

ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒)

ออกตามความในพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๕๐ นายกรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ใช้บังคับกฎกระทรวงนี้ในท้องที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

"สิ่งก่อสร้าง" หมายความว่า อุโมงค์ สถานีรถขนส่งมวลชน ปล่องระบายอากาศ

อาคารและอุปกรณ์ของระบบขนส่งมวลชน

"ความลึก" หมายความว่า ระยะจากผิวดินจนถึงส่วนบนสุดของสิ่งก่อสร้างใต้

พื้นดิน

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราช

บัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๓ เมื่อหน่วยงานมีความจำเป็นต้องสร้างสิ่งก่อสร้างใต้ที่ดินของเอกชนโดย

ไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและได้กำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว

การกำหนดเงินค่าทดแทนภาวะในอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครอง

โดยชอบด้วยกฎหมายให้คำนวณ ดังนี้

เงินค่าทดแทนภาวะในอสังหาริมทรัพย์ = ราคาที่ดิน X ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่

X ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึก

ราคาที่ดิน ได้แก่ ราคาค่าทดแทนที่ดินบริเวณที่มีการกำหนดลักษณะภาวะใน

อสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าหากมีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ ได้แก่ ค่าตามที่กำหนดในข้อ ๔

ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึก ได้แก่ ค่าตามที่กำหนดในข้อ ๕

ข้อ ๔ ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ให้เป็นดังนี้

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

อัตราส่วนของที่ดิน ได้แก่ อัตราร้อยละของพื้นที่ที่ถูกกำหนดลักษณะภาวะใน

อสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณจากพื้นที่ของที่ดินแปลงนั้น

ในกรณีที่ที่ดินนั้นติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน อัตราส่วนของที่ดิน ให้คำนวณจากพื้นที่ของที่ดินแปลงที่ถูกกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงนั้นของเจ้าของเดียวกันด้วย

ข้อ ๕ ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึกให้เป็นดังนี้

[ดูข้อมูลจากภาพกฎหมาย]

ข้อ ๖ ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ทำให้การใช้

ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระดังกล่าวลดลง ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับประโยชน์ที่ลดลงด้วย

การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สันนิษฐานว่ามีผลให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ลดลง

(๑) การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของเดียวกันแยกเป็นหลายส่วน แต่ละส่วนมีเนื้อที่น้อยหรือมีรูปร่างไม่เหมาะสมแก่การก่อสร้าง เช่น เป็นรูปสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือรูปทรงอื่น

(๒) การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบการงานโดยชอบด้วยกฎหมายถูกแยกจากกันเป็นหลายส่วนและทำให้ไม่ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการใช้ตามสภาพเดิม

ข้อ ๗ การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความลึกเกินกว่าหนึ่งร้อย เมตร ให้ถือว่าก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายน้อยจนถือได้ว่าไม่ทำให้การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องลดน้อยลง หน่วยงานไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้

ข้อ ๘ การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมที่ดินทั้งแปลง และมีความลึกน้อยกว่าสิบสองเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระแยกเป็นหลายส่วน และภาวะในอสังหาริมทรัพย์มีความลึกน้อยกว่าสิบสองเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่ถูกกำหนดภาวะในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

ในกรณีตามวรรคสอง หากที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาวะในอสังหาริมทรัพย์ส่วนใดมีเนื้อที่เหลือน้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวา และมีความยาวด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่าสิบเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาวะนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วยก็ได้

ข้อ ๙ ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาวะในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ต้องแก้ไข

ปรับปรุงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่ถูกกำหนดภาระหรือทำให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายต้องหยุดกิจกรรมใด ๆ เป็นการชั่วคราว เนื่องจากการแก้ไขปรับปรุงดังกล่าว หรือต้องย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการแก้ไขปรับปรุง ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย เฉพาะที่ได้เสียหายจริง โดยเหตุที่ต้องมีการแก้ไขปรับปรุงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหรือสูญเสียรายได้ระหว่างหยุดกิจกรรมชั่วคราว หรือต้องขนย้ายทรัพย์สินออกจากอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการแก้ไขปรับปรุง

การขอรับเงินค่าทดแทนการสูญเสียรายได้ตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายแสดงหลักฐานการสูญเสียรายได้ต่อคณะกรรมการตามระเบียบที่หน่วยงานกำหนด

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ชั่วคราว เพื่อเตรียมการก่อสร้าง หรือดำเนินการสร้าง ขยาย ปรับปรุง หรือบำรุงรักษากิจการขนส่งมวลชน ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนโดยคำนึงถึงอัตราค่าเช่าที่ดินนั้นหรืออัตราค่าเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงและในการจดทะเบียนกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้กำหนดระยะเวลาของภาระในอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้ตามมาตรา ๑๗ ด้วย

ข้อ ๑๑ ให้นำความในข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๙ และข้อ ๑๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่องค์กรของรัฐตามมาตรา ๒๖ (๖) ด้วยโดยอนุโลม

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ชวน หลีกภัย
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ในปัจจุบันรัฐมีความจำเป็นต้องจัดให้มีระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขึ้นในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลโดยเร็วเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและยังเป็นการช่วยลดมลพิษและการเผาผลาญน้ำมันเชื้อเพลิงจากรถยนต์อันจะเป็นผลดีแก่สิ่งแวดล้อมและเศรษฐกิจของประเทศด้วย และเนื่องจากการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในบางส่วนจำเป็นต้องดำเนินการใต้พื้นดินโดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ใช้วิธีกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนแทน และโดยที่กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน การวินิจฉัยว่าภาระที่เกิดขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ต้องลดน้อยลง และการ

