

บทที่ 4

การชี้ขาดข้อพิพาทและแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ในบทที่ 2 ได้ทำการศึกษาถึงระบบกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ ส่วนบทที่ 3 เป็นเรื่องกระบวนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยซึ่งเป็นกระบวนการก่อนการชี้ขาดข้อพิพาทโดยองค์กรศาล ในบทนี้จะทำการศึกษาถึงแนวคำพิพากษาของศาลยุติธรรมและศาลปกครองของไทยเกี่ยวกับการชี้ขาดข้อพิพาทเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดค่าทดแทน แล้วนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบต่อไป ก่อนปี พ.ศ. 2542 ประเทศไทยเป็นระบบศาลเดี่ยว คือ มีศาลยุติธรรมเพียงศาลเดียวเป็นศาลที่มีอำนาจในการพิจารณาพิพากษาอรรถคดี การพิจารณาชี้ขาดข้อพิพาทเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดเงินค่าทดแทนจึงเป็นอำนาจหน้าที่ของศาลยุติธรรม ต่อมาในปี พ.ศ. 2542 มีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้น ทำให้คดีพิพาทเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเคยอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมกลายเป็นคดีเกี่ยวกับความรับผิดชอบอื่นของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ทำให้ศาลที่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาข้อพิพาทเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการกำหนดค่าทดแทนอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง จึงควรที่จะศึกษาถึงแนวคำพิพากษาของศาลยุติธรรมและศาลปกครองเพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมต่อไป

4.1 การชี้ขาดข้อพิพาทโดยศาลยุติธรรม

4.1.1 ระยะเวลาในการฟ้องคดี

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ได้กำหนดถึงสิทธิในการฟ้องคดีของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไว้ในมาตรา 26 ว่า “ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 25 หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี” จะเห็นได้ว่ากำหนดเวลาการฟ้องร้องคดีตามมาตรา 26 นี้กำหนดไว้ 2 กรณี คือ 1.กรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 ที่กำหนดให้รัฐมนตรีต้องวินิจฉัย

อุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ หากรัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนที่ไม่พอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนที่รัฐมนตรีวินิจฉัย ต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี กับ 2. กรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 ดังกล่าว ก็จะต้องยื่นฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดหกสิบวันดังกล่าว ทั้งสองกรณีนี้ศาลยุติธรรมได้วางหลักไว้ชัดเจน ตามที่ปรากฏในคำพิพากษาฎีกา เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 740/2539 พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 26 วางหลักเกณฑ์การนำคดีมาฟ้องศาลเมื่อผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนยังไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีไว้ 2 กรณี กรณีแรกเป็นกรณีที่รัฐมนตรีได้วินิจฉัยอุทธรณ์เสร็จสิ้นใน 60 วัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์ เมื่อผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจคำวินิจฉัย ก็มีสิทธินำคดีมาฟ้องต่อศาลภายใน 1 ปี นับแต่ที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย กรณีที่สองเป็นกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่เสร็จสิ้นภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ มิฉะนั้นไม่มีสิทธิฟ้องร้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 747/2539 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีหน้าที่วินิจฉัยอุทธรณ์โจทก์ให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 25 วรรคสอง และโจทก์มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่พ้นกำหนดดังกล่าวตามมาตรา 26 วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ยื่นฟ้องคดีโดยล่วงเลยกำหนดนั้นจึงไม่มีสิทธิฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 6222/2539 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนที่ดินที่ถูกวเวนคืนไม่พอใจในค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดและใช้สิทธิอุทธรณ์ไปยังรัฐมนตรีตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 25 แล้ว หากรัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายใน 60 วันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ หรือวินิจฉัยเสร็จสิ้นภายใน 60 วันนับแต่ได้รับคำอุทธรณ์ ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนจะต้องใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 ปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลา 60 วัน นับแต่วันที่รัฐมนตรีรับคำอุทธรณ์ มิฉะนั้นจะสิ้นสิทธิฟ้องร้อง

สิทธิฟ้องคดีต่อศาลตามที่กล่าวข้างต้นนั้นศาลยุติธรรมถือโดยเคร่งครัดมาโดยตลอด และเมื่อสิ้นสิทธิการฟ้องคดีแล้วก็ไม่มีการก่อให้เกิดสิทธิขึ้นภายหลัง เพราะมีกรณีที่ต่อมาภายหลังรัฐมนตรีได้วินิจฉัยอุทธรณ์แล้วเสร็จแต่ล่วงเลยระยะเวลาฟ้องคดีแล้ว ศาลยุติธรรมไม่ถือว่าจะทำให้เกิดสิทธิฟ้องคดีขึ้นใหม่ เพราะสิทธิฟ้องคดีตามมาตรา 26 มีเพียง 2 กรณีดังที่ได้กล่าวมาแล้ว คือกรณีรัฐมนตรีวินิจฉัยเสร็จภายในกำหนดเวลา กับไม่เสร็จภายในกำหนดเวลา ซึ่งผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนจะต้องดูว่าเป็นกรณีใดแล้วต้องฟ้องร้องภายในกำหนดหนึ่งปีดังกล่าว

4.1.2 หลักกฎหมายและเหตุผลในการกำหนดค่าทดแทน

เมื่อมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีผู้ถูกเวนคืนจำนวนมากไม่พอใจในค่าทดแทนที่ได้รับและมีการนำคดีมาสู่ศาล การกำหนดเงินค่าทดแทนนั้นได้มีกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่วางหลักเกณฑ์ว่าการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนให้กำหนดโดยคำนึงถึง

- (1) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา 6
- (2) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่
- (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(4) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(5) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้อสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวศาลยุติธรรมก็ได้นำมาประกอบการพิจารณาพิพากษารรคดีคดีเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่จะเป็นการฟ้องคดีเกี่ยวกับเงินค่าทดแทนว่าหน่วยงานของรัฐกำหนดให้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เป็นไปตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ที่กล่าวมาข้างต้น ในการพิจารณาคดีของศาลยุติธรรมจึงต้องวินิจฉัยว่าการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

หรือไม่ แนวคำพิพากษาของศาลฎีกานั้นปรากฏว่า ศาลได้พิจารณาถึงมาตรา 21 วรรคหนึ่ง (1) ถึง (5) ซึ่งตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาจะปรากฏว่าศาลได้วินิจฉัยว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด เมื่อการกำหนดค่าทดแทนกำหนดโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ก็จะถือว่าเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 459/2534 พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงใช้บังคับในวันที่ 20 ธันวาคม 2524 การกำหนดค่าทดแทนให้กับโจทก์ต้องถือเอาราคาของทรัพย์สินตามราคามรรมาดาที่ซื้อขายกันในท้องตลาดในวันดังกล่าว แต่เมื่อในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินกันในบริเวณที่ถูกเวนคืนก็มีข้อที่จะต้องถือเอาราคาประเมินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินมาใช้เป็นหลักในการกำหนดค่าทดแทนแต่เพียงอย่างเดียว ในกรณีเช่นนี้ศาลย่อมมีอำนาจใช้ดุลพินิจในการกำหนดราคาซื้อขายที่ดินของโจทก์ตามราคามรรมาดาในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 297/2537 การที่จำเลยที่ 1 กำหนดค่าทดแทนให้โจทก์ทั้งสองโดยถือตามบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2524 ซึ่งเป็นราคาที่คงที่อยู่ตลอดเวลา จึงมิใช่ราคามรรมาดาที่ซื้อขายในท้องตลาด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2733/2537 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 ข้อ 76 มิได้บังคับว่า หากในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับไม่มีการจดทะเบียนซื้อขายกันที่สำนักงานทะเบียนที่ดินแล้ว จะต้องถือเอาราคาที่ดินของกรมที่ดินตามบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาเป็นเกณฑ์ การที่จำเลยที่ 2 ถือเอาราคาที่ดินตามบัญชีดังกล่าวมาเป็นเกณฑ์กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่โจทก์จึงไม่ถูกต้องเพราะมิใช่ราคาซื้อขายกันในท้องตลาด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3068/2537 ก็วินิจฉัยในทำนองเดียวกันว่า ราคาที่ดินของกรมที่ดินตามบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดเพื่อใช้เป็นทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มิใช่ราคาซื้อขายกันในท้องตลาด

คำพิพากษาข้างต้นเป็นคดีที่เกิดขึ้นมาตั้งแต่ก่อนใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งขณะนั้นจะใช้ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 295 ในการเวนคืน แม้กฎหมายจะมีได้ใช้ถ้อยคำเหมือนกัน แต่สิ่งที่ได้จากคำพิพากษาจะเห็นได้ว่า ศาลเห็นว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมที่ดินเพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด :ซึ่งเมื่อมีการใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 แล้วแนวคำพิพากษาของศาลก็ยังคงเหมือนเดิม เห็นได้จาก

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 29/2540 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21 ได้กำหนดเงินค่าทดแทนแก่ผู้มีสิทธิได้รับโดยคำนึงถึง (1) ถึง (5) ประกอบกัน เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม โดยทั่วไปราคาซื้อขายกันตามปกติ ในท้องตลาดตามมาตรา 21(1) ย่อมมีราคาสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 21(3) การที่จำเลยทั้งสองกำหนด เงินค่าทดแทนให้แก่โจทก์โดยใช้หลักเกณฑ์แต่เฉพาะมาตรา 21(3) จึงเป็นไปโดยไม่ชอบด้วย กฎหมายและไม่เป็นธรรมแก่โจทก์

ในการกำหนดค่าทดแทนนอกจากจะต้องพิจารณาถึงราคาซื้อขายกันตามปกติใน ท้องตลาด ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้ว อีกสิ่งหนึ่งที่ต้องนำมาพิจารณาคือสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน ซึ่งหมายถึง ที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ขนาด การใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วย ที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันแต่มีการใช้ ประโยชน์ที่แตกต่างกันก็สามารถทำให้ที่ดินมีราคาแตกต่างกันได้ สภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินมีส่วน สำคัญในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนของศาลโดยศาลสามารถเทียบเคียงราคาที่ดินที่ถูก เวนคืนกับที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันได้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 739/2536 จำเลยจ่ายค่าทดแทนที่ดินของนางวัลลีย์ นันทะกุล ซึ่งอยู่ใกล้เคียงกับที่ดินของโจทก์ในราคาตารางวาละ 2,800 บาท ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินไม่ติดถนน ขยาย ส่วนที่ดินของโจทก์ตั้งอยู่ติดถนนขยาย ที่ดินของโจทก์ย่อมมีราคาสูงกว่าที่ดินของนางวัลลีย์ ส่วนราคาซื้อขายที่ดินที่โจทก์อ้างแม้เป็นการซื้อขายเพื่อตั้งธนาคารและเป็นการซื้อขายก่อน พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน 10 เดือน แต่ก็แสดงให้เห็นว่าที่ดินของ โจทก์อยู่ในชุมชนที่เจริญมากแล้วจึงมีการตั้งสาขาของธนาคาร

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1281/2536 ที่จำเลยอ้างว่าที่ดินแปลงใกล้เคียงกับที่ดินของโจทก์ นำมาเปรียบเทียบกับที่ดินของโจทก์ไม่ได้เพราะเป็นการซื้อเพื่อนำไปจัดสรร ไม่ใช่ซื้ออ้างที่จะยกขึ้น อ้างว่าเป็นราคาซื้อขายที่สูงกว่าราคาตลาด เมื่อปรากฏว่าที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับของโจทก์มีการ ซื้อขายเฉลี่ยตารางวาละ 900 บาท ที่ดินของโจทก์จึงมีราคาซื้อขายในท้องตลาดตารางวาละ 900 บาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 337/2537 การที่โจทก์นำสืบว่าที่ดินข้างเคียงของโจทก์มีการ ซื้อขายกันในราคาเท่าใดก่อนมีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกา ก็เท่ากับว่าเป็นการนำสืบให้ เห็นว่าที่ดินดังกล่าวมีราคาเท่าใดในวันที่พระราชกฤษฎีกามีผลใช้บังคับ แม้โจทก์ไม่มีราคาซื้อขาย มาแสดงว่าในวันดังกล่าวที่ดินของโจทก์มีราคาเท่าใด แต่โจทก์ก็นำสืบว่าที่ดินที่มีอาณาเขต ติดต่อกันมีราคาตารางวาละ 1,655 บาท และที่ดินข้างเคียงตารางวาละ 1,887 บาท ย่อมพึงได้ว่า ที่ดินของโจทก์มีราคาตามที่ซื้อขายกันในท้องตลาดไม่ต่ำกว่าตารางวาละ 1,655 บาท

คำพิพากษาฎีกาที่ 2733/2537 ในวันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดแนวทางหลวงใช้บังคับ ไม่มีการซื้อขายที่ดินบริเวณที่ถูกเวนคืน การที่โจทก์นำสืบได้ว่ามีการซื้อขายที่ดินที่มีสภาพและทำเลที่ตั้งเช่นเดียวกับที่ดินของโจทก์ ในราคาตารางวาละ 15,000 บาท จึงเป็นการเพียงพอที่ศาลจะใช้ดุลพินิจนำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบเพื่อกำหนดหาราคาที่ดินของโจทก์ตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายกันในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

คำพิพากษาฎีกาที่ 853/2538 การกำหนดเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินของโจทก์ต้องกำหนดเท่าราคาทรัพย์สินตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายกันในท้องตลาด แม้โจทก์จะมีได้นำสืบให้เห็นโดยตรงว่าที่ดินของโจทก์มีราคาตามธรรมดาที่ซื้อขายกันในท้องตลาดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับเท่าใด แต่โจทก์นำสืบถึงราคาที่ดินในย่านถนนเพชรเกษม ซึ่งอยู่ห่างจากที่ดินโจทก์ประมาณ 800 เมตร ทั้งในเวลาก่อนและหลังพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับ ศาลฎีกาจึงใช้ดุลพินิจกำหนดเงินค่าทดแทนตามราคาธรรมดาที่ซื้อขายในท้องตลาดให้แก่โจทก์ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 6495/2539 แม้โจทก์ไม่สามารถนำสืบถึงราคาซื้อขายที่ดินของโจทก์ขณะถูกเวนคืนว่ามีราคาเท่าใด ศาลก็มีอำนาจกำหนดค่าทดแทนตามพยานหลักฐานในสำนวนโดยอาศัยหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 21 วรรคหนึ่ง (1) ถึง (5) ได้

จากแนวคำพิพากษาจะเห็นว่า การกำหนดค่าทดแทนโดยพิจารณาจากราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดนั้น บางครั้งไม่สามารถหาราคาซื้อขายบริเวณที่ถูกเวนคืนได้ ศาลก็จะอาศัยดูจากที่ดินบริเวณใกล้เคียง นำสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินมาเปรียบเทียบกัน เพื่อพิจารณาว่าราคาซื้อขายตามปกติที่เหมาะสมควรเป็นเท่าใด

เรื่องวัตถุประสงค์ของการเวนคืนก็เป็นสิ่งที่จะต้องนำมาพิจารณาด้วยเช่นกันว่าเป็นการเวนคืนเพื่อนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อะไร ส่วนใหญ่แล้วจะเป็นการเวนคืนเพื่อการจัดทำบริการสาธารณะที่มีได้มุ่งแสวงหากำไร แต่การเวนคืนบางครั้งเมื่อดำเนินโครงการแล้วเสร็จจะมีการแสวงหากำไรด้วย เช่น การสร้างทางพิเศษต่างๆ ที่มีการเก็บค่าผ่านทาง ดังนั้น ในการกำหนดค่าทดแทนจึงต้องคำนึงถึงด้วยว่าเป็นการเวนคืนเพื่อวัตถุประสงค์ใด ซึ่งจะมีผลต่อจำนวนค่าทดแทน เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1697/2536 การนิคมอุตสาหกรรมฯ จำเลย จัดตั้งขึ้นเพื่อแสวงหากำไรในทางเศรษฐกิจ จำเลยมีสิทธิให้เช่า ให้เช่าซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ในนิคมของจำเลยได้ การที่จำเลยกำหนดราคาที่ดินจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประการเดียว จึงไม่ชอบ

เมื่อมีการเวนคืนที่ดินแล้วหากมีที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนก็จะมีพิจารณาด้วยว่าที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาสูงขึ้นหรือลดลง ช่วงก่อนปี พ.ศ. 2537 ยังไม่มีพระราชกฤษฎีกา

ในเรื่องราคาที่ดินส่วนที่เหลือมาใช้บังคับ แต่ในการพิจารณาของศาลยุติธรรมศาลก็ได้พิจารณาถึงราคาที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาสูงขึ้นหรือลดลงด้วย เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1679/2539 ที่ดินโจทก์ส่วนที่เหลือ 351 ตารางวา อยู่ด้านในไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะย่อมทำให้โจทก์ใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนนี้ไม่ได้เหมือนเดิม จำเลยต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าทดแทนแก่โจทก์สำหรับที่ดินส่วนที่เหลือนั้นด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 5293/2539 หากการเวนคืนที่ดินทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือของโจทก์มีราคาสูงขึ้น จะต้องเอาราคาที่สูงขึ้นนั้นมาหักออกจากเงินค่าทดแทนที่จะต้องจ่ายให้แก่โจทก์ แม้ขณะนั้นจะยังไม่มีพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 21 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ก็ตาม

คำพิพากษาฎีกาที่ 6720/2539 , ฎีกาที่ 25/2540 วินิจฉัยไว้ในทำนองเดียวกัน

เมื่อปี พ.ศ. 2537 ได้มีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการคำนวณราคาที่สูงขึ้นหรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน พ.ศ. 2537 แต่เมื่อมีการประกาศใช้แล้วปรากฏว่าผู้ถูกเวนคืนส่วนหนึ่งได้รับความเสียหายเนื่องจากที่ดินส่วนที่เหลือถูกวินิจฉัยว่ามีราคาสูงขึ้น เมื่อนำมาหักกลับกับค่าทดแทนที่ได้รับ ทำให้ผู้ถูกเวนคืนไม่ได้รับค่าทดแทนใดๆ เลย ต่อมาในปี พ.ศ. 2538 จึงมีการออกพระราชกฤษฎีกายกเลิกพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว

4.1.3 อำนาจในการวินิจฉัยหรือพิพากษา

เดิมประเทศไทยมีระบบศาลเป็นระบบศาลเดี่ยวซึ่งมีศาลยุติธรรมเพียงศาลเดียวที่มีอำนาจในการพิจารณาพิพากษารรคดี การจะนำคดีไปฟ้องศาลได้นั้นจะต้องมีการโต้แย้งสิทธิตามมาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก่อน ในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็เช่นเดียวกัน ต้องปรากฏว่ามีการโต้แย้งสิทธิเกิดขึ้นซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องไม่พอใจจำนวนค่าทดแทนที่ได้รับ โดยเห็นว่าเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 26 ได้กำหนดให้สามารถใช้สิทธิทางศาลได้ โดยศาลสามารถพิจารณาได้ว่าค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นหรือที่รัฐมนตรีกำหนดให้ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ มีความเหมาะสมเป็นธรรมหรือไม่ หากศาลเห็นว่าเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่ถูกต้อง ศาลมีอำนาจกำหนดค่าทดแทนให้ใหม่ได้ ดังที่ปรากฏตามคำพิพากษาฎีกาที่ 5064/2540 ประเด็นข้อพิพาทที่กำหนดว่าการกำหนดค่าทดแทนถูกต้องและเป็นธรรมหรือไม่นั้น ถ้าในทางพิจารณาได้ความว่าการกำหนดค่าทดแทนไม่ถูกต้องและไม่เป็นธรรม ศาลก็มีอำนาจกำหนดค่าทดแทนให้ใหม่ให้ถูกต้องและเป็นธรรมแก่คู่ความ มิใช่ต้องพิพากษาเพิกถอนการกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

นอกจากนี้หากปรากฏว่าราคาค่าทดแทนรัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์เพิ่มให้เป็นไปตามที่อุทธรณ์แล้ว ก็ถือว่าไม่มีการโต้แย้งสิทธิเกิดขึ้น ศาลไม่มีอำนาจพิจารณาพิพากษาในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทน เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 6600/2539 เมื่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 กำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน เพิ่มขึ้นมากกว่าราคาที่ ต. เจ้ามรดกที่ดินพิพาทซึ่งถูกเวนคืนเคยอุทธรณ์ขอเพิ่มและเต็มตาม จำนวนที่โจทก์ขอเพิ่มค่าทดแทนในการอุทธรณ์ครั้งหลัง จึงเป็นค่าทดแทนที่ถือได้ว่า ต. เจ้ามรดก พอใจแล้ว โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ต. ไม่มีสิทธิที่จะโต้แย้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยต่อไป โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง

คำพิพากษาฎีกาที่ 385/2541 ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาตรา 26 ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนจะนำคดีมาฟ้องต่อศาลได้ ก็ต่อเมื่อยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เมื่อรัฐมนตรีวินิจฉัย อุทธรณ์เพิ่มเงินค่าทดแทนให้แก่โจทก์สูงกว่าจำนวนที่โจทก์อุทธรณ์แล้ว จึงไม่มีข้อโต้แย้งที่โจทก์จะ อ้างว่ายังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีได้ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาเห็นว่า ศาลยุติธรรมจะพิจารณาในเรื่อง การกำหนดเงินค่าทดแทนเลยว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมเป็นธรรมควรเป็นจำนวนเท่าใด แล้วกำหนดจำนวนที่เหมาะสมให้เลย ศาลจะไม่ได้วินิจฉัยว่าให้เพิกถอนการวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รัฐมนตรี หรือเพิกถอนการกำหนดราคาของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นแต่อย่างใด และคดีที่ศาลจะรับไว้พิจารณาต้องปรากฏว่ามีการโต้แย้งสิทธิเกิดขึ้น หากผู้ถูกเวนคืนได้รับเงิน ค่าทดแทนตามจำนวนที่อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีแล้วเท่ากับว่าไม่มีการโต้แย้งสิทธิ จะนำคดีมาฟ้อง ไม่ได้

4.2 การชี้ขาดข้อพิพาทโดยศาลปกครอง

4.2.1 ระยะเวลาในการฟ้องคดี

เรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลปกครองในคดีเกี่ยวกับการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากคดีเกี่ยวกับการเวนคืนโดยหลักสำหรับศาลปกครองถือว่าเป็นคดี พิพาทเกี่ยวกับความรับผิดชอบอื่นของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการ ใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและ วิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ซึ่งมีกำหนดระยะเวลาในการฟ้องคดีบัญญัติอยู่ในมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว คือ มีกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้

ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี แต่ไม่เกินสิบปีนับแต่มีเหตุแห่งการฟ้องคดี ซึ่งกำหนดเวลาตามมาตรา 51 นี้เป็นกำหนดเวลาการฟ้องคดีสำหรับคดีตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) และ (4) แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกัน อันเป็นกฎหมายกลางที่ใช้สำหรับคดีพิพาทเกี่ยวกับความรับผิดอย่างอื่น ความรับผิดทางละเมิด และสัญญาทางปกครอง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มีกฎหมายเฉพาะกำหนดถึงระยะเวลาในการฟ้องคดีไว้ในมาตรา 26 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ว่าในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนยังไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีตามมาตรา 25 หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว แล้วแต่กรณี ดังนั้น ในการฟ้องคดีจึงต้องใช้อายุความตามพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งศาลปกครองก็ได้วินิจฉัยในเรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีโดยแยกเป็นกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในหกสิบวัน กับกรณีวินิจฉัยอุทธรณ์ไม่เสร็จภายในหกสิบวันเช่นเดียวกับแนวทางของศาลยุติธรรม แต่ต่อมาได้เกิดปัญหาขึ้นว่าหากภายหลังจากที่คดีขาดอายุความตามมาตรา 26 แล้ว ต่อมารัฐมนตรีได้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ค่าทดแทน จะทำให้ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนเกิดสิทธิในการฟ้องคดีขึ้นใหม่หรือไม่ ในกรณีนี้ศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งที่ 202/2545 (ประชุมใหญ่) ได้วางหลักไว้

คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 202/2545 แม้มาตรา 26 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 จะเป็นกฎหมายเฉพาะแต่ก็มีได้บัญญัติเรื่องการฟ้องคดีในกรณีที่รัฐมนตรีได้วินิจฉัยอุทธรณ์เมื่อพ้นระยะเวลาหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์แล้ว ซึ่งถือเป็นคำสั่งทางปกครองที่เกิดขึ้นใหม่ว่าจะต้องฟ้องคดีต่อศาลอย่างไร และภายในกำหนดระยะเวลาใด เมื่อคำสั่งทางปกครองดังกล่าวมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ฟ้องคดี ประกอบกับผู้ฟ้องคดีไม่พอใจคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของรัฐมนตรีและได้ฟ้องคดีต่อศาลปกครอง โดยมีคำขอให้ศาลปกครองมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีจ่ายเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดีเพิ่มขึ้น อันเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับความรับผิดอย่างอื่นของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 จึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาหรือมีคำสั่งของศาลปกครอง ซึ่งผู้ฟ้องคดีจะต้องยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองภายในกำหนดระยะเวลาตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน คือภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี แต่ไม่เกินสิบปีนับแต่วันที่มิเหตุแห่งการฟ้องคดี

จากคำสั่งศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ศาลมองว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะมิได้กำหนดถึงสิทธิในการฟ้องคดีกรณีที่รัฐมนตรีได้วินิจฉัยอุทธรณ์ภายหลัง 60 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ไว้ เมื่อเป็นคดี

พิพาทเกี่ยวกับความรับผิดชอบอื่นของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) จึงนำกำหนดเวลาการฟ้องคดีตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติฉบับเดียวกันมาใช้บังคับ คำสั่งศาลปกครองสูงสุดนี้จึงได้วางหลักในเรื่องการฟ้องคดีเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างจากในอดีต

เมื่อคำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 202/2545 (ประชุมใหญ่) ได้ออกมาวางหลักในเรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีไว้เช่นนี้ คดีต่อๆ มาก็ได้มีการวินิจฉัยเรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีโดยอ้างอิงตามแนวคำสั่งนี้ เช่น คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 219/2545, 220/2545, 345/2545, 395/2545, 397/2545, 420/2545, 461/2545 และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.1/2545, อ.13/2545 เป็นต้น

นอกจากเรื่องจำนวนค่าทดแทนแล้ว ข้อพิพาทอันเกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นคดีพิพาทอันเนื่องมาจากหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ ละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร เช่น กรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดก็ถือว่าเป็นการปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ซึ่งจะมีกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีแตกต่างไป คือ จะต้องยื่นฟ้องภายใน 90 วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ซึ่งวันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีก็คือวันที่ครบกำหนดที่รัฐมนตรีจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้น ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำสั่งในเรื่องกำหนดเวลาการฟ้องคดีในกรณีไว้หลายคำสั่งด้วยกัน เช่น คำสั่งศาลปกครองสูงสุดที่ 444/2545, 86/2547, 233/2547 และ 321/2547 เป็นต้น

4.2.2 หลักกฎหมายและเหตุผลในการกำหนดค่าทดแทน

ในการพิจารณาพิพากษาคดีเกี่ยวกับจำนวนเงินค่าทดแทน ศาลปกครองก็นำเอาหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเช่นเดียวกัน ในการพิจารณาของศาลปกครอง ศาลจะดูว่าในการกำหนดค่าทดแทนนั้นได้นำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 21 มาประกอบการพิจารณาอย่างน้อยเพียงใด หากศาลเห็นว่ากำหนดค่าทดแทนได้คำนึงถึงมาตรา 21 แล้ว ศาลก็จะพิจารณาต่อไปว่า การกำหนดราคาค่าทดแทนดังกล่าวมีความเหมาะสมเป็นธรรมหรือไม่ บางกรณีแม้จะได้นำมาตรา 21 มาพิจารณากำหนดค่าทดแทนแล้ว แต่ศาลเห็นว่ายังเป็นราคาที่ไม่เหมาะสมเป็นธรรม ศาลก็จะกำหนดค่าทดแทนให้ใหม่

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.3/2547 ที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสามแปลงเป็นที่ดินอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันและใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน คือมีโรงงานทอผ้าตั้งอยู่ หากมีการ

ซื้อขายที่ดินดังกล่าวต้องใช้ราคาเดียวกันตลอดทั้งแปลง ผู้ถูกฟ้องคดีต้องจ่ายค่าทดแทนในอัตราเดียวกันตลอดทั้งแปลง

ที่ดินของผู้ฟ้องคดีตั้งอยู่ติดซอยทอผ้าและอยู่ต้นซอย อยู่ห่างจากถนนสุขสวัสดิ์ประมาณ 50 เมตร สามารถเข้าออกสู่ถนนสุขสวัสดิ์ได้โดยสะดวก ที่ดินติดถนนสุขสวัสดิ์ระยะ 20 เมตร มีราคาประเมินตารางวาละ 40,000 – 45,000 บาท และมีราคาซื้อขายบริเวณใกล้เคียงตารางวาละ 44,000 – 47,000 บาท ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงควรมีราคาไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของราคาประเมินที่ดินติดถนนสุขสวัสดิ์ระยะ 20 เมตร ที่ดินของผู้ฟ้องคดีจึงควรมีราคาตารางวาละ 22,000 บาท

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.21/2547 ที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นที่สวน ไม่มีการพัฒนาถมที่ดิน ไม่มีทางออกและสาธารณูปโภค จึงไม่สามารถนำราคาซื้อขายที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างมาเปรียบเทียบได้ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวเป็นที่จัดสรรมีการพัฒนาและอยู่ติดถนนสาธารณประโยชน์ มีความเจริญมากกว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดี และเป็นการซื้อขายก่อนพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนมีผลใช้บังคับหลายปี ไม่อาจนำมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาได้

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.38/2547 การที่ผู้ถูกฟ้องคดีกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินให้ผู้ฟ้องคดีตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินเพียงอย่างเดียวไม่ถูกต้อง

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.61/2546 ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 121 สายเลี้ยวเมืองเชียงใหม่รอบนอก พ.ศ. 2540 ในท้องที่ตำบลสันกลาง อำเภอสันกำแพง จังหวัดเชียงใหม่ บริเวณที่อยู่ติดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1317 สายเชียงใหม่ – บ้านสหกรณ์ มีราคาตารางวาละ 15,000 บาท ที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีลักษณะเป็นที่ดินแปลงเล็ก อยู่ติดกับทางหลวงสายดังกล่าว มีเนื้อที่ดินติดต่อกันตลอดทั้งแปลงซึ่งสามารถพัฒนาและใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกันได้ จึงควรที่จะกำหนดค่าทดแทนในอัตราตารางวาละ 15,000 บาท เท่ากันตลอดทั้งแปลง ที่ผู้ถูกฟ้องคดีกำหนดค่าทดแทนให้ผู้ฟ้องคดีเป็น 3 ระยะ จึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้ฟ้องคดี

จากแนวคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดข้างต้นจะเห็นได้ว่าการพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนของศาลปกครอง ศาลจะพิจารณาว่าได้นำหลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาประกอบการพิจารณาหรือไม่ หากนำมาประกอบการพิจารณาแต่ไม่ครบถ้วนทุกหลักเกณฑ์ ศาลจะวินิจฉัยว่าการกำหนดค่าทดแทนนั้นไม่ถูกต้อง และก็จะพิจารณาต่อไปอีกว่าการกำหนดค่าทดแทนมีความเหมาะสม

เป็นธรรมหรือไม่ แม้จะนำมาตรา 21 มาประกอบการพิจารณาแล้วก็อาจยังเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่เหมาะสมได้ การพิจารณาว่าค่าทดแทนเท่าใดจึงจะเหมาะสมเป็นธรรมนั้นศาลได้อาศัยหลักเกณฑ์ตามมาตรา 21 มาประกอบการพิจารณา เช่น ดูจากราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดที่หาได้ในบริเวณดังกล่าวในช่วงที่มีการประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน หากหาราคาซื้อขายบริเวณที่เวนคืนไม่ได้ก็จะดูบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพทำเลที่ตั้งเหมือนกัน ราคาซื้อขายที่ดินบางแปลงที่คู่กรณีกล่าวอ้างก็ต้องดูว่ามีสภาพทำเลที่ตั้งเหมือนกับที่ดินของผู้ฟ้องคดีหรือไม่ หากเหมือนกันก็สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อกำหนดค่าทดแทนให้ได้ แต่หากมีความแตกต่างกันศาลก็จะไม่นำมาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ ศาลยังเห็นด้วยว่าการกำหนดค่าทดแทนโดยอาศัยราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพียงอย่างเดียวเป็นการกำหนดค่าทดแทนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขนาดของที่ดินที่ถูกเวนคืนก็มีผลต่อการกำหนดค่าทดแทนด้วย โดยหากที่ดินมีขนาดใหญ่ก็อาจกำหนดให้หลายราคาในแปลงเดียวกัน แต่ที่ดินแปลงเล็กควรกำหนดในอัตราเดียวกันตลอดทั้งแปลง ส่วนที่ดินหลายแปลงเจ้าของเดียวกันหากมีการใช้ต่อเนื่องกันก็ควรจะมีราคาเท่ากันทั้งแปลง

4.2.3 อำนาจในการวินิจฉัยหรือพิพากษา

ศาลปกครองเป็นศาลที่จัดตั้งขึ้นเพื่อตรวจสอบการทำงานของฝ่ายปกครอง มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาพิพากษาคดี ตามมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 คดีพิพาทเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับความรับผิดชอบอื่นของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ อันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งทำให้ศาลปกครองมีอำนาจในการวินิจฉัยเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนได้ ว่าการกำหนดค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นหรือรัฐมนตรีชอบด้วยกฎหมาย เหมาะสมและเป็นธรรมหรือไม่ ซึ่งเดิมอำนาจในการพิจารณาพิพากษาคดีในเรื่องนี้เป็นอำนาจของศาลยุติธรรม แต่เมื่อมีการจัดตั้งศาลปกครองขึ้น คดีเกี่ยวกับค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์มาอยู่ในอำนาจของศาลปกครอง ในการวินิจฉัยเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนนั้นถ้าศาลปกครองเห็นว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่กำหนดให้แก่ผู้ฟ้องคดีไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรม ศาลปกครองก็มีอำนาจกำหนดค่าทดแทนที่เหมาะสมให้ใหม่ได้ โดยไม่ต้องวินิจฉัยเพิกถอนคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของรัฐมนตรีหรือเพิกถอนการกำหนดราคาค่าทดแทนของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นก่อนแต่อย่างใด เพราะเป็นการพิพาทกันในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนที่ศาลปกครองสามารถกำหนด

คำบังคับโดยสั่งให้ผู้ฟ้องคดีส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้ ตามมาตรา 72 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542

อย่างไรก็ตาม นอกจากศาลปกครองจะมีอำนาจในการวินิจฉัยเรื่องจำนวนเงิน ค่าทดแทนโดยสามารถกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมให้แก่ผู้ฟ้องคดีได้เลย แต่ก็มีบางกรณีที่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าประกาศของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไม่ถูกต้อง เช่น มีชื่อผู้อื่นเป็นเจ้าของที่ดินของผู้ฟ้องคดี รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้อง เป็นต้น กรณีเหล่านี้ผู้ฟ้องคดีสามารถฟ้องขอให้ศาลปกครองเพิกถอนประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้ ซึ่งถึงแม้จะเป็นเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่ก็เป็นกรณีขอให้เพิกถอนคำสั่งทางปกครอง ศาลก็จะมีคำบังคับที่แตกต่างออกไปจากการกำหนดค่าทดแทน คือ ศาลอาจพิพากษาให้เพิกถอนประกาศคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นบางส่วน เป็นต้น

นอกจากนี้ตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (2) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 กำหนดให้คดีพิพาทอันเกิดจากการปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ อยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลปกครอง ดังนั้น หากเกิดกรณีที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยต่อหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ผู้ได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายหรืออาจจะเดือดร้อนหรือเสียหายสามารถนำคดีมาฟ้องศาลได้ ในเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ก็เกิดขึ้นได้ เช่น ในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ก็ถือว่ารัฐมนตรีปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร ผู้อุทธรณ์สามารถมาฟ้องขอให้ศาลมีคำพิพากษาให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ได้

เนื่องจากคดีพิพาทอันเกิดจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้นได้หลายกรณี ดังที่ได้กล่าวมาแล้ว กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดี เงื่อนไขในการฟ้องคดีต่างๆ ย่อมมีความแตกต่างกัน

มีคดีอีกประเภทหนึ่งที่เกิดปัญหาเรื่องอำนาจของศาลปกครองในการพิจารณาพิพากษาคือ คดีที่โอนมาจากเรื่องร้องทุกข์ของคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ ซึ่งมีปัญหาที่น่าพิจารณาคือศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาในเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนหรือไม่ เนื่องจากคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ไม่มีอำนาจในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนที่เหมาะสมได้ สามารถทำได้เพียงวินิจฉัยว่าการกำหนดเงินค่าทดแทนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสมเป็นธรรม เมื่อเรื่องร้องทุกข์เหล่านั้นโอนมาเป็นคดีของศาลปกครองจึงเกิดปัญหาว่าศาลปกครองจะรับประเด็นเรื่องจำนวนเงินค่าทดแทนไว้พิจารณาได้หรือไม่ ในการพิจารณาคดีของศาลชั้นต้นที่ผ่านมา ส่วนใหญ่ศาลมีความเห็นว่าศาลปกครองไม่มีอำนาจพิจารณาเนื่องจากเป็นประเด็นที่คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ไม่อาจรับไว้พิจารณาได้ เมื่อคดีโอนมายังศาลปกครอง ศาลปกครองก็ไม่มีอำนาจพิจารณาในประเด็นดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่วินิจฉัย

ว่าศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาเรื่องค่าทดแทนในคดีที่รับโอนมาจากเรื่องร้องทุกข์ของ คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ได้ ดังที่ปรากฏในคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.31/2547 คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์มีอำนาจที่จะพิจารณาวินิจฉัยเกี่ยวกับประเด็นการ กำหนดเงินค่าทดแทนตามกฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้ โดยคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ สามารถพิจารณาได้ว่าการกำหนดเงินค่าทดแทนชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ หากเห็นว่าไม่ชอบ ก็จะมีข้อเสนอแนะให้นายกรัฐมนตรีสั่งการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนใหม่ ได้ เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์สามารถรับประเด็นเรื่อง การกำหนดเงินค่าทดแทนไว้ พิจารณาได้ แล้วคดีโอนมายังศาลปกครองกลางตามมาตรา 103 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติ จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ศาลปกครองชั้นต้นจึงมีอำนาจ พิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งต่อมาก็ได้มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.32/2547 วินิจฉัยในทำนองเดียวกัน

4.3 วิเคราะห์เปรียบเทียบการชี้ขาดข้อพิพาทและแนวทางในการกำหนดค่าทดแทน ระหว่างศาลยุติธรรมและศาลปกครอง

4.3.1 ระยะเวลาในการฟ้องคดี

เรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีนั้น หากเป็นกรณีฟ้องขอให้ศาลกำหนดค่าทดแทน เพิ่มขึ้นนั้น ถ้าเป็นกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์เสร็จภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 การฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมและ ศาลปกครองเหมือนกัน คือ ต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รัฐมนตรี แต่ถ้าเป็นกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลา ก็ต้องฟ้องภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่พ้นกำหนดที่รัฐมนตรีจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์โดยไม่ต้องรอให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ ซึ่งกรณีนี้ทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองใช้หลักเกณฑ์เดียวกัน แต่กรณีที่รัฐมนตรีได้วินิจฉัย อุทธรณ์มาภายหลังเมื่อพ้นกำหนดแล้วจะมีความแตกต่างกันระหว่างศาลยุติธรรมกับศาลปกครอง เนื่องจากศาลยุติธรรมถือหลักที่ว่า การฟ้องคดีขอให้กำหนดค่าทดแทนเพิ่มมีได้เพียง 2 กรณี คือ 1.กรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 ที่กำหนดให้รัฐมนตรีต้อง วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ หากรัฐมนตรีวินิจฉัย อุทธรณ์เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนที่ไม่พอใจในจำนวนเงิน ค่าทดแทนที่รัฐมนตรีวินิจฉัย ต้องฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของ รัฐมนตรี กับ 2. กรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 25 ดังกล่าว ก็จะต้องยื่นฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดหกสิบวันดังกล่าว เท่านั้น

ศาลยุติธรรมจะมีได้คำวินิจฉัยว่าต่อมาภายหลังรัฐมนตรีจะได้วินิจฉัยอุทธรณ์ออกมาหลังจากพ้นกำหนดแล้วหรือไม่ หากผู้มีสิทธิได้รับค่าทดแทนคนใดไม่พอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับก็ต้องฟ้องคดีภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หากพ้นกำหนดไปแล้วจะนำคดีมาฟ้องอีกไม่ได้ แม้ภายหลังรัฐมนตรีจะได้วินิจฉัยอุทธรณ์ก็ตาม แต่ศาลปกครองมองว่าการกำหนดให้ฟ้องคดีเฉพาะ 2 กรณีดังกล่าวไม่เพียงพอ ไม่ครอบคลุมถึงกรณีที่รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ภายหลังพ้นกำหนด ศาลปกครองจึงวางหลักให้สามารถฟ้องคดีได้ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ โดยนำกำหนดเวลาการฟ้องคดีตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาใช้

นอกจากนี้ยังมีข้อแตกต่างเรื่องระยะเวลาการฟ้องคดีในกรณีที่ฟ้องว่าหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร เนื่องจากการฟ้องคดีต่อศาลยุติธรรมไม่มีเรื่องล่าช้าจึงไม่มีการพิจารณาเรื่องกำหนดเวลาการฟ้องคดีเรื่องล่าช้า ซึ่งก็จะแตกต่างกันกับของศาลปกครอง

4.3.2 หลักกฎหมายและเหตุผลในการกำหนดค่าทดแทน

หลักกฎหมายและเหตุผลที่ศาลยุติธรรมและศาลปกครองนำมาใช้ในการกำหนดค่าทดแทนนั้นมีความคล้ายคลึงกัน เนื่องจากมีกฎหมายกำหนดไว้ว่าผู้เวนคืนต้องใช้หลักเกณฑ์ตามที่กำหนดในมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 มาประกอบการพิจารณากำหนดค่าทดแทน ศาลซึ่งเป็นองค์กรที่ทำหน้าที่ตรวจสอบจึงต้องดูว่าการกำหนดค่าทดแทนดังกล่าวได้กำหนดโดยคำนึงถึงหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ หากไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองก็สามารถกำหนดค่าทดแทนให้ใหม่ได้ แนวคำพิพากษาของทั้งสองศาลจะออกมาในลักษณะใกล้เคียงกันว่าการกำหนดค่าทดแทนจะใช้แต่ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินไม่ได้ เป็นการไม่ถูกต้องตามกฎหมาย เพราะกฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในมาตรา 21 ถึงห้าอนุมาตราด้วยกัน และยังคงพิจารณาถึงที่ดินส่วนที่เหลือหรือการเสียประโยชน์อื่นๆ อีกด้วย ส่วนการพิจารณาว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเท่าใดจึงจะเป็นจำนวนที่เหมาะสมและเป็นธรรมทั้งแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคมนั้น ทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองก็จะมี การพิจารณาที่คล้ายคลึงกัน เช่น หากหาราคาซื้อขายที่ดินบริเวณที่เวนคืน ในขณะที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนไม่ได้ ก็สามารถพิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่หาได้ หรือที่ดินที่มีสภาพทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกัน ก็สามารถนำราคาซื้อขายดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาได้ นอกจากนี้ก็ยังมี การนำเรื่องสภาพทำเลที่ตั้ง การใช้ประโยชน์ ขนาดของที่ดินมาพิจารณาเช่นเดียวกัน เช่น แม้ที่ดินจะอยู่บริเวณเดียวกันแต่มี

สภาพและการใช้ประโยชน์ที่แตกต่างกันก็จะไม่นำมาประกอบการพิจารณาการกำหนดเงินค่าทดแทนเพราะเห็นว่ามี ความแตกต่างกัน ไม่อาจนำมาเปรียบเทียบกันได้ ที่ดินที่มีการพัฒนาแล้ว เช่น ถมแล้ว มีสาธารณูปโภค ก็จะได้รับค่าทดแทนที่สูงกว่าที่ดินที่ยังไม่มีการพัฒนา แม้จะอยู่ในทำเลเดียวกันก็ตาม หรือกรณีที่ดินตั้งอยู่ในบริเวณที่มีความเจริญแล้ว เป็นแหล่งชุมชน อยู่ติดทางสาธารณะ สิ่งเหล่านี้ทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองได้นำมาประกอบการพิจารณา กำหนดเงินค่าทดแทน นอกจากนั้นขนาดของที่ดินว่าแปลงเล็กหรือใหญ่ก็เป็นสิ่งที่ทั้งสองศาลคำนึงถึงในการพิจารณาว่าควรกำหนดค่าทดแทนในอัตราเดียวกันทั้งแปลงหรือไม่ หรือแม้แต่ที่ดินคนละแปลง แต่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน เป็นของเจ้าของเดียวกัน ถ้าดูตามที่ตั้ง ความใกล้ไกลจากทางสาธารณะก็อาจทำให้ได้รับค่าทดแทนแตกต่างกันได้ แต่เมื่อเป็นการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกันก็อาจได้รับค่าทดแทนในอัตราเดียวกัน สิ่งต่างๆ เหล่านี้เป็นสิ่งที่ทั้งศาลยุติธรรมและศาลปกครองนำมาประกอบการพิจารณาและให้เหตุผลในการกำหนดเงินค่าทดแทนเหมือนกันทั้งสิ้น

4.3.3 อำนาจในการวินิจฉัยหรือพิพากษา

สำหรับเรื่องอำนาจในการวินิจฉัยหรือพิพากษานั้น ถ้าเป็นเรื่องไม่พอใจในจำนวนเงินค่าทดแทนจึงมาฟ้องคดีขอให้ศาลกำหนดค่าทดแทนให้เพิ่มขึ้นนั้น ศาลยุติธรรมกับศาลปกครองมีอำนาจในการวินิจฉัยหรือพิพากษาในเรื่องการกำหนดค่าทดแทนเหมือนกัน เพราะเป็นการอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ในกรณีที่ศาลเห็นว่าการกำหนดค่าทดแทนของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐที่ทำการเวนคืนไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่เหมาะสมเป็นธรรม ทั้งสองศาลสามารถพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่เหมาะสมเป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกเวนคืนได้เลย ไม่ต้องมีการเพิกถอนประกาศ คำวินิจฉัยหรือคำสั่งใดๆ เกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนก่อน แต่ศาลปกครองจะมีอำนาจมากกว่าคือในกรณีที่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าประกาศของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นไม่ถูกต้อง ขอให้ศาลปกครองเพิกถอนประกาศดังกล่าว ศาลปกครองมีอำนาจเพิกถอนประกาศได้ และกรณีหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าเกินสมควร เช่น รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลา ก็สามารถนำคดีมาฟ้องศาลปกครองได้ ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาเรื่องการปฏิบัติหน้าที่ล่าช้าด้วย ซึ่งจะแตกต่างกับศาลยุติธรรม