

การใช้ข้อหาจริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนและสิทธิในการเรียกคืน  
อสังหาริมทรัพย์ของผู้ถูกเวนคืนตามกฎหมายไทย



นายสันติ ปิยะทัต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

ภาควิชานิติศาสตร์

บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

พ.ศ. 2538

ISBN 974-632-469-1

ลิขสิทธิ์ของบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

I16657846

The Use of Expropriated Immovable Property and  
the Right to Its Recovery under the Law of Thailand.



Mr. Santi Piyatat

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School

Chulalongkorn University

1995

ISBN 974-632-469-1





สันติ ปิยะทัต : การใช้สิ่งหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนและสิทธิในการเรียกคืนสิ่งหาริมทรัพย์  
ของผู้ถูกเวนคืนตามกฎหมายไทย (The Use of Expropriated Immovable  
Property and the Right to Its Recovery under the Law of Thailand)  
อ.ที่ปรึกษา : ศ.ดร.บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, 304 หน้า. ISBN 974-632-469-1

การวิจัยครั้งนี้มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาถึงปัญหาที่สำคัญ 2 ประการ คือ (1) ศึกษาว่ารัฐธรรมนูญ  
และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืนสิ่งหาริมทรัพย์ ได้กำหนดขอบเขตให้การรับรองหรือคุ้มครองสิทธิ  
ในทรัพย์สินของประชาชนที่ถูกเวนคืน โดยกำหนดให้รัฐต้องใช้ประโยชน์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เวนคืนมาให้  
สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ตามบทบัญญัติของกฎหมายเพียงใด และหากมีการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนวัตถุประสงค์  
ดังกล่าวจะมีผลประการใด (2) ศึกษาถึงสิทธิที่จะเรียกคืนสิ่งหาริมทรัพย์ของประชาชนผู้ถูกเวน  
คืนว่ามีสิทธิแค่ไหน เพียงใด ในการที่จะเรียกสิ่งหาริมทรัพย์ที่รัฐได้เวนคืนไปแล้วแต่มิได้ใช้ประโยชน์  
ตามวัตถุประสงค์ในการเวนคืนหรือมิได้ใช้ประโยชน์ภายในกำหนดเวลาตามที่ระบุไว้ในกฎหมาย หรือ  
มีการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ แล้วแต่มีสิ่งหาริมทรัพย์บางส่วนเหลือจากการใช้ประโยชน์

ผลการวิจัยพบว่ารัฐได้กำหนดวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์สิ่งหาริมทรัพย์ที่เวนคืนมาไว้ใน  
กฎหมายต่างๆ หลายประเภท นอกจากนี้ยังพบว่า กฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ มีบทบัญญัติที่ไม่สอดคล้องกัน  
อย่างเป็นระบบ ทำให้มีข้อขัดข้องในการดำเนินการเพื่อเวนคืนสิ่งหาริมทรัพย์หลายประการ สำหรับใน  
เรื่องการใช้ประโยชน์ในสิ่งหาริมทรัพย์นั้น พบว่า ได้มีการใช้ประโยชน์ในสิ่งหาริมทรัพย์ที่เวนคืนแตก  
ต่างจากวัตถุประสงค์เดิมหลายประการ ซึ่งผู้ถูกเวนคืนสามารถโต้แย้งการเวนคืนดังกล่าว และสามารถ  
เรียกทรัพย์สินดังกล่าวคืนได้

สำหรับในเรื่องสิทธิในการเรียกคืนสิ่งหาริมทรัพย์ของผู้ถูกเวนคืนนั้น พบว่า มีแต่เพียง  
รัฐธรรมนูญเท่านั้นที่กำหนดหลักเกณฑ์ให้ผู้ถูกเวนคืนเรียกคืนสิ่งหาริมทรัพย์ได้ในกรณีที่รัฐมิได้ใช้ประโยชน์  
ตามวัตถุประสงค์ภายในกำหนดเวลา แต่มิได้มีการตรากฎหมายลำดับรองออกมารับหลักเกณฑ์ของ  
รัฐธรรมนูญ ดังนั้น การดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามสิทธิดังกล่าว จึงไม่อาจเกิดขึ้นได้ ดังนั้น ผู้วิจัยจึง  
ได้เสนอให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้สามารถแก้ไขข้อขัดข้องและปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น โดยนำแนว  
ความคิดในกฎหมายสหรัฐอเมริกา อังกฤษ ฝรั่งเศส มาปรับใช้ตามความเหมาะสม

ภาควิชา นิติศาสตร์.....  
สาขาวิชา นิติศาสตร์.....  
ปีการศึกษา ...2538.....

ลายมือชื่อนิติ.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา.....  
ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....

## C570744 : MAJOR LAWS  
KEY WORD: IMMOVABLE PROPERTY/RECOVERY/EXPROPRIATION



SANTI PIYATAT : The Use of Expropriated Immovable Property  
and the Right to Its Recovery under the Law of Thailand. THESIS

ADVISOR : Prof.Dr.BORWORN SAK UWANNO, 304 PP. ISBN 974-632-469-1

This research is aimed at investigating two important problems, viz,(1)the extent to which the Constitution and relevant laws relating to the expropriation of immovable property have recognized and protected individuals' right to the expropriated property by means of the requirement that the State use the expropriated property in accordance with the purpose prescribed by the law; and the legal implications in the event where the expropriated property has subsequently been used in contravention of such purpose;(2) the extent to which an individual is entitled to recover his expropriated immovable property in the casewhere such property has not been used within such time as prescribed by the law,or where it has already used according to the purpose of expropriation but there remains some unused portion.

It has been found from the research that the State has determined purposes for which immovable property is expropriated in various laws. In addition, many inconsistent and unsystematic provisions and principles have also been found under these relevant laws, which result in difficulty in administrative proceedings for the expropriation of immovable property. With regard to the use of immovable property, it is concluded that expropriated immovable property has been used in various types of inconsistency with the purpose for which it has been expropriated,in which case the owner of such expropriated property is entitled to recover it.

As for the right to the recovery of expropriated property, it is found that principles for such recovery are only available under the Constitution which entitles the owner of the property to recover it in the case where the property has not been used in such time as prescribed by the law. Nevertheless, no law has been enacted to implement the Constitution's provisions. The proceedings for the enforcement of this right is, therefore, impossible. It is,therefore proposed in this thesis that the law be revised and amended for the alleviation of existing deficiencies and problems and that the laws of the United States, England and France be appropriately compared to draft new Thai law.

ภาควิชา.....นิติศาสตร์.....

ลายมือชื่อนิสิต..... 

สาขาวิชา.....นิติศาสตร์.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษา..... 

ปีการศึกษา.....2538.....

ลายมือชื่ออาจารย์ที่ปรึกษาร่วม.....



## กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์เล่มนี้ สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจาก ศาสตราจารย์ ดร.บวรศักดิ์ อวรรณโณ ที่ได้เสียสละเวลาอันมีค่ายิ่งเพื่อช่วยให้คำปรึกษาแนะนำ ทั้งยังกรุณาได้รับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาที่แจ่มชัด และตรวจร่างวิทยานิพนธ์ของผู้เขียน ซึ่งผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร.อมร จันทรสมบูรณ์ ประธานคณะกรรมการวิทยานิพนธ์ ศาสตราจารย์ ศิริ เกวลินสฤต รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต และอาจารย์ ส่งสวัสดิ์ ดวงรัตน์ ซึ่งได้กรุณาเสียสละเวลาในการเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ และให้คำแนะนำอันมีค่ายิ่งแก่ผู้เขียน เพื่อให้วิทยานิพนธ์นี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ผู้เขียนขอขอบพระคุณ ท่านชินวรณ์ บุญเกียรติ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นผู้บังคับบัญชาของผู้เขียนซึ่งได้ให้โอกาสและสนับสนุนแก่ผู้เขียนในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้

นอกจากนี้ ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณพิมพ์ทอง สุขสมจิตร และคุณฉลองรัฐ วงษ์ดนตรี ซึ่งได้ช่วยเหลือและให้คำแนะนำในการจัดทำวิทยานิพนธ์เล่มนี้ มาโดยตลอด

ท้ายที่สุด ผู้เขียนขอขอบพระคุณ คุณพ่อ คุณแม่ ที่ได้ให้กำลังใจ และเข้าใจเจตจำนงของผู้เขียนตลอดมา

หากวิทยานิพนธ์เล่มนี้มีประโยชน์ หรือความดีประการใด ๆ ผู้เขียนขอมอบให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่านที่ได้เอื้อนามมาแล้วข้างต้น ส่วนข้อบกพร่องทั้งหลายนี้ ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่ผู้เดียว

สันติ ปิยะทัต



	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
บทที่	
บทนำ .....	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
วัตถุประสงค์และขอบเขตการวิจัย.....	5
สมมติฐานของการวิจัย.....	6
วิธีดำเนินการวิจัย.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	7
2. แนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	8
ตามกฎหมายต่างประเทศ	
1. แนวคิดทั่วไปเกี่ยวกับสิทธิของเอกชนในที่ดินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	8
1.1 สมัยโบราณหรือสมัยศักดินาบรรพ์.....	8
1.2 สมัยที่มีการคุ้มครองสิทธิมนุษยชน.....	13
1.3 สมัยใหม่.....	14
2. แนวคิดตามคำประกาศสิทธิของมนุษย์และของพลเมืองของประเทศฝรั่งเศส และปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชนซึ่งได้ประกาศรับรองโดยองค์การสหประชาชาติ เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม ค.ศ.1948... ..	16
3. แนวคิดตามรัฐธรรมนูญและกฎหมายต่างประเทศ.....	23
3.1 รัฐธรรมนูญและกฎหมายอังกฤษ.....	23
3.2 รัฐธรรมนูญและกฎหมายสหรัฐอเมริกา.....	33
3.3 รัฐธรรมนูญและกฎหมายสหพันธ์รัฐเยอรมัน.....	41
3.4 รัฐธรรมนูญและกฎหมายประเทศอื่น ๆ.....	48

4	ลักษณะกรรมสิทธิ์ ข้อจำกัดกรรมสิทธิ์ และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายต่างประเทศ .....	53
3.	แนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายไทย .....	58
1.	สิทธิของเอกชนในที่ดินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ก่อนสมัยกรุงศรีอยุธยา.....	58
2.	สิทธิของเอกชนในที่ดินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ในสมัยกรุงศรีอยุธยา ถึง พ.ศ. 2398.....	69
3.	สิทธิของเอกชนในที่ดิน และการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่สนธิสัญญาเบาริ่ง ถึง สมัยก่อนการเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 : การนำระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินมาใช้ในประเทศไทย ..	80
4.	สิทธิของเอกชนในที่ดินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่สมัยเปลี่ยนแปลงการปกครอง พ.ศ. 2475 ถึงปัจจุบัน.....	85
4.1	การคุ้มครองและรับรองสิทธิในทรัพย์สินของ เอกชนตามรัฐธรรมนูญ.....	85
4.2	การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	100
4.3	การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายอื่น.....	111
5.	เปรียบเทียบแนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ตามรัฐธรรมนูญและกฎหมายต่างประเทศกับ รัฐธรรมนูญและกฎหมายไทย.....	118
4.	การใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการเวนคืนของรัฐ.....	122
1.	หลักเกณฑ์ในการเวนคืน.....	122
1.1	ต้องอาศัยอำนาจแห่งกฎหมาย.....	122
1.2	ต้องชดใช้ค่าทดแทน.....	129
2.	ผลของการเวนคืน.....	144
3.	วัตถุประสงค์ของรัฐในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ที่ได้มาจากการเวนคืน.....	146



3.1	ผู้ใช้ประโยชน์.....	148
3.1.1	รัฐ.....	149
3.1.2	กลุ่มบุคคลหรือเอกชน.....	151
3.2	วัตถุประสงค์ของรัฐในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืนตามที่กำหนดในรัฐธรรมนูญ พระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริม ทรัพย์และกฎหมายพิเศษ.....	167
3.3	ปัญหาความสัมพันธ์ระหว่างวัตถุประสงค์ที่กำหนดในพระราช บัญญัติเวนคืนแต่ละฉบับกับการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน.....	188
3.3.1	การใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในพระราช บัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.....	189
3.3.2	การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ประโยชน์... ..	189
3.3.2.1	การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ตาม วัตถุประสงค์เดิมเป็นการใช้เพื่อประโยชน์ สาธารณะใหม่.....	189
3.3.2.2	การเปลี่ยนแปลงการใช้จากเพื่อประโยชน์ สาธารณะไปใช้เพื่อประโยชน์อื่นซึ่งมิใช่ ประโยชน์สาธารณะโดยตรง.....	192
5.	สิทธิในการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนของผู้ถูกเวนคืน.....	214
1.	กรณีที่รัฐใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เวนคืนมาไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย.....	214
1.1	แนวคิดในการคุ้มครองสิทธิและการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน กรณีที่รัฐใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เวนคืนมาไม่ตรง ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย.....	214
1.2	ปัญหาความชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืน กรณีรัฐ ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เวนคืนมาไม่ตรงตามวัตถุประสงค์ ที่กำหนดไว้ในกฎหมาย.....	215

ก) กรณีของประเทศฝรั่งเศส.....	215
ข) กรณีของประเทศอิสราเอล.....	216
ค) กรณีของประเทศไทย.....	219
2. กรณีที่รัฐไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในกำหนดระยะเวลาตามกฎหมาย	233
2.1 แนวคิดในการคุ้มครองสิทธิและการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน กรณีที่รัฐไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดินภายในกำหนด ระยะเวลาตามกฎหมาย.....	233
2.2 ปัญหาความชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืน กรณีรัฐ ไม่ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เวนคืนมาภายในกำหนดระยะเวลา ตามกฎหมาย.....	234
ก) กรณีของประเทศฝรั่งเศส.....	234
ข) กรณีของประเทศอิสราเอล.....	240
ค) กรณีของประเทศไทย.....	242
3. กรณีที่รัฐได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตรงตามวัตถุประสงค์ที่เวนคืน แต่มีที่ดินเหลือจากการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์.....	261
3.1 แนวคิดในการคุ้มครองสิทธิและการเรียกคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ถูกเวนคืน กรณีที่รัฐได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตรงตาม วัตถุประสงค์ที่เวนคืน แต่มีที่ดินที่เหลือจากการใช้ ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์.....	261
3.2 ปัญหาความชอบด้วยกฎหมาย กรณีที่รัฐได้เวนคืนที่ดิน ไปเกินกว่าความจำเป็นที่จะต้องใช้ตามวัตถุประสงค์ ในการเวนคืน.....	262
ก) กรณีของประเทศสหรัฐอเมริกา มลรัฐหลุยเซียน่า.....	262
ข) กรณีของประเทศไทย.....	268
4. กรณีที่รัฐเวนคืนอสังหาริมทรัพย์น้อยกว่าหรือมากกว่า ที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติเวนคืน.....	276

6. บทสรุปและเสนอแนะ.....	282
รายการอ้างอิง.....	305
ประวัติผู้เขียน.....	317