

เรื่อง การร้องขอให้จัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือ

ตามมาตรา 20 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 ซึ่งบัญญัติว่า

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแปลงใดแต่เพียงบางส่วน ถ้าเนื้อที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นน้อยกว่าสี่สิบห้า ตารางวา หรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลืออยู่นั้นมิได้ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอ ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือด้วย

ในกรณีที่มีการจัดซื้อที่ดินให้นำมาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 33 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ซึ่งบทบัญญัติของมาตรานี้ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินที่จะบังคับขายที่ดินแก่หน่วยงานที่เวนคืน โดยที่หน่วยงานที่เวนคืนถูกบังคับให้ต้องซื้อโดยไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ แม้ว่าที่ดินที่ต้องซื้อไปดังกล่าวจะไม่มี ความจำเป็นสำหรับวัตถุประสงค์ในการเวนคืนนั้นแต่อย่างใด โดยเงื่อนไขที่จะก่อให้เกิดสิทธิบังคับขายที่ดิน ตามมาตรานี้นี้มีอยู่ 2 ประการ คือ (1) เนื้อที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีอยู่น้อยกว่า 25 ตารางวา หรือ (2) ด้าน หนึ่งด้านใดของที่ดินเหลือน้อยกว่า 5 วา และที่ดินส่วนที่เหลือนั้นมิได้ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่น ของเจ้าของเดียวกัน เจ้าของที่ดินย่อมมีสิทธิร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือได้ ซึ่งเมื่อเข้า เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งแล้วเมื่อเจ้าของที่ดินร้องขอ หน่วยงานที่เวนคืนจะต้องเวนคืนหรือจัดซื้อโดยไม่มีทาง หลีกเลี่ยงหรือใช้ดุลพินิจเป็นอย่างอื่นได้

สำหรับเงื่อนไขข้อแรกนั้น หากเป็นที่ดินที่ถูกเวนคืนแปลงเดียวกันก็ไม่มีปัญหาในการพิจารณากรณีนี้นัก แต่หากเป็นกรณีที่มีที่ดินเจ้าของเดียวกันถูกเวนคืนหลายแปลง ก็จะต้องพิจารณาเป็นรายแปลงไปว่าแต่ละแปลง ที่ถูกเวนคืนนั้นติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นที่ไม่ถูกเวนคืนของเจ้าของเดียวกันหรือไม่ เช่น กรณีที่มีที่ดิน เจ้าของเดียวกันหลายแปลงอยู่ติดต่อกันและทุกแปลงถูกเวนคืนบางส่วน และรอบๆที่ดินหลายแปลงที่ถูกเวนคืน นั้น ไม่มีที่ดินของเจ้าของรายอื่นอยู่เลย กรณีนี้ก็ต่อถือว่าเป็นกรณีที่มีที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกันติดต่อก เป็นพื้นเดียวกัน การจะใช้สิทธิขอให้จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจึงอาจทำได้ทุกแปลง ซึ่งก็ต้องดูเงื่อนไขในเรื่อง เนื้อที่ส่วนที่เหลือแต่ละแปลงว่าเหลือน้อยกว่า 25 ตารางวาหรือไม่ หรือมีด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 5 วาหรือไม่ ถ้าแปลงใดมีเนื้อที่ส่วนที่เหลือน้อยกว่า 25 ตารางวา หรือด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่า 5 วา เจ้าของที่ดินก็สามารถ ร้องขอให้หน่วยงานที่เวนคืนจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือแปลงนั้นๆได้ หรือขอให้ซื้อส่วนที่เหลือได้ทุก แปลง หากทุกแปลงนั้นเข้าเงื่อนไขที่กำหนดไว้ดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม ถ้าส่วนที่เหลือเฉพาะบางแปลงยัง ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกันที่ไม่ถูกเวนคืน ก็ถือว่าหมดสิทธิใช้สิทธิตาม มาตรา 20 เฉพาะแปลงที่อยู่ติดกับที่ดินแปลงอื่นที่ไม่ถูกเวนคืนเท่านั้น

สำหรับเงื่อนไขข้อสอง ที่ให้ถือเอาขนาดกว้างยาวของด้านใดด้านหนึ่งเป็นสำคัญ ถ้าน้อยกว่า 5 วา แม้แต่เพียงเซนติเมตรเดียวก็ถือว่าเข้าเงื่อนไขข้อนี้ แม้ว่าพื้นที่จะมีจำนวน 25 ตารางวาหรือมากกว่านั้น ไปสักเท่าใดก็ตาม เจ้าของก็มีสิทธิขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนของตนได้ แม้ว่าซื้อไปแล้วหน่วยงานเวนคืนจะมิได้ใช้ประโยชน์อย่างใดก็ตาม เจ้าของก็มีสิทธิขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืน จัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือของตนได้

จัดทำโดย

นางเนื่อน้อง เจริญทรง

นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย

กรมทางหลวงชนบท

ตัวอย่าง

