน้ำนั้น และ

(๓) สิ่งก่อสร้างตาม (๒) ต้องไม่กระทบสิทธิที่เจ้าของพึงมีโดยปกติสุขและชอบด้วยกฎหมายในการใช้สอยพื้นดินหรือพื้นน้ำในวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ มีผลใช้บังคับ

ข้อ ๓ ในการพิจารณาว่าที่ดินใดมีภาระที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์จนอาจถือได้ว่าทำให้ไม่อาจใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ได้ตามปกติ ให้พิจารณาว่าที่ดินนั้นมีลักษณะตามข้อ ๒ (๑) (๒) และ (๓) หรือไม่ หากไม่มีลักษณะดังกล่าวอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ถือว่าภาระที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีผลทำให้เจ้าของไม่อาจใช้สอยที่ดินได้ตามปกติ ให้หน่วยงานที่ดำเนินการจ่ายเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ เว้นแต่เจ้าของจะร้องขอต่อหน่วยงานที่ดำเนินการให้จัดซื้อหรือเวนคืนที่ดิน ในกรณีนี้ให้หน่วยงานที่ดำเนินการพิจารณาจัดซื้อหรือเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๔ การกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่บนหรือเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำให้คณะกรรมการคำนึงถึงลักษณะ และความมากหรือน้อยของข้อจำกัดสิทธิอันเป็นภาระในอสังหาริมทรัพย์ อันพึงมีขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ และหลักเกณฑ์ในเรื่องดังต่อไปนี้ประกอบกัน

- (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน
- (๒) ราคาประเมินที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
- (๓) ขนาด ที่ตั้ง สภาพและลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
- (๔) สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินนั้น
- (๕) สภาพและลักษณะของภาระอันพึงมีขึ้นแก่ที่ดินนั้นเนื่องจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้ที่ดิน

(๖) ผลประโยชน์หรือความเสียหายที่เจ้าของที่ดินได้รับจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้ที่ดินในขณะนั้น

ข้อ ๕ ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๔ (๑) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ หรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่คณะกรรมการเห็นว่าราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันนั้นได้ โดยย้อนหลังไม่เกินสองปี แล้วนำราคาซื้อขายทั้งหมดดังกล่าวมาหาค่ามัธยฐานเพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ที่ดินที่มีที่ตั้ง สภาพ ทำเลและการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในรัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๖ ราคาประเมินที่ดินตามข้อ ๔ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาประเมินที่ดินที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๗ การพิจารณาขนาด ที่ตั้ง สภาพและลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามข้อ ๔ (๓) และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินตามข้อ ๔ (๔) ให้คณะกรรมการคำนึงถึงเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ข้อห้ามหรือข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดที่มีข้อห้ามหรือมีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(๓) ความผิดปกติของสภาพที่ดินไม่ว่าจะเป็นการถมหรือการขุดสระ หนองน้ำ หลุม หรือบ่อ หรือสภาพอื่นใดอันทำให้ที่ดินนั้นด้อยค่า

(๔) จำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน

(๕) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน

ในการพิจารณาตาม (๑) หรือ (๔) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงและเป็นของเจ้าของเดียวกัน หรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ติดติดเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่ที่ตั้งและสภาพของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้นหรือต่ำลง ให้คณะกรรมการนำที่ตั้งและสภาพของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ข้อ ๘ การพิจารณาสภาพและลักษณะของภาระอันพึงมีขึ้นแก่ที่ดินตามข้อ ๔ (๕) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากจำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน ในส่วนที่ปลอดจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสามารถใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอันชอบด้วยกฎหมายด้วย

ข้อ ๙ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๕ และราคาประเมินที่ดินตามข้อ ๖ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐาน

ในการกำหนดราคาที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวต่ำกว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐานในการพิจารณาราคาที่ที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์

(๒) นำขนาด ที่ตั้ง สภาพและลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินตามข้อ ๗ มาพิจารณากำหนดราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์

(๓) ในกรณีที่มีเหตุอันจะต้องเพิ่มราคาที่ดิน เพราะสภาพและลักษณะของภาระอันเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินตามข้อ ๘ และผลประโยชน์หรือความเสียหายที่เจ้าของที่ดินได้รับจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้ที่ดินในขณะนั้นตามข้อ ๔ (๖) ให้เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของราคาตาม (๒)

ในกรณีที่ดินแปลงเดียวกันมีทั้งส่วนที่จะต้องเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ หากมีการกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่จะต้องเวนคืนแล้ว ให้คณะกรรมการนำการกำหนดเงินค่าทดแทนดังกล่าวมาประกอบการพิจารณากำหนดราคาที่ดินส่วนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

ในการพิจารณาตามวรรคสอง ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงและเป็นของเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ติดกันเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ข้อ ๑๐ เมื่อทราบราคาที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๙ แล้ว ให้กำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละเจ็ดสิบห้าของราคาที่ดินนั้น

ข้อ ๑๑ ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ต้องแก้ไขปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ หรือทำให้เจ้าของต้องหยุดกิจกรรมใด ๆ เป็นการชั่วคราว เนื่องจากการแก้ไขปรับปรุงดังกล่าว หรือต้องย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ ในระหว่างการแก้ไขปรับปรุง ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เจ้าของเฉพาะที่ได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องมีการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสูญเสียรายได้ หรือมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นหรือความเสียหายอื่นใดระหว่างหยุดกิจกรรมชั่วคราว หรือต้องขนย้ายทรัพย์สินออกจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการแก้ไขปรับปรุง

การขอรับเงินค่าทดแทนตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าของแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการตามระเบียบที่หน่วยงานกำหนด

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องก่อให้เกิดภาระในอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว เพื่อเตรียมก่อสร้าง หรือดำเนินการสร้าง ขยาย ปรับปรุง หรือบำรุงรักษากิจการขนส่งมวลชน ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น หรืออัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณใกล้เคียง และในการจดทะเบียนกำหนดลักษณะภาระ ในอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้กำหนดระยะเวลาของภาระในอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ ตามมาตรา ๑๗ ด้วย

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๗

สุรพงษ์ ปิยะโชติ

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๗ วรรคสอง มาตรา ๒๘ วรรคสอง และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๔๐ บัญญัติให้การกำหนดหลักเกณฑ์การวินิจฉัยว่าภาระที่เกิดขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ลักษณะใด ที่ถือว่าไม่ทำให้การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ต้องลดน้อยลง และลักษณะใดที่อาจถือได้ว่าทำให้ไม่อาจใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ได้ตามปกติ รวมทั้งหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนกรณีที่มีการกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่บนหรือเหนือพื้นดินหรือพื้นน้ำ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้