

บทที่ 2

กฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชนตามกฎหมายเอกชนและกฎหมายมหาชน

เมื่อได้ศึกษาถึงบทบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์และแดนแห่งกรรมสิทธิ์มาแล้ว ต่อไปก็จะได้พิจารณาถึงข้อจำกัดแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามบทบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามกฎหมายอื่นเมื่อบุคคลใดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใดๆแล้ว เจ้าของทรัพย์สินนั้นย่อมมีสิทธิต่างๆ ตามมาตรา 1336 แต่หากเจ้าของทรัพย์สินนั้นเป็นเจ้าของที่ดินแล้วเจ้าของที่ดินนั้นย่อมมีอำนาจตามกฎหมายว่าด้วยแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ตามมาตรา 1335 อีกด้วย แม้กรรมสิทธิ์จะเป็นทรัพย์สินที่เด็ดขาดและมีอำนาจมากที่สุด แต่การใช้กรรมสิทธิ์ยังต้องอยู่ภายในบังคับแห่งกฎหมายตามหลักที่กล่าวว่า การใช้สิทธิของตนจะต้องไม่ทำให้เสียหายแก่ผู้อื่น (Sic uter tu o ut alienum non laedas) และตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในมาตรา 1335 และ 1336 เองก็ยังมีบทบัญญัติซึ่งบัญญัติว่า ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น(มาตรา 1335) และภายในบังคับแห่งกฎหมาย (มาตรา 1336) ย่อมแสดงให้เห็นถึงว่าการใช้สิทธิตามกฎหมายนี้ย่อมอาจถูกจำกัดการใช้สิทธิได้

การที่จะให้ฝ่ายปกครองประสานประโยชน์สาธารณะกับการจำกัดสิทธิของเอกชนได้นั้น ก็คงมีทางเดียว คือ ให้รัฐสภาออกกฎหมายมาเป็นพิเศษให้อำนาจแก่ฝ่ายปกครองในแต่ละเรื่องๆ และระบบกฎหมายพิเศษหรือกฎหมายมหาชนนี้ขยายตัวเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ

การจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน ผู้เขียนสามารถจำแนกได้เป็น 2 ประเภทคือ¹

- การจำกัดสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- การจำกัดสิทธิตามกฎหมายมหาชน

2.1 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่มาตรา 1339-1355 ข้อจำกัดในการใช้สิทธิดังกล่าว ทำให้เห็นได้ว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

¹ สำหรับวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้เขียนศึกษาเฉพาะการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชนที่บัญญัติในกฎหมายเฉพาะหรือกฎหมายมหาชนเท่านั้น เนื่องจากผู้เขียนเห็นว่ามิบังจายหลายประการที่ควรนำมาศึกษาวิเคราะห์ แต่การจำกัดสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นเป็นที่เข้าใจในเหตุผลของการกำหนดลักษณะของการจำกัดสิทธิกันดีอยู่แล้ว อันได้แก่ เหตุผลทางกายภาพและเหตุผลเนื่องด้วยความยินยอมของคู่สัญญา

นั้นอาจถูกจำกัดสิทธิในที่ดินของคนได้ ซึ่งอาจจำแนกได้เป็น 2 ทาง คือ ข้อจำกัดสิทธิโดยนิติกรรม และ โดยบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

2.1.1 ข้อจำกัดสิทธิโดยนิติกรรม

การจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลนี้เจ้าของทรัพย์สินอาจถูกจำกัดได้โดยนิติกรรมหรือสัญญาซึ่งก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างบุคคลสองฝ่าย ซึ่งฝ่ายหนึ่งต้องกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งให้แก่อีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าเจ้าหนี้ชอบที่จะได้รับการชำระหนี้เป็นการกระทำหรือคว้น หรือส่งมอบทรัพย์สินจากบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าลูกหนี้ คู่สัญญาต้องมีเสรีภาพและใจสมัครอย่างใดก็ได้ แม้นิติกรรมหรือสัญญานั้นจะแตกต่างจากบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดๆก็ตาม ดังนั้นเจ้าของที่ดินจึงอาจถูกจำกัดสิทธิในแดนแห่งกรรมสิทธิ์ ได้โดยนิติกรรมหรือสัญญาที่ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในฐานะลูกหนี้ที่จะต้องกระทำการหรือคว้นกระทำใดๆก็ได้และอีกฝ่ายหนึ่งยอมอยู่ในฐานะเป็นเจ้าหนี้ที่จะเรียกให้ลูกหนี้ปฏิบัติการชำระหนี้ได้ ตามมาตรา 194 ซึ่งบัญญัติว่า “ด้วยอำนาจแห่งมูลหนี้เจ้าหนี้อาจมีสิทธิจะเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้ อนึ่งการชำระหนี้ด้วยคว้นการอันใดอันหนึ่งก็ยอมมิได้” สัญญาเป็นแต่การก่อให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลซึ่งเรียกว่าเจ้าหนี้และลูกหนี้ ซึ่งมีผลให้ลูกหนี้ต้องชำระหนี้ สิ่งที่ทำให้เจ้าหนี้อาจมีสิทธิเรียกร้องให้ลูกหนี้ชำระหนี้ก็คือความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้ ลูกหนี้ ซึ่งเรียกว่าหนี้นั่นเอง หากคำสัญญาซึ่งเป็นมูลหนี้ไม่ แต่ข้อจำกัดการใช้สิทธิโดยนิติกรรม หรือสัญญาในกรณีนี้เป็นเพียงบุคคลสิทธิ จึงก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ โดยเฉพาะเจาะจงและสิทธิในการบังคับชำระหนี้อาจมีผลผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้น โดยมีได้มีผลเป็นการก่อให้เกิดหน้าที่แก่บุคคลโดยทั่วไปเช่นทรัพย์สิน รวมทั้งไม่อยู่ในบังคับของมาตรา 1299,1398²

2.1.2 การจำกัดสิทธิในบรรพ 4

ข้อจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้เป็นข้อจำกัดสิทธิตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 โดยเฉพาะ คือบัญญัติไว้ตั้งแต่มาตรา 1339-1355 เป็นข้อจำกัดสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเต็มที่ ลักษณะ

² ครรชิต ปิงคานนท์, “แดนแห่งกรรมสิทธิ์ : ศึกษาเฉพาะกรณีการชนส่งมวลชนใต้ดิน” (วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539), หน้า 158.

ของข้อจำกัดสิทธิเหล่านี้เป็นข้อจำกัดสิทธิเหล่านี้เป็นข้อจำกัดประเภทตัดทอนสิทธิของเจ้าของ ฉะนั้นสิทธิต่างๆ เกี่ยวกับมาตรา 1339-1355 แม้จะเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ ต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1299 ก็สมบูรณ์ แต่ถ้าจะมีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงข้อจำกัดสิทธิ ตามกฎหมายนั้น ได้หย่อนลงโดยนิติกรรม การยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงโดยนิติกรรมนั้นต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1338 วรรคสอง มิฉะนั้นไม่ มีผล แต่ข้อจำกัดเหล่านี้อาจเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้เป็นประการอื่น แต่การเปลี่ยนแปลงนี้จะต้องทำ นิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ อย่างไรก็ตามหากข้อจำกัดนี้เป็นข้อ กำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์แล้ว ย่อมไม่สามารถเปลี่ยนแปลงได้โดยนิติกรรม ตามที่ได้ บัญญัติไว้ในมาตรา 1338 ซึ่งบัญญัติว่า

“ข้อจำกัดสิทธิแห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกฎหมายกำหนดไว้ นั้น ท่านว่าไม่ จำเป็นต้องจดทะเบียน

ข้อจำกัดเช่นนี้ ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อนลงโดยนิติกรรมไม่ได้ นอกจาก จะได้ทำนิติกรรมเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อจำกัดซึ่งกำหนดไว้เพื่อสาธารณประโยชน์นั้น ท่านว่าจะถอนหรือแก้ไขให้หย่อน ลงมิได้เลย”³

2.2 กฎหมายมหาชน

กฎหมายมหาชน คือ กฎหมายที่กำหนดสถานะและนิติสัมพันธ์ระหว่างรัฐหรือหน่วยงาน ของรัฐอื่นในฐานะที่รัฐและหน่วยงานของรัฐเป็นผู้ปกครอง

อำนาจหน้าที่ของรัฐแบ่งออกเป็น 3 ประการ กล่าวคือ⁴

- 1) อำนาจที่จะตรากฎหมายใช้บังคับแก่ประชาชน เรียกว่าอำนาจนิติบัญญัติ
- 2) อำนาจที่จะปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎหมายเพื่อดำเนินงานของรัฐ เรียกว่าอำนาจ บริหาร
- 3) อำนาจที่จะวินิจฉัยข้อพิพาท เรียกว่าอำนาจตุลาการ

³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 160-161.

⁴ กุลพล พลวัน. เอกสารการสอนชุดวิชากฎหมายมหาชน (กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช, 2542), หน้า 610.

เมื่อพิจารณาอำนาจหน้าที่ของฝ่ายบริหารแล้ว สามารถแยกออกได้เป็น 2 ประการ คือ⁵

1) อำนาจหน้าที่ในฐานะเป็นรัฐบาล(Government)

อำนาจหน้าที่ในฐานะเป็นรัฐบาล นั้นเป็นไปตามตามอำนาจหน้าที่ที่รัฐธรรมนูญกำหนดไว้หรือตามนโยบายที่กำหนดโดยคณะรัฐบาล เช่นการประชุมคณะรัฐมนตรีเพื่อปรึกษาหารือ กำหนดนโยบายการบริหารราชการต่างๆที่เป็นปัญหาสำคัญๆการติดต่อกับรัฐสภา การประกาศสงคราม การทำสนธิสัญญากับต่างประเทศ ฯลฯ ซึ่งกระทำเพื่อความมั่นคงเจริญก้าวหน้าของรัฐ งานลักษณะนี้อาจเรียกได้ว่าเป็นงานนโยบายในประเทศไทยผู้ที่ปฏิบัติงานด้านนี้มีฐานะเป็นข้าราชการการเมือง

2) อำนาจหน้าที่ในฐานะที่เป็นฝ่ายปกครอง(Administration)

อำนาจหน้าที่ในฐานะเป็นฝ่ายปกครอง นั้นมีลักษณะเป็นงานประจำเพื่อปฏิบัติงานให้ ทบวง ที่ตนได้รับมอบหมายให้ดูแลบังคับบัญชา เช่นการรักษาความสงบเรียบร้อยภายในและ ภายนอกประเทศ การเศรษฐกิจ การคลัง การสาธารณสุข อนึ่งอำนาจหน้าที่สำคัญของฝ่ายปก ครองนั้นได้แก่ การบริการสาธารณะ⁶ การดำเนินงานในฐานะเป็นฝ่ายปกครอง จะมีข้าราชการ ประจำตามกระทรวง ทบวง กรมต่างๆร่วมปฏิบัติงานและช่วยเหลือฝ่ายบริหารในการปฏิบัติหน้าที่ ด้วย ในประเทศไทย ผู้ที่ปฏิบัติงานด้านนี้มีฐานะเป็นข้าราชการประจำ

โดยทั้งนี้ รัฐ หน่วยงานของรัฐ และเจ้าหน้าที่ของรัฐต้องมีฐานะเหนือเอกชน หรือเรียกอีก อย่างหนึ่งว่า เอกสิทธิ์ฝ่ายปกครอง กล่าวคือ ในการปกครองของรัฐนั้น ฝ่ายปกครองกระทำการ โดยอาศัยกฎหมายที่บัญญัติให้อำนาจไว้ และมีเอกสิทธิ์ที่จะบังคับการตามกฎหมายเพื่อปฏิบัติ หน้าที่ในการบริการสาธารณะได้ทันที เช่นการออกคำสั่ง การจับกุม การตรวจค้น การยึดอายัด ทรัพย์สินและการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น การใช้เอกสิทธิ์นี้จะกระทำการโดยทันทีโดยไม่ จำต้องขออำนาจศาลยุติธรรม ยกเว้นกรณีที่กฎหมายบัญญัติไว้ชัดแจ้งว่าต้องขอให้ศาลวินิจฉัยเสีย ก่อน หากเจ้าหน้าที่ฝ่ายปกครองมีคำสั่งหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด เอกชนผู้อยู่ใต้การ ปกครองต้องปฏิบัติตาม หากขัดขึ้นหรือขัดขวางก็ต้องมีความผิดตามกฎหมาย ตัวอย่างเช่น ประมวลกฎหมายอาญาลักษณะ 2 ได้บัญญัติความผิดเกี่ยวกับการปกครองไว้ในมาตรา 136-146 เช่น ความผิดฐานคูหมีนเจ้าพนักงานซึ่งกระทำการตามหน้าที่ (ม.136) ความผิดฐานต่อสู้ขัดขวาง เจ้าพนักงาน หรือผู้ซึ่งต้องช่วยเจ้าพนักงานตามกฎหมายในการปฏิบัติการตามหน้าที่ ฯลฯ หรือ เช่น มาตรา 368 บัญญัติว่า

⁵ เรื่องเดียวกัน,หน้าเดียวกัน

⁶ บริการสาธารณะ หมายถึง กิจการที่อยู่ในความอำนาจหรือในความควบคุมของฝ่าย ปกครองที่จัดทำเพื่อสนองความต้องการส่วนรวมของประชาชน

“ผู้ใดทราบคำสั่งของเจ้าพนักงานซึ่งสั่งการตามอำนาจที่มีกฎหมายให้ไว้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งนั้น โดยไม่มีเหตุหรือข้อแก้ตัวอันควร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสิบวัน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าการสั่งเช่นนั้นเป็นคำสั่งให้ช่วยทำกิจการในหน้าที่ของเจ้าพนักงานซึ่งกฎหมายกำหนดให้สั่งให้ช่วยได้ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ”⁷

สำหรับการจำกัดสิทธิของประชาชนนั้น รัฐธรรมนูญได้กล่าวถึงไว้ดังนี้

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 2540

มาตรา 29 “การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลที่รัฐธรรมนูญรับรองไว้จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อการที่รัฐธรรมนูญนี้กำหนดไว้และที่จำเป็นเท่านั้น และจะกระทบกระเทือนสาระสำคัญของสิทธิและเสรีภาพนั้นมิได้

กฎหมายตามวรรคหนึ่งต้องมีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไปและไม่มุ่งหมายให้ใช้บังคับแก่กรณีใดกรณีหนึ่ง หรือแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเจาะจง ทั้งต้องระบุบทบัญญัติแห่งรัฐธรรมนูญที่ให้อำนาจในการตรากฎหมายนั้นด้วย

บทบัญญัติวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้นำมาใช้บังคับกับกฎหรือข้อบังคับที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายด้วย โดยอนุโลม”

มาตรา 48 “สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิ และการจำกัดสิทธิเช่นว่านี้ ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การสืบทอดย่อมได้รับความคุ้มครอง สิทธิของบุคคลในการสืบทอดย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ”

นอกจากการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินของประชาชนแล้ว ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 2540 ยังได้บัญญัติถึงการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ของประชาชนอีกด้วย การเวนคืนนั้นต่างจากการจำกัดสิทธิ เนื่องจากการเวนคืนนั้นถือเป็นการใช้อำนาจรัฐที่ทำให้กรรมสิทธิ์ของประชาชนที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์นั้นหมดสิ้นไป แต่กรรมสิทธิ์นั้นตกไปเป็นของรัฐแทน เนื่อง

⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน

มาจากรัฐต้องการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการเวนคืนนั้นนำมาใช้ประโยชน์เพื่อประชาชนส่วนรวม
 ดังมาตรา 49 แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 2540 ดังนี้

มาตรา 49 “การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบท
 บัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะ เพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ
 การได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ การผังเมือง การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การ
 พัฒนาการเกษตรหรือการอุตสาหกรรม การปฏิรูปที่ดิน หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และ
 ต้องชดใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควร แก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับ
 ความเสียหายในการเวนคืนนั้น ทั้งนี้ตามที่กฎหมายบัญญัติ

การกำหนดค่าทดแทนตามวรรคหนึ่ง ต้องกำหนดให้เป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขาย
 กันตามปกติ การได้มา สภาพ และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลา
 เวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ไว้ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดดัง
 กล่าว ต้องคืนให้เจ้าของเดิมหรือทายาท

การคืนอสังหาริมทรัพย์ให้เจ้าของเดิม หรือทายาทตามวรรคสาม และการเรียกคืน
 ค่าทดแทนที่ชดใช้ไป ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ”

กฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่ปัจจุบันมีมากมายหลายฉบับ นอกจาก
 จะมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.2530 เป็นหลักแล้ว หลายหน่วยงาน
 ต่างก็มีกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนของตนเอง และกฎหมายดังกล่าวต่างก็ถูกยกเลิกแก้ไขเพิ่มเติม
 อยู่เสมอ “เจ้าหน้าที่” ฝ่ายรัฐผู้อาศัยอำนาจแห่งกฎหมายก็ดี ผู้ถูกเวนคืนผู้จำต้องปฏิบัติตามกฎหมาย
 ก็ดี หน่วยงานหรือสถาบันที่เกี่ยวข้องหรือทำหน้าที่วินิจฉัยชี้ขาดข้อพิพาทก็ดีจำต้องศึกษาติดตาม
 ความเคลื่อนไหวของกฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนนั้นๆ อย่างใกล้ชิด

จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่จำกัดสิทธิในที่ดินเอกชนนั้น มีเหตุผลอันเนื่องมาจากประโยชน์
 มหาชนเป็นส่วนใหญ่ตามมาตรา 49 รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย 2540 องค์กรฝ่ายบริหาร
 จะกระทำการใดๆที่มีผลกระทบกระเทือนต่อสิทธิเสรีภาพของเอกชนคนใดคนหนึ่งหรือกลุ่มใด
 กลุ่มหนึ่ง แม้การกระทำนั้นๆจะเป็นไปเพื่อคุ้มครองสิทธิเสรีภาพหรือประโยชน์อันชอบธรรมของ
 ผู้อื่นหรือเพื่อปกป้องรักษาประโยชน์ของมหาชนส่วนรวมก็ตาม ได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ
 และเฉพาะแต่ภายในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น

เหตุผลในการจำกัดสิทธิในที่ดินเอกชน

กฎหมายมหาชนที่ดีที่ประสบผลสำเร็จคือกฎหมายมหาชนที่สามารถสร้างคุณภาพของสิ่งสองสิ่งที่ดีเหมือนจะขัดแย้งและสวนทางกันให้ได้ นั่นคือประโยชน์สาธารณะกับสิทธิเสรีภาพของปัจเจกชน ซึ่งคุณภาพนี้เกิดขึ้นเสมือนขั้วของสองสิ่งที่ต่างกันบนตราฐุให้น้ำหนักเท่ากันได้เท่าใด ความสำเร็จของกฎหมายมหาชนก็จะมีมากขึ้นเท่านั้น⁸

ประโยชน์สาธารณะเป็นวัตถุประสงค์ของการดำเนินการของรัฐเพื่อตอบสนองความต้องการของคนส่วนใหญ่ ส่วนอำนาจมหาชนเป็นวิธีดำเนินการให้รัฐมีอำนาจเหนือปัจเจกชนเพื่อดำเนินการให้สำเร็จตามเป้าหมายนั้น⁹

การจะดูว่าอะไรคือประโยชน์สาธารณะก็ต้องพิจารณาที่รัฐสภาพิจารณารัฐและเจตนารมณ์ของผู้ร่างกฎหมายนั่นเอง ไม่ใช่ “ถ้อยคำ” ซึ่งอาจต่างกันก็ได้ เช่น บางกฎหมายอาจไม่พูดถึงประโยชน์สาธารณะเลย แต่บางฉบับอาจพูดถึง “ประโยชน์ของชาติ” “ความมั่นคงของประเทศ” “การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคม” ฯลฯ¹⁰

แต่เดิมรัฐสภาพ่าหนดหน้าที่ให้รัฐต้องตอบสนองประโยชน์สาธารณะพื้นฐานที่เอกชนทำไม่ได้หรือไม่ทำ ทั้งนี้ ตามคติเสรีนิยมและปัจเจกชนนิยมดั้งเดิม ประโยชน์สาธารณะและบริการสาธารณะแบบคลาสสิกหรือแบบดั้งเดิมจึงค่อนข้างแคบ เช่นความมั่นคง (การป้องกันประเทศ) ความสงบเรียบร้อย (ภายใน) สาธารณสุข การศึกษา การคมนาคมขนส่ง โทรคมนาคม การผลิตและจำหน่ายพลังงาน การประชาสัมพันธ์ การสาธารณูปโภค การสาธารณูปการ และการที่ต้องดำเนินการบริการสาธารณะให้ดีที่สุด แต่ต่อมาคตินิยมทางเศรษฐกิจการเมืองสังคมเปลี่ยนไป มีการเรียกร้องให้รัฐเข้ามาแทรกแซงมากขึ้นทางเศรษฐกิจสังคม จึงมีการตรากฎหมายรับรองประโยชน์สาธารณะใหม่ๆเพิ่มขึ้นเรื่อยๆเช่นการช่วยเหลือเกษตรกรในเรื่องที่ดิน แหล่งน้ำ การรักษาสัตว์แวดล้อม การช่วยเหลือคนจนในเมือง การผังเมือง การคุ้มครองผู้ใช้แรงงาน การพักผ่อนหย่อนใจ¹¹

สำหรับเหตุผลของการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชนนั้น โดยหลักแล้วผู้เขียนสามารถจำแนกได้เป็น 6 จำพวกด้วยกัน ตามลักษณะของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้คือ

⁸ บวรศักดิ์ อุวรรณโณ, กฎหมายมหาชนเล่ม 3 ที่มาและนิติวิธี (กรุงเทพมหานคร : นิติธรรม, 2538), หน้า 331

⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 333

¹⁰ เรื่องเดียวกัน, หน้า 336

¹¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 340

1. การอันเป็นสาธารณูปโภค
2. การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ
3. การผังเมือง
4. การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
5. การพัฒนาการอุตสาหกรรม
6. การอันเป็นประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

จากประเภทของเหตุผลข้างต้น ผู้เขียนสามารถจำแนกรายชื่อกฎหมายแต่ละประเภทได้ดังต่อไปนี้ คือ

การอันเป็นสาธารณูปโภค

- พระราชบัญญัติโทรเลขและโทรศัพท์ พ.ศ.2477
- พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ.2501
- พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ.2503
- พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ.2510
- พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ.2511
- พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ.2522
- พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาสิ่งอาหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ.2540

การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ

- พระราชบัญญัติเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ.2498

การผังเมือง

- พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518
- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

การพัฒนาการอุตสาหกรรม

- พระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2521
- พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2535

การอันเป็นประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

- พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ.2497
- พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504
- พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ.2535

2.2.1 การอันเป็นสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติโทรเลขและโทรศัพท์ พ.ศ. 2477

มาตรา 6 ภายในราชอาณาจักรสยาม ให้กรมไปรษณีย์โทรเลขมีสิทธิและหน้าที่
แต่ผู้เดียวในอันที่จะ

(2) ตั้งเสาขึงสายลวด หรือวางสายลวดหรือสายลวดใหญ่ได้ดินหรือใต้น้ำหรือทำกิจการ
อย่างอื่นเพื่อการคมนาคมทางโทรเลขหรือโทรศัพท์

มาตรา 14 กรมมีอำนาจที่จะขึงและบำรุงสายโทรเลข หรือ โทรศัพท์ไปได้ เหนือ ตาม หรือ
ข้ามอสังหาริมทรัพย์ใดๆและตั้งเสาลงในหรือบนอสังหาริมทรัพย์ใดๆ ได้ตามยุคตามคราว แต่

(ก) กรมต้องไม่ใช่อำนาจที่ได้รับมอบหมายไว้ โดยบทมาตรานี้นอกจากที่เกี่ยวข้อง
แก่การโทรเลข หรือ โทรศัพท์ที่กรมได้ตั้งขึ้น หรือบำรุงอยู่เอง

(ข) ในการใช้อำนาจที่ให้ไว้ตามมาตรานี้ กรมต้องพยายามให้มีความเสียหาย

น้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้ และเมื่อได้ใช้อำนาจนี้แก่ทรัพย์สินใดๆกรรมต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนเต็มจำนวนให้แก่บุคคลผู้ได้รับความเสียหายใดๆเพราะเหตุที่กรรมได้ใช้อำนาจนั้น

พระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ.2501

มาตรา 35 ให้การไฟฟ้านครหลวงมีอำนาจเดินสายส่งสัทยุขยหรือสายส่งสัทยุขยต่ำไปได้เหนือ ตาม หรือข้ามพื้นดินของบุคคลใดๆ หรือปึก หรือคั้งเสาตึบสเตรนหรืออุปกรณ์ต่างๆ ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใดๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน

ในกรณีที่ต้องใช้ที่ดินตอนใดตอนหนึ่ง เพื่อกระทำการดังกล่าวในวรรคก่อนให้การไฟฟ้านครหลวงจ่ายค่าตอบแทนในการใช้ที่ดินนั้นแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยจำนวนเงินอันเป็นธรรม เว้นแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ได้รับประโยชน์คุ้มค่าในการกระทำนั้นอยู่ด้วย

ก่อนที่จะดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้การไฟฟ้านครหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้น ไปยังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่ที่สุด

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ.2503

มาตรา 34 เพื่อประโยชน์ในการสร้างและบำรุงรักษาซึ่งระบบการส่งพลังงานไฟฟ้า เช่นสายส่งสัทยุขยสูงหรือสายส่งสัทยุขยต่ำ เสา สถานีไฟฟ้าและอุปกรณ์ต่างๆ ให้พนักงานมีอำนาจที่จะใช้สอยหรือเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ในความครอบครองของบุคคลใดๆซึ่งมิใช่เคหสถานของเอกชนเป็นการชั่วคราว ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) การใช้สอยนั้นเป็นการจำเป็นสำหรับการสำรวจระบบการส่งพลังงานไฟฟ้า และการป้องกันอันตรายหรือความเสียหายที่จะเกิดแก่ระบบการส่งพลังงานไฟฟ้า และ

(2) ได้แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทราบล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควร

ถ้ามีความเสียหายเกิดขึ้นแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ทรงสิทธิอื่นเนื่องจากการกระทำของเจ้าพนักงานดังกล่าวในวรรคหนึ่ง บุคคลเช่นว่านั้นย่อมเรียกเงินค่าทดแทนจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้

มาตรา 36 ให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคมีอำนาจเดินสายส่งสักร์สูง หรือสายส่งสักร์ต่ำไปได้ เหนือ ตาม หรือข้ามพื้นดินของบุคคลใดๆ หรือบ่อก หรือตั้งเสาต๊อบสแตชัน หรืออุปกรณ์ต่างๆลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใดๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน

ในกรณีที่ต้องใช้ที่ดินตอนใดตอนหนึ่งเพื่อกระทำการดังกล่าวในวรรคก่อนให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจ่ายค่าทดแทนในการใช้ที่ดินนั้นแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดยจำนวนเงินอันเป็นธรรม เว้นแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ได้รับประโยชน์คุ้มค่าในการกระทำนั้นอยู่ด้วย

ก่อนการกระทำข้างต้นให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้นไปยังคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัย ภายในเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

พระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ.2510

มาตรา 38 ในการส่งและการจำหน่ายน้ำ ให้การประปานครหลวงมีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไป ได้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใดๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน

ให้การประปานครหลวงมีอำนาจกำหนดบริเวณที่ดินที่เดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ โดยมีความกว้างจากท่อน้ำด้านละไม่เกินสองเมตรห้าสิบเซนติเมตร สำหรับท่อน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่แปดสิบเซนติเมตรขึ้นไป ในบริเวณที่กำหนดนี้ให้การประปานครหลวงมีอำนาจตัดฟันต้นกิ่งหรือรากของต้นไม้หรือพืชผลอย่างใดๆ ได้ โดยต้องจ่ายค่าทดแทนในการใช้ที่ดิน ในการตัดฟันแล้วแต่กรณี ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองด้วยจำนวนเงินอันเป็นธรรม เว้นแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ได้รับประโยชน์คุ้มค่าในการกระทำนั้นอยู่ด้วย ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ในจำนวนเงินค่าทดแทน ให้นำมาตรา 36 วรรค 2 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้มีการชดใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองดังกล่าวแล้ว หรือเจ้าของหรือผู้ครอบครองเต็มใจไม่รับหรือไม่มีสิทธิรับค่าทดแทน ต่อไปในภายหน้าผู้ใดจะมาเรียกร้องค่าทดแทนอีกไม่ได้

ก่อนที่จะดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้การประปานครหลวงแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้นไปยังคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 39 ในบริเวณที่กำหนดตามมาตรา 38 ให้การประปานครหลวงจัดทำเครื่องหมายแสดงเขตไว้และห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้าง โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือปลูกต้นไม้ขึ้น เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากการประปานครหลวงเป็นหนังสือ ในการอนุญาตนั้นจะอนุญาตโดยมีเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดก็ได้ โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นหรือต้นไม้ที่ปลูกขึ้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากการประปานครหลวง การประปานครหลวงมีอำนาจรื้อถอนหรือตัดฟันโดยไม่ต้องชดใช้ค่าทดแทน

พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ.2511

มาตรา 29 ในการส่งและการจำหน่ายพลังงานไฟฟ้า ให้ กฟผ. มีอำนาจ

- (1) เดินสายส่งไฟฟ้าหรือจำหน่ายสายไฟฟ้าไปได้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ปึกหรือดั่งเสา สถานีไฟฟ้าย่อยหรืออุปกรณ์อื่น ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลซึ่งมิใช่เป็นที่ตั้งโรงเรือน
- (2) ประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้าเพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยในการส่งพลังงานไฟฟ้า โดยประกาศไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และจัดทำเครื่องหมายแสดงไว้ ณ ที่ที่ประกาศกำหนดเขตนั้นตามสมควร
- (3) รื้อถอนโรงเรือนหรือทำลายสิ่งอื่นที่สร้างขึ้นหรือทำขึ้น หรือทำลาย หรือตัดฟัน ตัดต้น กิ่ง หรือรากของต้นไม้หรือพืชผลในเขตเดินสายไฟฟ้า

ก่อนที่จะดำเนินการตาม(1)หรือ(3) ให้ กฟผ. แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้น ไปยังคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัยภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 30 ให้ กฟผ. จ่ายค่าทดแทนตามความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ที่ดินปึกหรือดั่งเสาเพื่อเดินสายส่งไฟฟ้าหรือสายจำหน่ายไฟฟ้า
- (2) การใช้ที่ดินปึกหรือดั่งสถานีไฟฟ้าย่อยหรืออุปกรณ์อื่น
- (3) การใช้ที่ดินที่ประกาศกำหนดเป็นเขตเดินสายไฟฟ้า
- (4) การกระทำตามมาตรา 29(3)

ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ ในจำนวนค่าทดแทน ให้นำมาตรา 28 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้รับค่าทดแทนแล้วหรือได้แจ้งเป็นหนังสือไม่รับค่าทดแทนดังกล่าว ค่อไปในภายหน้าผู้ใดจะเรียกร้องค่าทดแทนอีกไม่ได้

พระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ.2522

มาตรา 30 ในการผลิต การส่ง และการจำหน่ายน้ำประปา ให้ กปภ. มีอำนาจเดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไปได้ เหนือ ตาม หรือข้ามพื้นดินของบุคคลใดๆ ในเมื่อที่ดินนั้นมีใช้ที่ตั้งโรงเรือนสำหรับอยู่อาศัย

ให้ กปภ. มีอำนาจกำหนดบริเวณที่ดินที่เดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์โดยมีความกว้างจากท่อน้ำด้านละไม่เกินสองเมตรห้าสิบเซนติเมตรสำหรับท่อน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางตั้งแต่แปดสิบเซนติเมตรขึ้นไป และให้ กปภ. ทำเครื่องหมายแสดงเขตไว้ในบริเวณดังกล่าว ตามระเบียบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ในบริเวณที่กำหนดตามวรรคสอง ให้ กปภ. มีอำนาจรื้อถอนสิ่งก่อสร้างหรือทำขึ้น หรือตัดฟัน ต้น กิ่ง หรือรากของต้นไม้ หรือพืชผลอย่างใดๆ ได้โดยต้องจ่ายค่าทดแทนในการที่ใช้ที่ดินและในการรื้อถอนหรือตัดฟัน แล้วแต่กรณี ให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองด้วยจำนวนเงินอันเป็นธรรม เว้นแต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองเป็นผู้ได้รับประโยชน์ค้ำค่าในการกระทำนั้นอยู่ด้วย ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้จำนวนเงินค่าทดแทนให้นำมาตรา 29 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้มีการชดใช้ค่าทดแทนแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองดังกล่าวแล้ว หรือเจ้าของ หรือผู้ครอบครอง เต็มใจไม่รับหรือไม่มีสิทธิรับค่าทดแทน ค่อไปจะเรียกร้องค่าทดแทนอีกไม่ได้

ก่อนที่จะดำเนินการดังกล่าวข้างต้น ให้ กปภ. แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ และให้นำมาตรา 29 วรรคหนึ่ง(2) มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้นไปยังคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 31 ในบริเวณที่กำหนดตามมาตรา 30 วรรคสอง ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ปลูกต้นไม้ หรือกระทำการใดๆ อันอาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคต่อระบบการผลิต การส่งและการจำหน่ายน้ำประปา เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก กปภ. เป็นหนังสือ ในการอนุญาตนั้นจะอนุญาตโดยมีเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่างใดด้วยก็ได้ บรรดาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ต้นไม้ หรือสิ่งอื่นใดที่ปลูกขึ้นหรือทำขึ้น โดยไม่ได้รับอนุญาตจาก กปภ. ให้

กปลก. มีอำนาจหรือถอน ขนย้าย ตัดฟัน หรือกระทำการใดๆได้ตามควรแก่กรณีโดยไม่จำเป็นต้องขอใช้ คำเสียหาย และผู้ฝ่าฝืนต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้นด้วย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540

มาตรา 13 ในกรณีที่ไม่มีควมจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มี อำนาจทำความตกลงกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อ กำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามความจำเป็นของการดำเนินการและกำหนดเงินค่าทด แทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่จะตกลงกำหนดเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตาม มาตรา 25 กำหนดไม่ได้

ในกรณีที่มีการตกลงกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์และเงินค่าทดแทนกันได้ ตามวรรคหนึ่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จ่ายเงินค่าทดแทนทั้งหมดให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง โดย ชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ทำสัญญากำหนดภาระใน อสังหาริมทรัพย์

มาตรา 17 เมื่อได้จดทะเบียนกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์แล้ว ให้ อสังหาริมทรัพย์นั้นตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีกำหนดเวลานับแต่วันที่ยจด ทะเบียนเป็นต้นไป เว้นแต่จะได้จดทะเบียนกำหนดเวลาเป็นอย่างอื่น

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะกระทำการใดๆอันจะเป็นเหตุให้การใช้ประโยชน์ของรัฐตาม ภาระในอสังหาริมทรัพย์ลดลงหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือ จากพนักงานเจ้าหน้าที่ และในการอนุญาตนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดเงื่อนไขอย่างหนึ่งอย่าง ใดด้วยหรือไม่ก็ได้

การจำหน่ายหรือแบ่งแยกอสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็น เหตุให้ภาระในอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสุดลง

มาตรา 20 ในกรณีที่ทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ ที่จำเป็นสำหรับกิจการขนส่งมวลชนแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่และเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดย ชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจตกลงกันได้ในเรื่องการกำหนดลักษณะภาระใน อสังหาริมทรัพย์หรือในเรื่องเงินค่าทดแทน ซึ่งมีใช้กรณีตามมาตรา 14 ให้ตราพระราชบัญญัติ กำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน โดยให้ระบุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่

ต้องตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ และลักษณะของภาระในอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งรายชื่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์

ให้มีแผนที่หรือแผนผังแสดงเขตที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ต้องตกอยู่ภายใต้ภาระในอสังหาริมทรัพย์ ตำแหน่ง ระดับ เนื้อที่ และบริเวณที่ต้องใช้เพื่อกิจการขนส่งมวลชนอย่างชัดเจนไว้ท้ายพระราชบัญญัติตามวรรคหนึ่ง และให้ถือว่าแผนที่หรือแผนผังเป็นส่วนหนึ่งแห่งพระราชบัญญัตินั้น

เขตที่ดินนั้นต้องปักหลักหมายเขตไว้โดยชัดเจนก่อนที่จะออกพระราชบัญญัติ

มาตรา 30 ภายใต้บังคับมาตรา 29 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนและประโยชน์สาธารณะ ให้คณะกรรมการตามมาตรา 25 กำหนดจำนวนเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึง

- (1) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่คณะกรรมการตามมาตรา 25 กำหนดเงินค่าทดแทน
- (2) ขนาด ที่ตั้ง สภาพและลักษณะการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจมีได้
- (3) สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินนั้น
- (4) สภาพและลักษณะของภาระอันพึงมีขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์
- (5) ผลประโยชน์หรือความเสียหายที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้รับจากการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ในขณะนั้น

ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม (2) หรือ (3) ให้ถือข้อเท็จจริงตามที่เป็นอยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 ใช้บังคับ หรือในวันที่พระราชบัญญัติกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนใช้บังคับในกรณีที่มีการใช้บังคับพระราชบัญญัติกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนตามมาตรา 20 โดยไม่มีการตราพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 แล้วแต่กรณี

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่นำไปในการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ใดทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นมีราคาสูงขึ้น คณะกรรมการตามมาตรา 25 จะลดหย่อนหรือยกเว้นไม่กำหนดเงินค่าทดแทนแก่อสังหาริมทรัพย์นั้นก็ได้ แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก แต่ถ้าการดังกล่าวทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นราคาลดลง ให้

กำหนดเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึงราคาตลาดลง ทั้งนี้ คณะกรรมการดังกล่าวต้องให้เหตุผลแห่งการนั้นด้วย

มาตรา 36 ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 26 ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือจะได้รับมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา 8 หรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติกำหนดการระงับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนตามมาตรา 20 ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

ในการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยประธานกรรมการ ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมายหนึ่งคน ผู้ทรงคุณวุฒิทางวิศวกรรมศาสตร์หนึ่งคนและผู้มีความรู้ความชำนาญในการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์สามคน ซึ่งในสามคนนี้ต้องแต่งตั้งจากภาคเอกชนหนึ่งคนเป็นผู้พิจารณาเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีทั้งนี้ ให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์

มาตรา 37 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่พอใจคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาหรือรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติตามมาตรา 36 หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาตามมาตรา 36 วรรคสอง ให้มีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลได้ภายในสองปีนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาตามมาตรา 36 วรรคสอง แล้วแต่กรณี

การอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีตามมาตรา 36 วรรคหนึ่ง หรือฟ้องคดีต่อศาลตามวรรคหนึ่งไม่กระทบกระเทือนการครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์ หรือการดำเนินการใดๆของหน่วยงานที่ดำเนินการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา 38 ในเขตดำเนินการขนส่งมวลชนไม่ว่าบน เหนือ หรือใต้พื้นดินหรือพื้นน้ำห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน ต้นไม้ หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใด ขุดหรือเจาะพื้นดิน ถมดิน ทั้งสิ่งของ หรือกระทำได้ด้วยประการใดๆที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคแก่ระบบขนส่งมวลชน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และในการอนุญาตนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดด้วยหรือไม่ก็ได้ ถ้ามีการฝ่าฝืน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสั่งให้ผู้ฝ่าฝืนรื้อถอน ขนย้าย ตัดฟัน ทำลาย หรือกระทำการใดๆได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าผู้นั้นไม่ปฏิบัติตามหรือในกรณีที่หาตัวผู้ฝ่าฝืนไม่ได้ เมื่อได้ประกาศคำสั่งไว้ ณ บริเวณ

นั้น และ ณ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการใดๆ ได้ตามควรแก่กรณี โดยผู้ใดจะเรียกร้องค่าเสียหาย มิได้ และผู้ฝ่าฝืนต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้นด้วย

ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนตามวรรคหนึ่งและเป็นกรณีจำเป็นต้องป้องกันอันตรายเป็นการด่วน ซึ่งการสั่งหรือประกาศให้ผู้ฝ่าฝืนปฏิบัติก่อนอาจทำให้เกิดความเสียหายแก่ระบบขนส่งมวลชน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหรือถอน ขนย้าย ตัดฟัน ทำลาย หรือกระทำการใดๆ ได้ตามควรแก่กรณี โดยไม่ต้องสั่งหรือประกาศก่อน ทั้งนี้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตามสมควรแก่เหตุ ผู้ใด จะเรียกร้องค่าเสียหายมิได้ และผู้ฝ่าฝืนต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการนั้นด้วย

2.2.2 การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ

พระราชบัญญัติเขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ.2498

มาตรา 5 เมื่อได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดบริเวณเขตปลอดภัยไว้แล้ว ห้ามมิ ให้ผู้หนึ่งผู้ใดปลูกสร้างโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยนั้น หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างลงในเขตปลอดภัยนั้นหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงโรงเรือน หรือสิ่ง ปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วหรือเพาะปลูกต้นไม้ซึ่งอาจเป็นภัย หรือย้ายต้นไม้ที่ปลูกไว้แล้วอันมีสภาพ เป็นอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหม และปฏิบัติตาม เงื่อนไขที่ระบุไว้ในใบอนุญาตนั้นด้วย

2.2.3 การผังเมือง

พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

มาตรา 27 ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใดๆซึ่งขัดกับข้อกำหนด ของผังเมืองรวมนั้น

มาตรา 48 ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะ ห้ามบุคคลใดใช้ ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในพระ ราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 42 หรือ 45

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง

- (1) กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้หรือยกเว้นค่าธรรมเนียม
 - (2) กำหนดแบบคำขออนุญาต ใบอนุญาต ใบรับรอง ใบแทน ตลอดจนแบบของคำสั่งหรือแบบอื่นใดที่จะใช้การปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้
 - (3) กำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้
- กฎกระทรวงนั้น เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

มาตรา 8 เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนด

- (1) ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ และที่ตั้งของอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน และความคงทนของอาคารหรือพื้นดินที่รองรับอาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบการประปา ไฟฟ้า ก๊าซ และการป้องกันอัคคีภัย
- (5) แบบและจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การระบายน้ำ และการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร
- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่นหรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรถสำหรับอาคารบางชนิด หรือบางประเภท ตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

(12)หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการอนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 9 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นถือปฏิบัติตามกฎกระทรวงนั้น เว้นแต่เป็นกรณีตามมาตรา 10

ในกรณีที่ยังมีได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นได้

ในกรณีที่ได้มีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องใดตามวรรคสองแล้ว ถ้าต่อมาได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องนั้น ให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงเป็นอันยกเลิก และให้ข้อกำหนดของข้อบัญญัติท้องถิ่นในส่วนที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงยังคงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นใหม่ตามมาตรา 10 แต่ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นใช้บังคับ

การยกเลิกข้อบัญญัติท้องถิ่นตามวรรคสามย่อมไม่กระทบกระเทือนต่อการดำเนินการที่ได้กระทำไปแล้ว โดยถูกต้องตามข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น

มาตรา 10 ในกรณีที่ได้มีการออกกฎกระทรวงกำหนดเรื่องใดตามมาตรา 8 แล้ว ให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอำนาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องนั้นได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดรายละเอียดในเรื่องนั้นเพิ่มเติมจากที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง โดยไม่ขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว

(2) เป็นการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นกำหนดเรื่องนั้นขัดหรือแย้งกับกฎกระทรวงดังกล่าว เนื่องจากมีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น

การออกข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้มีผลใช้บังคับได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

คณะกรรมการควบคุมอาคารจะต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบหรือไม่ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นตาม (2) ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ถ้าไม่ให้ความเห็นชอบ ให้แจ้งเหตุผลให้ราชการส่วนท้องถิ่นนั้นทราบด้วย

ถ้าคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาตามวรรคสาม ให้ถือว่าคณะกรรมการควบคุมอาคารได้ให้ความเห็นชอบในข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นแล้ว และให้ราชการส่วนท้องถิ่นเสนอรัฐมนตรีเพื่อส่งการต่อไปถ้ารัฐมนตรีไม่ส่งการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้น ให้ถือว่ารัฐมนตรีได้อนุมัติตามวรรคสอง

มาตรา 58 ให้พนักงานท้องถิ่นพิจารณาว่า สมควรจะมีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร และให้พนักงานท้องถิ่นเสนอความเห็นพร้อมด้วยแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตเพลิงไหม้ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร ในกรณีที่เขตเพลิงไหม้อยู่ในเขตอำนาจของพนักงานท้องถิ่นมากกว่าหนึ่งท้องที่ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ร่วมกันเสนอความเห็น ทั้งนี้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

เมื่อคณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาความเห็นของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้วให้เสนอความเห็นพร้อมทั้งข้อสังเกตต่อรัฐมนตรีเพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงหรือไม่ ประกาศดังกล่าวให้ประกาศไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น และบริเวณที่เกิดเพลิงไหม้ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

2.2.4 การส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

มาตรา 43 ในกรณีที่ปรากฏว่าพื้นที่ใดมีลักษณะเป็นพื้นที่ต้นน้ำลำธารหรือมีระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติที่แตกต่างจากพื้นที่อื่นโดยทั่วไป หรือมีระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติที่อาจถูกทำลายหรืออาจได้รับผลกระทบกระเทือนจากกิจกรรมต่างๆ ของมนุษย์ได้โดยง่ายหรือเป็นพื้นที่ที่มีคุณค่าทางธรรมชาติหรือศิลปกรรมอันควรแก่การอนุรักษ์และพื้นที่นั้นยังมิได้ถูกประกาศกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดพื้นที่นั้นเป็นเขตที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม

มาตรา 44 ในการออกกฎกระทรวงตามมาตรา 43 ให้กำหนดมาตรการคุ้มครองอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้ไว้ในกฎกระทรวงด้วย

- (1) กำหนดการใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อรักษาสภาพธรรมชาติหรือมิให้กระทบกระเทือนต่อระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติหรือคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม
- (2) ห้ามกระทำการใดๆ ที่อาจเป็นอันตรายหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางเปลี่ยนแปลงระบบนิเวศน์ของพื้นที่นั้นจากลักษณะตามธรรมชาติหรือเกิดผลกระทบต่อคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรม
- (3) กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะกระทำการก่อสร้างหรือดำเนินการในพื้นที่นั้น ให้มีหน้าที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- (4) กำหนดวิธีการจัดการ โดยเฉพาะสำหรับพื้นที่นั้นรวมทั้งการกำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการร่วมมือและประสานงานให้เกิดประสิทธิภาพในการปฏิบัติงาน เพื่อรักษาสภาพธรรมชาติหรือระบบนิเวศน์ตามธรรมชาติหรือคุณค่าของสิ่งแวดล้อมศิลปกรรมในพื้นที่นั้น
- (5) กำหนดมาตรการคุ้มครองอื่นๆตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมแก่สภาพของพื้นที่นั้น

2.2.5 การพัฒนาการอุตสาหกรรม

พระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2521

มาตรา 30 ในการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ ให้ ปตท. มีอำนาจ

- (1) กำหนดเขตระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อตามความจำเป็น โดยได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรี
- (2) วางระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อไปได้ เหนือ ตาม หรือข้ามที่ดินของบุคคลใดๆ
- (3) รื้อถอนอาคาร โรงเรือนหรือทำลายสิ่งอื่นที่สร้างหรือทำลาย หรือตัดพินต้น กิ่ง หรือรากของต้นไม้ หรือพืชผลในเขตระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อ

ในการดำเนินการตาม (1) ให้รัฐมนตรีประกาศเขตระบบขนส่งปิโตรเลียมทางท่อและเครื่องหมายแสดงเขตในราชกิจจานุเบกษาและให้ ปตท. ประกาศเขตระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อไว้ ณ ที่ทำการเขตหรืออำเภอแห่งท้องที่นั้น กับให้จัดทำเครื่องหมายแสดงไว้ในบริเวณดังกล่าวตามระเบียบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ก่อนที่จะดำเนินการตาม (2) หรือ (3) ให้ ปตท. แจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องทราบ และให้นำมาตรา 29 วรรคหนึ่ง (2) มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นอาจยื่นคำร้องแสดงเหตุที่ไม่สมควรทำเช่นนั้น ไปยังคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 31 ให้ ปตท. จ่ายค่าทดแทนตามความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในที่ดินอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) การใช้ที่ดินที่ประกาศกำหนดเป็นเขตระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อตามมาตรา 30(1)
- (2) การใช้ที่ดินวางระบบการขนส่งปิโตรเลียมทางท่อตามมาตรา 30(2)

(3) การกระทำตามมาตรา 30(3)

ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงกันได้ในจำนวนค่าทดแทนให้นำมาตรา 29 วรรคสามมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิในที่ดิน อาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างได้รับค่าทดแทนหรือได้แจ้งเป็นหนังสือไม่รับค่าทดแทนดังกล่าวแล้วต่อไปในภายหน้าจะเรียกร้องค่าทดแทนเนื่องจากเหตุอื่นอีกไม่ได้

มาตรา 33 ในเขตระบบการขนส่งปีโคโรเลียมทางท่อ ไม่ว่าบนหรือในน้ำ หรือใต้พื้นท้องน้ำหรือพื้นท้องทะเล ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน ต้นไม้ หรือสิ่งอื่นใด คัดตั้งสิ่งใดเจาะหรือขุดพื้นดิน ถมดิน ทิ้งสิ่งของ หรือกระทำการด้วยประการใดๆ ที่อาจทำให้เกิดอันตรายหรือเป็นอุปสรรคแก่ระบบการขนส่งปีโคโรเลียมทางท่อ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก ปตท. และในการอนุญาตนั้น ปตท. จะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดด้วยหรือไม่ก็ได้ ถ้ามีการฝ่าฝืนให้ ปตท. มีอำนาจสั่งผู้ฝ่าฝืนรื้อถอน ขนย้าย ตัดฟัน ทำลายหรือกระทำการใดๆ ได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าผู้นั้นไม่ปฏิบัติตาม หรือในกรณีที่ไม่สามารถหาตัวผู้ฝ่าฝืนไม่ได้ เมื่อได้ประกาศคำสั่งไว้ ณ บริเวณนั้น และที่ทำการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่นั้นเป็นอันสมควรแล้ว และไม่มีการปฏิบัติตามคำสั่งนั้น ให้ปตท. มีอำนาจ รื้อถอน ขนย้าย ตัดฟัน ทำลายหรือกระทำการใดๆ ได้ตามควรแก่กรณีโดยผู้ใดจะเรียกร้องค่าเสียหายมิได้และผู้ฝ่าฝืนต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้น

พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ.2535

มาตรา 8 เพื่อประโยชน์ในการควบคุมการประกอบกิจการ โรงงานให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อให้โรงงานจำพวกหนึ่งหรือทุกจำพวกตามมาตรา 7 ต้องปฏิบัติตามในเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ตั้งโรงงาน สภาพแวดล้อมของโรงงาน ลักษณะอาคารของโรงงานหรือลักษณะภายในของโรงงาน
- (2) กำหนดลักษณะ ประเภทหรือชนิดของเครื่องจักร เครื่องอุปกรณ์ หรือสิ่งที่จะต้องนำมาใช้ในการประกอบกิจการ โรงงาน
- (3) กำหนดให้มีคนงานซึ่งมีความรู้เฉพาะตามประเภท ชนิดหรือขนาดของโรงงานเพื่อปฏิบัติหน้าที่หนึ่งหน้าที่ใดประจำโรงงาน

- (4) กำหนดหลักเกณฑ์ที่ต้องปฏิบัติ กรรมวิธีการผลิตและการจัดให้มีอุปกรณ์หรือเครื่องมืออื่นใด เพื่อป้องกันหรือระงับหรือบรรเทาอันตราย ความเสียหายหรือความเดือดร้อนที่อาจเกิดแก่ บุคคลหรือทรัพย์สินที่อยู่ในโรงงานหรือที่อยู่ใกล้เคียงกับโรงงาน
- (5) กำหนดมาตรฐานและวิธีการควบคุมการปล่อยของเสีย มลพิษหรือสิ่งใดๆที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งเกิดขึ้นจากการประกอบกิจการ โรงงาน
- (6) กำหนดการจัดให้มีเอกสารที่จำเป็นประจำโรงงานเพื่อประโยชน์ในการควบคุมหรือตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมาย
- (7) กำหนดข้อมูลที่เป็นเกี่ยวกับการประกอบกิจการ โรงงานที่ผู้ประกอบการ โรงงานต้องแจ้งให้ทราบเป็นครั้งคราวหรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้
- (8) กำหนดการอื่นใดเพื่อคุ้มครองความปลอดภัยในการดำเนินงาน เพื่อป้องกันหรือระงับหรือบรรเทาอันตรายหรือความเสียหายที่เกิดจากการประกอบกิจการ โรงงาน

กฎกระทรวงตามวรรคหนึ่งจะกำหนดให้ยกเว้นโรงงานประเภท ชนิด หรือขนาดจากการต้องปฏิบัติในเรื่องหนึ่งเรื่องใดก็ได้ และกฎกระทรวงดังกล่าวจะสมควรกำหนดให้เรื่องที่เป็นรายละเอียดทางด้านเทคนิคหรือเป็นเรื่องที่ต้องเปลี่ยนแปลงรวดเร็วตามสภาพสังคม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาก็ได้

2.2.6 การอันเป็นประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497

มาตรา 58 รัฐมนตรีประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

มาตรา 59 วรรค 1 ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามมาตรา 58 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น หรือปลูกต้นไม้ขึ้นต้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่

พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ.2504

มาตรา 7 เพื่อประโยชน์ในการดูแลรักษาและการควบคุม โบราณสถานให้เป็นไปตาม

พระราชบัญญัตินี้ ให้อธิบดีมีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษาขึ้นทะเบียนโบราณสถานใด ๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรได้ และให้มีอำนาจกำหนดเขตที่ดินตามที่เห็นสมควรเป็นเขตของโบราณสถาน โดยให้ถือว่าเป็นโบราณสถานด้วยก็ได้ ประกาศดังกล่าวนี้ อธิบดีจะเพิกถอนหรือแก้ไขเพิ่มเติมก็ให้กระทำได้โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

การขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามความในวรรคก่อน ถ้าโบราณสถานนั้นมีเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองทราบ ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองไม่พอใจ ก็ให้มีสิทธิร้องต่อศาลภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่อธิบดีแจ้งให้ทราบ ขอให้ศาลมีคำสั่งให้อธิบดีระงับการขึ้นทะเบียนและหรือการกำหนดเขตที่ดินให้เป็นโบราณสถานแล้วแต่กรณีได้ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองมิได้ร้องขอต่อศาล หรือศาลมีคำสั่งคดีถึงที่สุดให้ยกคำร้องขอของเจ้าของหรือผู้ครอบครอง ให้อธิบดีดำเนินการขึ้นทะเบียนได้

มาตรา 7 ทวิ ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการก่อสร้างอาคารภายในเขตของโบราณสถาน ซึ่งอธิบดีได้ประกาศขึ้นทะเบียน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดี

ในกรณีที่มีการปลูกสร้างอาคาร โดยมีได้รับอนุญาต ให้อธิบดีมีอำนาจสั่งระงับการก่อสร้างและให้รื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารนั้นภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง ผู้ใดขัดขืนไม่ระงับการก่อสร้างหรือรื้อถอนอาคาร หรือส่วนแห่งอาคารตามคำสั่งอธิบดีมีความผิดฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงาน ให้อธิบดีดำเนินการรื้อถอนอาคารหรือส่วนแห่งอาคารนั้นได้โดยเจ้าของผู้ครอบครองหรือผู้ปลูกสร้างไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย หรือดำเนินคดีแก่ผู้รื้อถอนไม่ว่าด้วยประการใดทั้งสิ้น

สัมภาระที่รื้อถอนถ้าเจ้าของไม่ขนย้ายออกไปจากเขตโบราณสถานภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันรื้อถอนเสร็จ ให้อธิบดีจัดการขายทอดตลาดสัมภาระนั้น เงินที่ได้จากการขายเมื่อหักค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและการขายทอดตลาดแล้วเหลือเท่าใด ให้คืนให้เจ้าของสัมภาระนั้น

พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535

มาตรา 47 ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างสิ่งใดในเขตทางหลวง เว้นแต่ได้รับอนุญาต เป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ในการอนุญาต ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ร่วมทั้งมีอำนาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจร กำหนดอัตราและวางระเบียบเกี่ยวกับการเก็บค่าเช่าก็ได้

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีความจำเป็นแก่งานทางหรือเมื่อปรากฏว่าผู้ได้รับอนุญาตได้กระทำผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะเพิกถอนเสียก็ได้

สิ่งที่ปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดให้นำมาตรา 37 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 49 เมื่อมีความจำเป็นจะต้องควบคุมทางเข้าออกทางหลวงเพื่อให้การจราจรบนทางหลวงเป็นไปโดยรวดเร็วและสะดวกหรือเพื่อความปลอดภัยในการจราจรบนทางหลวงห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวงทั้งสายหรือบางส่วนดังต่อไปนี้

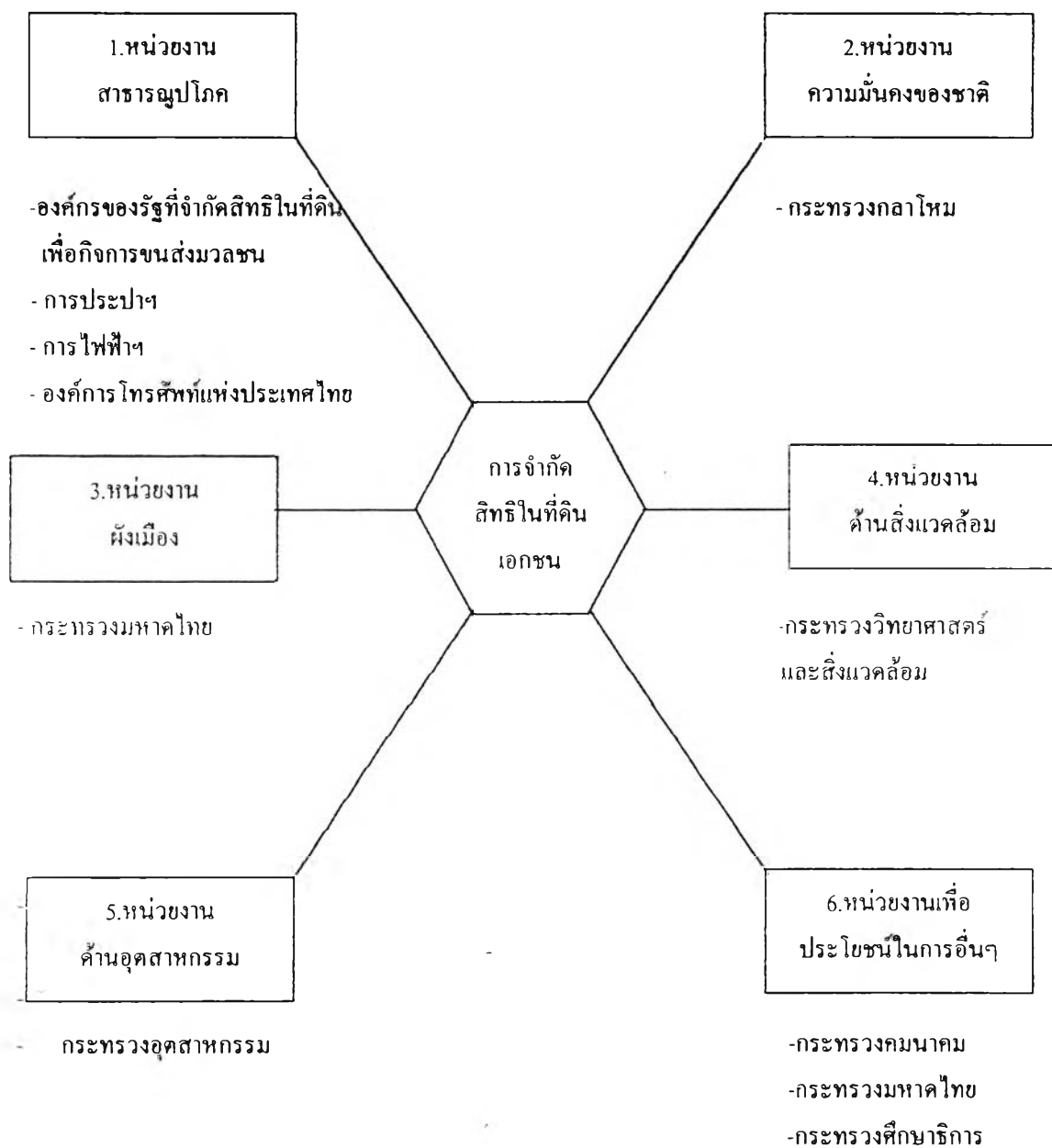
- (1) สร้างหรือตัดแปลงต่อเติมอาคารตามประเภท ชนิด หรือลักษณะที่กำหนดในกฎกระทรวง สถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซ สถานีบริการล้างหรือตรวจสภาพรถ หรือติดตั้งป้ายโฆษณา ภายในระยะไม่เกินสิบห้าเมตรจากเขตทางหลวง
- (2) สร้างศูนย์การค้า สนามกีฬา สนามแข่งขัน โรงมหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มีตลาด งานออกร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำให้ประชาชนมาชุมนุมกันเป็นจำนวนมาก ภายในระยะไม่เกินสิบห้าเมตรจากเขตทางหลวง

ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง ในการอนุญาต ผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับอนุญาตจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

การกำหนดทางหลวงสายใดหรือบางส่วนที่จะห้ามมิให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา

ผู้เขียนสามารถแยกลักษณะต่างๆของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน ดังภาพที่ 1

ภาพที่ 1 การจำแนกลักษณะ โดยแยกตามหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน



ตารางที่ 1 จำแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ชื่อกฎหมาย	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อำนาจหน้าที่จำกัดสิทธิ	หมายเหตุ
1. หน่วยงาน สาธารณูปโภค				
1.1 กรมไปรษณีย์ โทรเลข	พรบ. โทรเลขและ โทรศัพท พ.ศ. 2477	พนักงานโทรเลขหรือ พนักงานโทรศัพท	จึงและบำรุงสายโทรเลขหรือ โทรศัพทไปได้เหนือตามหรือ ข้ามอสังหาริมทรัพย์ใด และตั้ง เสาธงในหรือบนอ สังหาริมทรัพย์	ระบุใน ม. 14
1.2 การไฟฟ้านคร- หลวง	พรบ. การไฟฟ้านคร- หลวง พ.ศ. 2501	พนักงานการไฟฟ้านคร- หลวง	เดินสายส่งสัคย์สูงย่อยหรือสาย ส่งสัคย์ต่ำไปได้เหนือตามหรือ ข้าม พื้นดินของบุคคลใด ๆ หรือปึก หรือตั้งเสาสัคย์เสี้ยน หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ลงในหรือ บนพื้นดินของบุคคลใด ๆ ใน เมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอัน เป็นที่ตั้งโรงเรียน	ระบุใน ม. 35
1.3 การไฟฟ้าส่วน ภูมิภาค	พรบ. การไฟฟ้าส่วน ภูมิภาค พ.ศ. 2503	พนักงานการไฟฟ้าส่วน ภูมิภาค	เดินสายส่งสัคย์สูงหรือสายส่ง สัคย์ต่ำไปได้เหนือ ตามหรือ ข้าม พื้นดินของบุคคลใด ๆ หรือปึก หรือตั้งเสาสถานี ไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ลงใน หรือบนพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดิน อันเป็นที่ตั้ง โรงเรียน	ระบุใน ม. 36
1.4 การประปานคร- หลวง	พรบ. การประปานคร- หลวง พ.ศ. 2510	พนักงานการประปา นครหลวง	เดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ ไปได้เหนือ ความหรือข้ามพื้น ดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้น ดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้ง โรงเรียน	ระบุใน ม. 38

ตารางที่ 1 (ต่อ) จำแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ชื่อกฎหมาย	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อำนาจหน้าที่จำกัดสิทธิ	หมายเหตุ
1.5 การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	พรบ. การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511	พนักงานการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย	เดินสายส่งสํักยสูงย้อยหรือสายส่งสํักยต่ำไปได้ เหนือตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ หรือปัก หรือตั้งเสาต๊ับเสตชั้นหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ลงในหรือบนพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน	ระบุในม. 29
1.6 การประปาส่วนภูมิภาค	พรบ. การประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522	พนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค	เดินท่อน้ำและติดตั้งอุปกรณ์ไปได้ เหนือ ตามหรือข้ามพื้นดินของบุคคลใด ๆ ในเมื่อพื้นดินนั้นไม่ใช่พื้นดินอันเป็นที่ตั้งโรงเรือน	ระบุในม. 30
1.7 องค์กรของรัฐที่จำกัดสิทธิในที่ดินเอกชน	พรบ. ว่าด้วยการจัดทําอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. 2540	พนักงานขององค์กรของรัฐที่จำกัดสิทธิในที่ดินเอกชน	ในเขตดำเนินการระบบขนส่งมวลชนไม่ว่าบนเหนือ หรือใต้พื้นดินหรือพื้นน้ำ ห้ามมิให้บุคคลใดปลูกสร้างอาคารโรงเรือนฯ	ระบุในม. 30
2. การอันจำเป็นในการป้องกันประเทศ				
2.1 กระทรวงกลาโหม	พรบ. เขตปลอดภัยในราชการทหาร พ.ศ. 2498	รมต. กลาโหม	เมื่อได้ออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปลอดภัยไว้แล้ว ห้ามผู้หนึ่งผู้ใดสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างลงในบริเวณเขตปลอดภัยนั้น...เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกระทรวงกลาโหม	ระบุในม. 5

ตารางที่ 1 (ต่อ) อําแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจํากัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ข้อกฎหมาย	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อํานาจหน้าที่จํากัดสิทธิ	หมายเหตุ
3. หน่วยงานผังเมือง				
3.1 กรมการผังเมือง	พรบ. การผังเมือง พ.ศ. 2518	เจ้าพนักงานการผัง	- ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น - ในท้องที่ที่ใช้บังคับพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ให้ผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติให้ใช้บังคับผังเมืองเฉพาะหรือในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 42 หรือมาตรา 45	ระบุใน ม. 27 ระบุใน ม. 48
3.2 กรมโยธาธิการ	พรบ. ควบคุมอาหาร พ.ศ. 2522	รต. มหาดไทยหรือ เจ้าหน้าที่กรมโยธาธิการ หรือพนักงานท้องถิ่น	ให้ รต. มีอํานาจออกกฎกระทรวงกำหนดกฎเกณฑ์เรื่องควบคุมอาหาร ในกรณีที่ยังไม่มีกฎกระทรวงกำหนดในเรื่องใดให้ราชการส่วนท้องถิ่นมีอํานาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่น	ระบุใน ม. 8 ระบุใน ม. 9

ตารางที่ 1 (ต่อ) จำแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ชื่อกฎหมาย	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อำนาจหน้าที่จำกัดสิทธิ	หมายเหตุ
4. หน่วยงานด้าน สิ่งแวดล้อม				
4.1 กระทรวงวิทยา- ศาสตร์และสิ่ง- แวดล้อม	พรบ. ส่งเสริมและ รักษาคุณภาพสิ่งแวด- ล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535	รมต. วิทยาศาสตร์	รมต. ออกกฎกระทรวงกำหนด มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม	ระบุใน ม. 44
5. หน่วยงานด้าน พัฒนาการ				
5.1 การปิโตรเลียม แห่งประเทศไทย	พรบ. การปิโตรเลียม แห่งประเทศไทย พ.ศ. 2512	พนักงานของการปิโตร- เลียมแห่งประเทศไทย	วางระบบการขนส่งปิโตรเลียม ทางท่อไปได้ เหนือตาม ข้าม ที่ดินของบุคคล	ระบุใน ม. 30
5.2 กรมโรงงานอุต- สาหกรรม	พรบ. โรงงาน พ.ศ. 2535	รมต. อุตสาหกรรม	วางแผนปฏิบัติสำหรับการก่อ ตั้งโรงงาน	ระบุใน ม. 8
6. หน่วยงานการ อันเป็นประ- โยชน์สาธารณะ อย่างอื่น				
6.1 กรมการบิน พาณิชย์	พรบ. การเดินอากาศ พ.ศ. 2497	รมต. คมนาคม	ภายในเขตปลอดภัยในการเดิน อากาศ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อ- สร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลง อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่าง อื่น	ระบุใน ม. 59
6.2 กรมศิลปากร	พรบ. โบราณสถาน โบราณวัตถุและ พิพิธภัณฑ์สถานแห่ง ชาติ พ.ศ. 2504	อธิบดีกรมศิลปากร	ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบ- คุมก่อสร้างภายในเขตของ โบราณสถาน ซึ่งอธิบดีขึ้น ทะเบียน เว้นแต่จะได้รับ อนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดี	ระบุใน ม. 7 ทวิ

ตารางที่ 1 (ต่อ) จำแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ข้อกำหนด	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อำนาจหน้าที่จำกัดสิทธิ	หมายเหตุ
6.3 กรมทางหลวง	พรบ. ทางหลวง พ.ศ. 2535	ผู้อำนวยการทางหลวง	ห้ามมิให้ผู้ใดสร้างสิ่งใดในเขต ทางหลวง เว้นแต่ได้รับอนุญาต เป็นหนังสือจากผู้อำนวยการ ทางหลวงฯ	ระบุใน ม. 47
			เมื่อมีความจำเป็นจะต้องควบคุม ทางเข้าออกทางหลวง เพื่อให้ ให้การจราจรบนทางหลวงเป็น ไปโดยรวดเร็วและสะดวกหรือ เพื่อความปลอดภัยในการ จราจรบนทางหลวงห้ามมิให้ ผู้ใดดำเนินการอย่างใดอย่าง หนึ่งในที่ดินริมเขตทางหลวง ทั้งสายหรือบางส่วนดังต่อไปนี้	ระบุใน ม. 49
			1) ชนิดหรือลักษณะที่ กำหนดในกฎกระทรวง สถานีบริการน้ำมัน สถานี บริการก๊าซ สถานีบริการ ล้างหรือตรวจสภาพหรือ ติดตั้งป้ายโฆษณา ภายใน ระยะไม่เกินสิบห้าเมตร จากเขตทางหลวง	
			2) สร้างศูนย์การค้า สนาม กีฬา สนามแข่งขัน โรง มหรสพ สถานพยาบาล สถานศึกษา หรือจัดให้มี ตลาด ตลาดนัด งานออก ร้าน หรือกิจการอื่นที่ทำ ให้ประชาชนมาชุมนุมกัน เป็นจำนวนมาก ภายใน ระยะไม่เกินสิบห้าเมตร	

ตารางที่ 1 (ต่อ) จำแนกประเภทองค์กรของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน

องค์กร	ข้อกำหนด	เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย	อำนาจหน้าที่จำกัดสิทธิ	หมายเหตุ
			จากเขตทางหลวง ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็น หนังสือจากผู้อำนวยการทาง หลวง...	