



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒)

ออกตามความในพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ 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 ระยะจากผิวดินจนถึงส่วนบนสุดของสิ่งก่อสร้างใต้พื้นดิน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน พ.ศ. ๒๕๕๐

ข้อ ๓ เมื่อหน่วยงานมีความจำเป็นต้องสร้างสิ่งก่อสร้างใต้ที่ดินของเอกชนโดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและได้กำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว การกำหนดเงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายให้คำนวณ ดังนี้

เงินค่าทดแทนภาระในอสังหาริมทรัพย์ = ราคาที่ดิน × ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ × ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึก

ราคาที่ดิน ได้แก่ ราคาค่าทดแทนที่ดินบริเวณที่มีการกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าหากมีการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ ได้แก่ ค่าตามที่กำหนดในข้อ ๔
ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึก ได้แก่ ค่าตามที่กำหนดในข้อ ๕
ข้อ ๔ ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่ให้เป็นดังนี้

อัตราส่วนของที่ดิน	ค่าสัมประสิทธิ์ของพื้นที่
น้อยกว่าหรือเท่ากับ ร้อยละ ๓๐	๑.๐
มากกว่า ร้อยละ ๓๐ แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ ๔๐	๑.๑
มากกว่า ร้อยละ ๔๐ แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ ๕๐	๑.๑๕
มากกว่า ร้อยละ ๕๐ แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับร้อยละ ๖๐	๑.๒
มากกว่า ร้อยละ ๖๐	๑.๒๕

อัตราส่วนของที่ดิน ได้แก่ อัตราร้อยละของพื้นที่ที่ถูกกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์
โดยคำนวณจากพื้นที่ของที่ดินแปลงนั้น

ในกรณีที่ที่ดินนั้นติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน อัตราส่วนของ
ที่ดิน ให้คำนวณจากพื้นที่ของที่ดินแปลงที่ถูกกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่ติดต่อกัน
เป็นผืนเดียวกันกับที่ดินแปลงนั้นของเจ้าของเดียวกันด้วย

ข้อ ๕ ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึกให้เป็นดังนี้

ความลึก	ค่าสัมประสิทธิ์ของความลึก
น้อยกว่าหรือเท่ากับ ๑๒ เมตร	๐.๔
มากกว่า ๑๒ เมตร แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับ ๔๐ เมตร	๐.๓
มากกว่า ๔๐ เมตร แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับ ๖๐ เมตร	๐.๒
มากกว่า ๖๐ เมตร แต่น้อยกว่าหรือเท่ากับ ๑๐๐ เมตร	๐.๑
มากกว่า ๑๐๐ เมตร	๐

ข้อ ๖ ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์
ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระดังกล่าวลดลง ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับประโยชน์ที่ลดลงด้วย

การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้สันนิษฐานว่ามีผลให้การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ลดลง

(๑) การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ของเจ้าของเดียวกันแยกเป็นหลายส่วน แต่ละส่วนมีเนื้อที่น้อยหรือมีรูปร่างไม่เหมาะสมแก่การก่อสร้าง เช่น เป็นรูปสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู หรือรูปทรงอื่น

(๒) การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการโดยชอบด้วยกฎหมายถูกแยกจากกันเป็นหลายส่วนและทำให้ไม่ได้รับประโยชน์สูงสุดจากการใช้ตามสภาพเดิม

ข้อ ๓ การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความลึกเกินกว่าหนึ่งร้อยเมตร ให้ถือว่าก่อให้เกิดภาระแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายน้อยจนถือว่าไม่ทำให้การใช้สอยอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องลดน้อยลง หน่วยงานไม่ต้องจ่ายเงินค่าทดแทนให้

ข้อ ๔ การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ที่ครอบคลุมที่ดินทั้งแปลง และมีความลึกน้อยกว่าสิบสองเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระแยกเป็นหลายส่วน และภาระในอสังหาริมทรัพย์มีความลึกน้อยกว่าสิบสองเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่ถูกกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ได้

ในกรณีตามวรรคสอง หากที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระในอสังหาริมทรัพย์ส่วนใดมีเนื้อที่เหลือน้อยกว่าสี่สิบห้าตารางวา และมีความยาวด้านใดด้านหนึ่งน้อยกว่าสิบเมตร เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอาจร้องขอให้หน่วยงานดำเนินการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่ปลอดจากภาระนั้นตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ด้วยก็ได้

ข้อ ๕ ในกรณีที่การกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ทำให้ต้องแก้ไขปรับปรุงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่ถูกกำหนดภาระหรือทำให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายต้องหยุดกิจกรรมใดๆ เป็นการชั่วคราว เนื่องจากการแก้ไขปรับปรุงดังกล่าว หรือต้องย้ายออกจากอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างการแก้ไขปรับปรุง ให้คณะกรรมการกำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายเฉพาะที่ได้เสียหายจริง 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 โดยที่ในปัจจุบันรัฐมีความจำเป็นต้องจัดให้มีระบบ
รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนขึ้นในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลโดยเร็วเพื่อแก้ไขปัญหาการจราจรในเขตกรุงเทพมหานคร
และปริมณฑลและยังเป็นการช่วยลดมลพิษและการเผาผลาญน้ำมันเชื้อเพลิงจากรถยนต์อันจะเป็นผลดีแก่สิ่งแวดล้อม
และเศรษฐกิจของประเทศด้วย และเนื่องจากการก่อสร้างระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในบางส่วนจำเป็นต้องดำเนินการ
ได้พื้นดินโดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ใช้วิธีกำหนดลักษณะภาระในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย
ว่าด้วยการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชนแทน และโดยที่กฎหมายดังกล่าวได้กำหนดให้หลักเกณฑ์
และวิธีการในการกำหนดจำนวนเงินค่าทดแทน การวินิจฉัยว่าภาระที่เกิดขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ไม่ทำให้การใช้สอย
อสังหาริมทรัพย์ต้องลดน้อยลง และการวินิจฉัยว่าภาระที่เกิดขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ลักษณะใดที่อาจถือได้ว่าทำให้ไม่อาจ
ใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ได้ตามปกติ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้