

พระราชบัญญัติ
การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ
พ.ศ. ๒๕๖๒

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ
พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒
เป็นปีที่ ๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นประโยชน์ในการนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อื่นของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าทีรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด

“ที่ดิน” หมายความว่า พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขาหรือที่มีน้ำด้วย

“สิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรม หรือพาณิชย์กรรม แต่ไม่

หมายความรวมถึงห้องชุด
ผลประโยชน์ด้วย

และให้หมายความรวมถึงแพที่บุคคลอาจใช้อยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหา

“ห้องชุด” หมายความว่า ห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

“คณะกรรมการประจำจังหวัด” หมายความว่า คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อ
ประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มี
อำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ กับออกกฎกระทรวงและประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
กฎกระทรวงและประกาศนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ การประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สินตาม
พระราชบัญญัตินี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้นำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและ
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ

มาตรา ๖ การประเมินราคาทรัพย์สินต้องยึดหลักการ ดังต่อไปนี้

(๑) วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินต้องเหมาะสมกับประเภทและลักษณะของทรัพย์สิน

(๒) การกำหนดราคาทรัพย์สินต้องเป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางด้านการประเมินราคา
ทรัพย์สินและหลักเศรษฐศาสตร์

(๓) กระบวนการประเมินราคาทรัพย์สินต้องมีความชัดเจนและโปร่งใส

หมวด ๒

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่ง เรียกว่า “คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อ
ประโยชน์แห่งรัฐ” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง เป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรม
บังคับคดี อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น อธิบดีกรมสรรพากร
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ
เกี่ยวกับวิชาการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนสี่คน เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมธนา
รักษ์ เป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้อธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งข้าราชการของกรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการ
ประเมินราคาทรัพย์สินคนหนึ่ง เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

มาตรา ๘ ผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งตามมาตรา ๗ ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) มีสัญชาติไทย
- (๒) มีอายุไม่ต่ำกว่าสามสิบห้าปี
- (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลายหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลายทุจริต
- (๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๖) ไม่เป็นผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง สมาชิกสภาท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่น กรรมการหรือผู้ดำรงตำแหน่งที่รับผิดชอบการบริหารพรรคการเมือง ที่ปรึกษาพรรคการเมือง หรือเจ้าหน้าที่พรรคการเมือง
- (๗) ไม่เคยต้องคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลให้ทรัพย์สินตกเป็นของแผ่นดินเพราะร่ำรวยผิดปกติหรือมีทรัพย์สินเพิ่มขึ้นผิดปกติ
- (๘) ไม่เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน เพราะทุจริตต่อหน้าที่

มาตรา ๙ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการตามวาระหนึ่งซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับการแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งติดต่อกันเกินสองวาระไม่ได้

เมื่อครบกำหนดตามวาระในวาระหนึ่ง หากยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระนั้นอยู่ในตำแหน่งเพื่อปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งใหม่เข้ารับหน้าที่

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะบกพร่องต่อหน้าที่ มีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๘

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้ดำเนินการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่าง เว้นแต่วาระของกรรมการเหลืออยู่ไม่ถึงหนึ่งร้อยยี่สิบวันจะไม่แต่งตั้งก็ได้

ให้ผู้ได้รับการแต่งตั้งแทนตำแหน่งที่ว่างอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนดำรงตำแหน่งแทน

ในระหว่างที่กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระไม่ว่าด้วยเหตุใดและยังมีได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการเท่าที่เหลืออยู่ โดยจะต้องมีกรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ปฏิบัติหน้าที่อย่างน้อยหนึ่งคน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ในการประชุม ถ้ามีการพิจารณาเรื่องที่กรรมการผู้ใดมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม ให้กรรมการผู้นั้นแจ้งให้คณะกรรมการทราบ และไม่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและลงมติในเรื่องนั้น

มาตรา ๑๓ ให้คณะกรรมการมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๕
- (๒) เสนอแนะรัฐมนตรีในการออกกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัตินี้
- (๓) ออกระเบียบที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ให้สอดคล้องกับหลักการตามมาตรา ๖
- (๔) ให้ความเห็นและคำปรึกษาแก่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ และหน่วยงานของรัฐในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
- (๕) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นหน้าที่หรืออำนาจของคณะกรรมการ หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการตามที่คณะกรรมการมอบหมายก็ได้

ให้นำความในมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับกับการประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

หมวด ๓

คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

มาตรา ๑๕ ให้มีคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนกรมบังคับคดี ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผู้แทนกรมสรรพากร และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินสามคน เป็นกรรมการ และให้อธิบดีกรมธนารักษ์แต่งตั้งข้าราชการของกรมธนารักษ์ซึ่งมีหน้าที่และอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สินคนหนึ่ง เป็นกรรมการและเลขานุการ และอีกคนหนึ่งเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานกรรมการ ปลัดจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ท้องถิ่นจังหวัด บังคับคดีประจำจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด สรรพากรพื้นที่ และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งจากผู้ที่มีความรู้ความสามารถ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินหรือวิชาการที่เกี่ยวข้อง จำนวนไม่เกินสามคน เป็น

กรรมการ และธนารักษ์พื้นที่ เป็นกรรมการและเลขานุการ และให้ประธานกรรมการแต่งตั้งข้าราชการของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่คนหนึ่ง เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

ในกรณีที่จังหวัดใดมีสรรพากรพื้นที่มากกว่าหนึ่งคน ให้ประธานกรรมการตาม (๒) แต่งตั้งให้สรรพากรพื้นที่คนหนึ่งเป็นกรรมการ

มาตรา ๑๖ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดราคาประเมินทรัพย์สินในเขตจังหวัด จัดทำบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน และแผนประกอบประกอบประเมินราคาทรัพย์สิน

(๒) พิจารณาคำคัดค้านการประเมินราคาทรัพย์สินตามมาตรา ๒๒

(๓) เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการดำเนินการตามหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๔) ให้คำปรึกษาและคำแนะนำเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินในการปฏิบัติงานของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

มาตรา ๑๗ ให้นำความในมาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับกับคุณสมบัติและลักษณะต้องห้าม การดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการประจำจังหวัด โดยอนุโลม เว้นแต่อำนาจของรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐ (๓) ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ

หมวด ๔

การประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๑

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๑๘ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัด พร้อมทั้งจัดทำบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนประกอบประกอบประเมินราคาที่ดินดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมิน การจัดทำบัญชีราคาประเมิน และแผนประกอบตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๙ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดทำตามมาตรา ๑๘ ทุกรอบสี่ปี โดยต้องประกาศล่วงหน้าก่อนวันเริ่มใช้บัญชีเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง ให้เริ่มใช้ ณ วันที่ ๑ มกราคม ของปีที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่มีความจำเป็น คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ อาจประกาศขยายเวลาให้ใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ไปแล้วต่อไปได้ แต่ต้องไม่เกินหนึ่ง ปีนับแต่วันที่บัญชีดังกล่าวมีผลใช้บังคับครบสี่ปี ในกรณีเช่นนี้ บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะ ประกาศสำหรับรอบสี่ปีต่อไป ให้คงใช้ได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีนั้น

ประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ปิด ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงาน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือสถานที่อื่นใดที่คณะกรรมการประจำจังหวัด เห็นสมควรให้มีการปิดประกาศเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ให้ปิดประกาศไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้บัญชี ราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง

มาตรา ๒๐ ในระหว่างที่บัญชีตามมาตรา ๑๙ วรรคหนึ่ง มีผลใช้บังคับ ในกรณีที่มีความ จำเป็นตามสภาพเศรษฐกิจและสังคม อันเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่ง ปลูกสร้าง ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดดำเนินการตามมาตรา ๑๘ และขอความเห็นชอบจาก คณะกรรมการเพื่อประกาศเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขรอบบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ วรรคหนึ่ง ได้

บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดที่มีการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขตามวรรค หนึ่ง ให้คงมีผลใช้บังคับได้ไม่เกินระยะเวลาที่เหลืออยู่ของรอบบัญชีตามมาตรา ๑๙

มาตรา ๒๑ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐ แล้ว ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดส่งบัญชีดังกล่าวแก่หน่วยงาน ดังต่อไปนี้

- (๑) กรมธนารักษ์และกรมที่ดิน แห่งละหนึ่งชุด
- (๒) สำนักงานที่ดิน แห่งละสองชุด ทั้งนี้ ให้จัดส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูก สร้างเฉพาะท้องที่ที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานดังกล่าวเท่านั้น
- (๓) หน่วยงานตามที่คณะกรรมการประจำจังหวัดให้จัดส่ง

ให้หน่วยงานตาม (๑) และ (๒) เปิดเผยบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรค หนึ่ง ให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้

มาตรา ๒๒ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐ แล้ว และปรากฏเหตุแห่งการคัดค้านตามมาตรา ๒๓ เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ใน เขตจังหวัดใด อาจคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะของตนเองในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือ สิ่งปลูกสร้างของจังหวัดนั้นได้

การคัดค้านราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างต้องคัดค้านต่อ คณะกรรมการประจำจังหวัด โดยต้องยื่นคำคัดค้านตามแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๒๓ การคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๒๒ ให้กระทำ ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- (๑) พื้นที่ ลักษณะ สภาพ และทำเลที่ตั้งของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้กำหนดราคาประเมิน ไม่ถูกต้อง หรือมีความผิดพลาดหรือคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องตามข้อเท็จจริง หรือ
- (๒) การประเมินราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างไม่เป็นไปตามระเบียบตามมาตรา ๑๓ (๓) หรือ กฎกระทรวงตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง

การคัดค้านด้วยเหตุตาม (๑) ให้กระทำภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการคัดค้าน แต่ต้องดำเนินการก่อนวันที่บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจะครบรอบบัญชี และการคัดค้านด้วยเหตุตาม (๒) ให้กระทำภายในเก้าสิบวันนับแต่วันเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

มาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๒๒ ให้แล้วเสร็จภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับคำคัดค้าน

ในการพิจารณาคำคัดค้าน ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจเรียกผู้คัดค้านมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่จำเป็น หากผู้คัดค้านไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสาร คณะกรรมการประจำจังหวัดมีอำนาจสั่งยกคำคัดค้าน

หากคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านไม่เสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเห็นด้วยกับคำคัดค้าน

มาตรา ๒๕ เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาคำคัดค้านตามมาตรา ๒๒ แล้วเห็นด้วยกับคำคัดค้าน หรือกรณีถือว่าเห็นด้วยกับคำคัดค้านตามมาตรา ๒๔ ให้แก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการคัดค้านนั้นในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้ถูกต้องโดยเร็ว โดยให้ราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีการคัดค้านมีผลนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างยื่นคำคัดค้าน และให้คณะกรรมการประจำจังหวัดจัดส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนที่มีการแก้ไขให้แก่หน่วยงานตามมาตรา ๒๑ ด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเห็นว่าคำคัดค้านฟังไม่ขึ้น ให้มีคำสั่งยกคำคัดค้าน

ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว

คำสั่งของคณะกรรมการประจำจังหวัดให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๖ การคัดค้านหรือการฟ้องคดีต่อศาลไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการบังคับตามบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง

ผลการพิจารณาคำคัดค้านของคณะกรรมการประจำจังหวัด และผลของคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลไม่กระทบถึงการดำเนินการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายหรือการกระทำอื่นใดที่ได้ดำเนินการตามบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้กระทำไปก่อน คณะกรรมการประจำจังหวัดมีคำวินิจฉัยหรือศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง แต่หากปรากฏในภายหลังว่าเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้ชำระภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกินกว่าที่ต้องชำระตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการประจำจังหวัดหรือคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล ให้คืนเฉพาะภาษีอากรหรือค่าธรรมเนียมที่ได้ชำระเกินให้แก่เจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างด้วย

มาตรา ๒๗ เมื่อมีการประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๐ แล้ว หากปรากฏข้อเท็จจริงดังต่อไปนี้ คณะกรรมการประจำจังหวัดอาจพิจารณากำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ และแก้ไขราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างได้

(๑) ราคาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดในท้องที่หนึ่งท้องที่ใด แตกต่างจากราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๒) มีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกิดขึ้นและยังมิได้มีการกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นไว้

ให้นำความในมาตรา ๑๙ วรรคสี่ มาตรา ๒๑ และมาตรา ๒๒ มาใช้บังคับกับการปิดประกาศบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การส่งบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และการคัดค้านราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามมาตรา ๓๑ โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒ ห้องชุด

มาตรา ๒๘ เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดใดแล้ว ให้สำนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนอาคารชุดส่งเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนอาคารชุดนั้นตามที่คณะกรรมการกำหนด ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ เพื่อกำหนดราคาประเมินห้องชุดและจัดทำบัญชีราคาประเมินห้องชุดในอาคารชุดดังกล่าว

การกำหนดราคาประเมินและการจัดทำบัญชีราคาประเมินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๙ บัญชีราคาประเมินห้องชุดตามมาตรา ๒๘ ให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปีนับแต่วันที่ประกาศในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว ยังไม่มีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินห้องชุดที่ใช้อยู่เดิมไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุดขึ้นใหม่

มาตรา ๓๐ ให้นำความในมาตรา ๑๙ วรรคสี่ มาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ มาตรา ๒๔ มาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ และมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับกับการปิดประกาศบัญชีราคาประเมินห้องชุด การเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขบัญชีราคาประเมินห้องชุด การจัดส่งบัญชีราคาประเมินห้องชุด และการคัดค้านบัญชีราคาประเมินห้องชุด โดยอนุโลม

หมวด ๕

หน้าที่และอำนาจของผู้ปฏิบัติงาน

มาตรา ๓๑ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ มีหน้าที่และอำนาจ ดังต่อไปนี้

(๑) สอบถามหรือมีหนังสือเรียกให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง หรือขอให้แสดงเอกสารหรือหลักฐานเพื่อประโยชน์ในการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๒) เข้าไปในที่ดินของบุคคลใดเพื่อทำการสำรวจและตรวจสอบที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้น โดยต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และในกรณีมีความจำเป็นต้องเข้าไปตรวจสอบในสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุด ไม่ว่าจะมิได้อยู่อาศัยอยู่ในสิ่งปลูกสร้างหรือห้อง

ชุดดังกล่าวหรือไม่ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดดังกล่าวก่อนด้วย

ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ที่เกี่ยวข้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

มาตรา ๓๒ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๓๓ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ กรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด และพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๓๔ ในการเริ่มใช้บัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้เป็นครั้งแรก ให้คณะกรรมการสั่งการให้คณะกรรมการประจำจังหวัดทุกจังหวัดกำหนดวันเริ่มใช้ในวันเดียวกัน ทั้งนี้ ภายในสองปีนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

ในระหว่างที่ยังไม่เริ่มใช้บัญชีตามวรรคหนึ่งให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาใช้เป็นบัญชีราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีบัญชีตามวรรคหนึ่งใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ให้นำบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งใช้อยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มาใช้เป็นบัญชีราคาประเมินห้องชุดตามพระราชบัญญัตินี้ไปพลางก่อน จนกว่าจะมีการประกาศใช้บัญชีตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๖ บรรดาฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศ เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งยังคงใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะมีฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศ ที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๓๗ ในระหว่างที่ยังไม่มีคณะกรรมการหรือคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะกรรมการประจำจังหวัดซึ่งจัดตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีหน้าที่และอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการและคณะกรรมการประจำจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๘ บรรดาบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติ คณะรัฐมนตรีใดที่อ้างถึงราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ถือว่าบทบัญญัติแห่งกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือมติคณะรัฐมนตรีนั้นอ้างถึง ราคาประเมินทรัพย์สิน คณะกรรมการและ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการประเมิน ราคาทรัพย์สินของประเทศในปัจจุบันยังขาดความชัดเจน ทำให้ไม่มีกรอบแนวทางเพื่อใช้ในการปฏิบัติของ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ส่งผลให้การควบคุมดูแลและการบริหารจัดการเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สินของ ประเทศยังไม่มีประสิทธิภาพและเป็นไปในทิศทางเดียวกัน ประกอบกับพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้กระทรวงการคลังมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน สมควรให้มีคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐและคณะกรรมการประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐประจำจังหวัด เพื่อทำหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และการจัดทำ บัญชีราคาประเมินทรัพย์สินซึ่งใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการจัดเก็บภาษีอากรและค่าธรรมเนียมตามกฎหมายหรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของหน่วยงานของรัฐ ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินทรัพย์สินของประเทศ เป็นไปตามหลักการพื้นฐานทางด้านการประเมินราคาทรัพย์สินและหลักเศรษฐศาสตร์ เหมาะสมกับประเภท และลักษณะของทรัพย์สิน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ปฎิภา/จัดทำ
๒๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒

ปริญสินี/ตรวจ
๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒

[๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๖/ตอนที่ ๖๘ ก/หน้า ๑๙/๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒