



## กฎกระทรวง

กำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๖๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ นายกรัฐมนตรี ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ค่าใช้จ่ายอื่น” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายหรือติดตั้งระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙

ข้อ ๒ การกำหนดค่าทดแทนดังต่อไปนี้ ให้ดำเนินการตามกฎกระทรวงนี้

(๑) ค่ารื้อถอน

(๒) ค่าขนย้าย

(๓) ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน

(๕) ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่

(๖) ค่าเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์

(๗) ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ข้อ ๓ ค่ารื้อถอนตามข้อ ๒ (๑) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงานในการรื้อถอน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ หรือราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาด สุดแต่ราคาใดจะสูงกว่า

(๒) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาด แต่ต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๔ ค่าขนย้ายตามข้อ ๒ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าขนย้ายวัสดุที่รื้อถอน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายสัมภาระ หรือค่าขนย้ายต้นไม้ยืนต้น จากราคาที่ตกลงขนย้ายกัน ตามปกติในท้องตลาด โดยกรณีต้นไม้ยืนต้น ค่าขนย้ายต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๕ ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ (๓) ที่ถูกเวนคืน ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบ และควบคุมงาน ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม ให้หักค่าเสื่อมราคาออกไม่เกินร้อยละ ยี่สิบของราคาวัสดุก่อสร้างที่คำนวณได้ตามวรรคหนึ่ง โดยให้คำนึงถึงระยะเวลาที่ทิ้งร้าง วัสดุที่ใช้ และความทรุดโทรมที่มีอยู่

ข้อ ๖ ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาต้นไม้ยืนต้นชนิดเดียวกันที่หน่วยงาน ของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดไว้ไม่เกินสามปี ในกรณีที่ไม่มีราคดังกล่าว ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือราคาในส่วนราชการอื่น กำหนดไว้ไม่เกินสามปี หรือราคาที่ตกลงซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามลำดับ ในกรณีที่เจ้าของ ต้นไม้ยืนต้นประสงค์จะรื้อถอนและขนย้ายต้นไม้ยืนต้นนั้นออกไปจากที่ดินที่เวนคืน ให้จ่ายเฉพาะค่ารื้อถอน ตามข้อ ๓ และค่าขนย้ายตามข้อ ๔ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินราคาต้นไม้ยืนต้นที่กำหนดข้างต้น

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีใช้ต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงานตามราคา ที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหาร พสดุภาครัฐ

ข้อ ๗ ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามข้อ ๒ (๕) ให้คณะกรรมการ พิจารณากำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องจัดหาทดแทนอันเนื่องมาจากความเสียหายที่เกิดจากการรื้อถอน ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบและควบคุมงานตามราคา ที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุ ภาครัฐ สำหรับค่าธรรมเนียมขออนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้าง ค่าป้องกันอุบัติเหตุ และค่าใช้จ่ายอื่น ให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

ข้อ ๘ ค่าเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๒ (๖) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดค่าเสียหายในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดิน ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จากจำนวนเงินที่บุคคลผู้เสียหายได้จ่ายจริงให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือจากจำนวนเงินที่บุคคล

ผู้เสียสิทธิพิสูจน์ได้ว่าตนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อการก่อให้เกิดสิทธิอย่างเดียวกันขึ้นใหม่ สุดแต่จำนวนใดจะมากกว่า

ผู้เสียสิทธิที่จะได้รับค่าเสียหายตามวรรคหนึ่ง ต้องได้จดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในกรณีที่ไม่มีการจดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้องเวนคืน ผู้เสียสิทธิต้องมีพยานหลักฐานที่แสดงว่า มีการใช้สิทธิในที่ดินนั้นจริง

ข้อ ๙ ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๗) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ประกอบกิจการใหม่ ให้จ่ายในอัตรา ร้อยละสองจุดห้าของค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ตามข้อ ๕ แต่ต้องไม่น้อยกว่าสองหมื่นห้าพันบาท

(๒) ค่าเสียหายทางจิตใจอันเนื่องมาจากการต้องย้ายออกจากบ้านอยู่อาศัยเพราะการเวนคืนนั้น ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนห้าหมื่นบาท ในกรณีที่มีบ้านอยู่อาศัยที่ถูกเวนคืนหลายหลังหรือมีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ให้จ่ายให้เพียงจำนวนเดียว

(๓) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการให้บุคคลอื่นเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือทำการค้าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้จ่ายตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีบุคคลธรรมดา ให้พิจารณากำหนดจากเงินได้สุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือน จำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณเงินได้สุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมาย ที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ข) กรณีนิติบุคคล ให้พิจารณากำหนดจากกำไรสุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือน จำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณกำไรสุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ค) กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือไม่ว่าจะมีการให้เช่าช่วงต่อไปหรือไม่ ให้จ่ายเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าหกเดือนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ง) ในกรณีที่ไม้อาจคำนวณเงินค่าเสียหายตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ได้ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนสองหมื่นบาท

(๔) ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ต้องขนย้ายสัมภาระสำหรับกรณีการเวนคืนตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง โดยให้จ่ายตามราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด

(๕) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการขายผลผลิต ให้จ่ายในอัตราร้อยละยี่สิบของ  
ค่าต้นไม้อินต้นดังกล่าวที่คำนวณได้ตามข้อ ๖ (๑)

(๖) ค่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาติดต่อกับเจ้าหน้าที่ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่าย  
จำนวนห้าพันบาทต่อราย ไม่ว่าจะถูกเวนคืนที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง เงินเหมาจ่ายจำนวน  
ห้าพันบาทให้เพิ่มเป็นหนึ่งหมื่นบาทต่อราย สำหรับกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน หรือเวนคืนโรงเรือน  
หรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือบางส่วน ทั้งนี้ ในกรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนให้ถือเป็นรายเดียว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๔

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๓๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้หลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดค่ารถถอน ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน เป็นไปตามที่กำหนด ในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้