

ลักษณะทั่วไปของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ศึกษา

บทนี้ จะอธิบายเกี่ยวกับสภาพทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างของข้อมูลทั้งหมดที่ทำการศึกษา ทั้งนี้เพื่อให้ภาพรวมของกลุ่มตัวอย่างในการศึกษาค้างนี้

จากการเก็บรวบรวมข้อมูลจากแบบสอบถามที่ได้จากการสัมภาษณ์ ซึ่งแบ่งเป็น เจ้าของที่ดินจำนวน 114 คน และผู้เช่าคฤหาสน์ของเจ้าของที่ดินทั้งสิ้น 277 คน ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่มีพื้นที่เช่ามาครอบคลุมท้องที่ใน 6 อำเภอ ได้แก่ อำเภอสันทราย อำเภอสันกำแพง อำเภอสันป่าตอง อำเภอแม่แตง อำเภอจอมทอง และอำเภอบ้านโฮ่ง จังหวัดลำพูน

จากข้อมูลศึกษาค้างนี้ พบว่าลักษณะโดยทั่วไปของเจ้าของที่ดินและผู้เช่า พอสรุปได้ดังนี้คือ

4.1 สภาพทั่วไปของเจ้าของที่ดิน

ที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน

เจ้าของที่ดินที่ทำการศึกษาค้างส่วนใหญ่อยู่ที่อำเภอสันป่าตองมากที่สุด รองลงมาได้แก่อำเภอสันทราย โดยเจ้าของที่ดินบางส่วนจะอยู่กระจายออกไปนอกอำเภอที่ตั้งของที่ดินเช่า คือ อำเภอเมือง อำเภอดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ และอำเภอป่าซาง จังหวัดลำพูน (ตารางที่ 4.1)

ถึงแม้เจ้าของที่ดินจะมีที่อยู่กระจายออกไปนอกท้องที่อำเภอที่ตั้งของที่ดิน แต่เมื่อพิจารณาด้านระยะทางจะเห็นได้ว่า เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะอยู่ไม่ไกลจากที่นาของตัวเองมากนัก โดยเจ้าของที่ดินร้อยละ 63.1 อยู่ห่างจากที่นาของตัวเองไม่เกิน 4 กิโลเมตร เท่านั้น และร้อยละ 78.9 ที่อยู่ไม่ไกลเกิน 10 กิโลเมตร (ตารางที่ 4.2)

ตารางที่ 4.1 จำนวนเจ้าของที่ดินจำแนกตามอำเภอที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน

อำเภอ	จำนวน	ร้อยละ
เมือง	13	11.4
สันทราย	18	15.8
สันป่าตอง	28	24.6
แม่แตง	15	13.2
สันกำแพง	14	12.3
จอมทอง	9	7.9
ป่าซาง	1	0.9
บ้านโฮ่ง	14	12.3
รวม	114	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.2 เจ้าของที่ดินจำแนกตามระยะทางที่ดินตั้งถิ่นฐานกับที่อยู่ของเจ้าของที่ดิน

ระยะทาง (กิโลเมตร)	จำนวน	ร้อยละ
0.1 - 1	27	23.7
1.1 - 2	21	18.4
2.1 - 3	20	17.5
3.1 - 4	14	12.3
4.1 - 5	3	2.6
5.1 - 6	5	4.4
6.1 - 7	1	0.9
7.1 - 8	4	3.5
9.1 - 10	5	4.4
> 10	10	8.8
ไม่ระบุ	4	3.5

รวม

114

100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ขนาดที่นาให้เช่า

เมื่อพิจารณาด้านขนาดที่นาเช่า พบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่นาเช่าขนาดเล็ก คือเจ้าของที่นาเช่าขนาด 1 - 10 ไร่ มีมากที่สุดถึงร้อยละ 29.8 และพบว่าเจ้าของที่นาเช่าขนาดไม่เกิน 40 ไร่ มีถึงร้อยละ 72.8 ของเจ้าของที่นาทั้งหมด นอกนั้นเป็น เจ้าของที่นาเช่าเกินกว่า 40 ไร่ขึ้นไปถึงร้อยละ 27.2 (ตารางที่ 4.3)

ตารางที่ 4.3 เจ้าของที่ดินจำแนกตามขนาดที่นาเช่า

ขนาดที่นาเช่า	จำนวน	ร้อยละ
1 - 10	34	29.8
11 - 20	22	19.3
21 - 30	13	11.4
31 - 40	14	12.3
41 - 50	7	6.1
51 - 60	6	5.3
61 - 70	3	2.6
71 - 80	6	5.3
81 - 90	1	0.9
91 - 100	1	0.9
> 100	7	6.1
รวม	114	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

อาชีพหลักของเจ้าของที่ดิน

เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ประกอบอาชีพหลักด้านการค้าขาย (ร้อยละ 22.8) ซึ่ง
มากพอ ๆ กันกับอาชีพทำนา (ร้อยละ 21.1) และมีส่วนหนึ่งไม่ประกอบอาชีพอะไรเลย
(ร้อยละ 19.3) (ตารางที่ 4.4)

รายได้จากอาชีพหลัก

จากการสอบถามเจ้าของที่ดินจำนวน 55 คน หรือร้อยละ 48.2 ของเจ้าของที่ดินทั้งหมด เกี่ยวกับรายได้จากอาชีพหลักพบว่าเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่หรือร้อยละ 85.4 มีรายได้จากการประกอบอาชีพหลักไม่เกิน 100,000 บาทต่อปี ทั้งนี้จะเป็นเจ้าของที่ดินที่มีรายได้จากการประกอบอาชีพหลักที่น้อยที่สุดคือ 10,000 บาทต่อปี เพียงร้อยละ 21.8 เท่านั้น (ตารางที่ 4.5) สาเหตุที่เจ้าของที่ดินตอบคำถามเกี่ยวกับรายได้จากอาชีพหลักมีเพียงร้อยละ 48.2 เท่านั้น อาจเป็นเพราะว่าเจ้าของที่ดินกลัวจะถูกเก็บภาษีรายได้ และนอกจากนี้ผู้ตอบคำถามนี้อาจจะตอบคำถามไม่ตรงกับความเป็นจริงก็เป็นได้ เพราะกลัวเรื่องการเก็บภาษีรายได้เช่นกัน

อายุ

เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่มีอายุ 51-70 ปี ถึงร้อยละ 70.2 และมีอายุเกินกว่า 70 ปี ถึงร้อยละ 16.7 ซึ่งทำให้เจ้าของที่ดินส่วนหนึ่งไม่ได้ประกอบอาชีพอะไร นอกจากดูแลบ้าน และเป็นข้าราชการบำนาญ

จำนวนผู้เช่า

เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เป็นเจ้าของที่ดินที่มีผู้เช่าเพียง 1 คน ร้อยละ 28.1 รองลงมาคือเจ้าของที่ดินที่มีผู้เช่า 2 และ 3 คน ตามลำดับ และมีเจ้าของที่ดินที่มีผู้เช่า 11 คน ถึงร้อยละ 11.4 (ตารางที่ 4.6)

ตารางที่ 4.4 เจ้าของที่ดินจำแนกตามการประกอบอาชีพหลัก

อาชีพ	จำนวน	ร้อยละ
ค้าขาย	26	22.8
ทำนา	24	21.1
ไม่ประกอบอาชีพ	22	19.3
ข้าราชการ	13	11.4
ข้าราชการบำนาญ	11	9.6
ไม่ระบุ	9	7.9
ทำสวนไม้ยืนต้น	4	3.5
อาชีพอิสระทั่วไป เช่น เย็บผ้า, ทำฟาร์มเลี้ยงหมู, นายหน้าที่ดิน	4	3.5
ทำงานเอกชน	1	0.9

รวม

114

100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.5 เจ้าของที่ดินจำนวนตามรายได้ภาษีหลักต่อปี

รายได้ (บาท) ต่อปี	จำนวน	ร้อยละ
1 - 10,000	12	21.8
10,001 - 50,000	23	41.8
50,001 - 100,000	12	21.8
100,001 - 150,000	1	1.8
150,001 - 200,000	2	3.6
200,001 - 250,000	2	3.6
250,001 - 500,000	1	1.8
> 500,000	2	3.6
รวม	55	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.6 เจ้าของที่ดินจำแนกตามจำนวนผู้เช่าในถิ่นของเจ้าของที่ดิน

จำนวนผู้เช่า	จำนวนเจ้าของที่ดิน	ร้อยละ
1	32	28.1
2	19	16.7
3	17	14.9
4	6	5.3
5	7	6.1
6	5	4.4
7	3	2.6
8	6	5.3
9	2	1.8
10	1	0.9
11	13	11.4
ไม่ระบุ	3	2.6
รวม	114	100.0

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

Copyright by Chiang Mai University
All rights reserved

จำนวนแปลงในถิ่นเช่า

เช่นเดียวกับจำนวนแปลงในถิ่นเช่า จะมีเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินในถิ่นเช่า 1 แปลงมากที่สุด รองลงมาคือถิ่นเช่า 2 และ 3 แปลงตามลำดับ ซึ่งจำนวนแปลงในถิ่นเช่าก็เป็นสาเหตุที่ทำให้จำนวนผู้เช่าในเจ้าของที่ดินเพิ่มขึ้นตามไปด้วย เนื่องจากการกระจายตัวของที่ดินแต่ละแปลงทำให้ผู้เช่ารายเดียวไม่อาจจะทำได้หลายแห่งในเวลาเดียว

กัน เพราะความไม่สะดวกในการเดินทางแต่ละแห่ง โดยเฉพาะแปลงนาที่อยู่ห่างกันมาก อย่างไรก็ตามจำนวนผู้เช่านาอาจขึ้นอยู่กับขนาดของแปลงนาแต่ละแห่งด้วย นั่นคือกรณีแปลงนาขนาดใหญ่ถึงแม้จะมีแปลงเดียว อาจจะมีผู้เช่านามากกว่า 1 คน เนื่องจากที่นาขนาดใหญ่ ผู้เช่าคนเดียวไม่อาจจะทำได้จึงต้องมีจำนวนผู้เช่ามากกว่า 1 คน (ตารางที่ 4.7)

ที่มาของที่ดินที่ให้เช่า

ที่ดินที่ให้เช่าส่วนใหญ่มีเจ้าของที่ดินร้อยละ 50.0 เป็นเจ้าของที่ดินที่รับมรดกสืบทอดมาจากเดิม ซึ่งหากรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่รับมรดกและซื้อมาบางส่วนจะมีถึงร้อยละ 76.3 นอกนั้นเป็น เจ้าของที่ดินที่ซื้อที่ดินเข้าด้วยตนเองเพียงร้อยละ 26.3 (ตารางที่ 4.8)

สัญญาเช่า

ส่วนด้านสัญญาของการเช่าทำนานั้น ร้อยละ 95.6 ไม่มีการทำสัญญากับผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขข้อตกลงด้านอัตราค่าเช่าจึงทำได้ง่าย เนื่องจากไม่มีข้อผูกมัดด้านสัญญาต่าง ๆ ระบุไว้ สัญญาการเช่าทำนาจึงเกิดจากความไว้ใจและเชื่อใจทั้งในตัวผู้เช่าเอง และเจ้าของที่ดินเท่านั้น ดังแสดงในตารางที่ 4.9

อย่างไรก็ตามในการเลือกผู้เช่านั้น พบว่าในบรรดาเจ้าของที่ดินทั้งหมด มีหลักเกณฑ์การเลือกผู้เช่าเพียงร้อยละ 46.5 นอกนั้น ไม่มีหลักเกณฑ์ในการเลือกผู้เช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ ไม่มีโอกาสเลือกผู้เช่าเนื่องจากเป็นผู้เช่าที่ทำสืบทอดต่อมาในที่ดินนั้น (ตารางที่ 4.6) และการเปลี่ยนโยกย้ายแรงงานเช่าเป็นไปได้น้อยมาก เนื่องจากผู้เช่ามักจะหากที่ดินเช่าที่ใกล้ที่อยู่ของตนเอง (ตารางที่ 4.15) สำหรับเจ้าของที่ดินที่มีหลักเกณฑ์ในการเลือกผู้เช่านั้น ส่วนใหญ่ต้องการได้คนที่ดีไว้ใจได้ และเป็นผู้ที่แน่ใจว่าสามารถจะจ่ายค่าเช่าได้ (ตารางที่ 4.7) เป็นที่น่าสังเกตการเป็นญาติเป็นหลักเกณฑ์อันดับหลัง เพราะผู้เช่าที่ศึกษาส่วนใหญ่มีเพียงร้อยละ 18.8 เท่านั้นที่มีความ

สัมพันธ์เป็นญาติ (พี่น้องลูกหลานเป็นต้น) กับเจ้าของที่ดิน นอกนั้นร้อยละ 81.2 ไม่ใช่ญาติ กับเจ้าของที่ดิน จึงทำให้เกณฑ์ความสำคัญในการเลือกอยู่ในอันดับหลัง (ตารางที่ 4.10)

ตารางที่ 4.7 จำนวนเจ้าของที่ดิน จำนวนตามจำนวนแปลง ในที่นาของเจ้าของที่ดิน

จำนวนแปลงในที่นา	จำนวน	ร้อยละ
1	37	32.5
2	22	19.3
3	19	16.7
4	8	7.0
5	6	5.3
6	3	2.6
7	4	3.5
8	3	2.6
9	1	0.9
11	3	2.6
ไม่ระบุ	8	7.0
รวม	114	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.8 จำนวนเจ้าของที่ดินจำแนกตามที่มาของที่ดินเช่า

ที่มาของที่ดิน	จำนวน	ร้อยละ
มรดก	57	50.0
ซื้อมาด้วยตนเอง	27	23.7
มรดก + ซื้อมา	30	26.3
รวม	114	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.9 สัญญาเช่าทำนาของเจ้าของที่ดิน

สัญญาเช่าทำนา	จำนวน	ร้อยละ
แบบปากเปล่า ไม่มีลายลักษณ์อักษร	109	95.6
มีสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร	5	4.4
รวม	114	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.10 แสดงหลักเกณฑ์ในการเลือกผู้เช่าของเจ้าของที่ดิน

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ	ร้อยละของเจ้า เจ้าของที่ดิน ทั้งหมด
ความซื่อสัตย์และซื่อสัตย์	73	54.5	70.0
เลือกญาติที่มีถิ่นาน้อย	15	11.2	13.2
เป็นคนที่เคยทำงานมาก่อนแล้ว	20	14.9	17.5
ยากจน	1	0.7	0.9
จ่ายค่าเช่าสม่ำเสมอ	7	5.2	6.1
เป็นคนที่รู้จักชอบพอกันดี	11	8.2	9.6
เป็นคนที่แข็งแรง สุขภาพดี	2	1.5	1.8
เป็นคนที่ไม่เล่นการพนัน	1	0.7	0.9
มีความพร้อมเพรียงในครอบครัวดี	1	0.7	0.9
มีความเป็นมิตรกับชาวบ้าน	1	0.7	0.9
เคารพในศาสนาพุทธ	1	0.7	0.9
ผู้ที่มาขอเช่าทำมาก่อนจะได้ทำก่อน	1	0.7	0.9
รวม	134	100.0	100.0

หมายเหตุ : เจ้าของที่ดิน 1 รายสามารถระบุหลักเกณฑ์ได้หลายคำตอบ

ที่มา : จากการสำรวจ

4.2 สภาพทั่วไปของผู้เช่าภาคการมีของเจ้าของที่ดิน

ที่อยู่

ผู้เช่าภาคการมีของเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่อยู่ที่อำเภอสังขละบุรีมากที่สุด (ร้อยละ 29.3) รองลงมาคืออำเภอสังขละบุรี (ร้อยละ 22.0) อย่างไรก็ตามมีผู้เช่าส่วนน้อยที่มีที่อยู่นอกอำเภอที่ตั้งของที่ดินเช่า คืออำเภอตะโหมด อำเภอหาดง ซึ่งเป็นเขตอำเภอติดกับที่ตั้งของที่ดินให้เช่า (ตารางที่ 4.11)

อายุ

ผู้เช่าส่วนใหญ่มีอายุระหว่าง 51-60 ปีมากที่สุด (ร้อยละ 34.6) รองลงมาคือผู้เช่าอายุ 31-40 ปี (ร้อยละ 25.3) อย่างไรก็ตามยังมีผู้เช่าที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ซึ่งมักจะเป็นผู้ดูแลการทำนา โดยให้คนในครอบครัวเป็นผู้ทำนาแทน (ตารางที่ 4.12)

นอกจากนี้ยังพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นผู้เช่าที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองถึงร้อยละ 82.3 ของจำนวนผู้เช่าทั้งหมด โดยพบว่าเป็นผู้เช่าเพิ่มเพียงร้อยละ 17.3 ซึ่งยังคงมีที่ดินทำนาเป็นของตัวเองอยู่บ้าง แต่ยังไม่เพียงพอจึงเช่าเพิ่มอีกบางส่วน

สัญญาเช่า

เช่นเดียวกันเมื่อสอบถามการทำสัญญาเช่าทำนาของผู้เช่า ส่วนใหญ่ไม่มีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร คิดเป็นร้อยละ 88.8 ของผู้เช่าทั้งหมด มีเพียงร้อยละ 11.2 เท่านั้น ที่มีการทำสัญญาอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษร ด้วยเหตุผลที่นิยมเช่าโดยไม่มีสัญญานาน และความไม่สะดวกยุ่งยากในการทำสัญญา ประกอบกับความเชื่อใจทั้งสองฝ่าย (ร้อยละ 71.2) และมีผู้เช่าบางส่วนที่ให้เหตุผลเนื่องจากการทำสัญญาเช่าทำให้ไม่สามารถเช่าที่นาได้ในระยะเวลานาน เนื่องจากต้องมีกำหนดเวลา (ร้อยละ 21.8) สำหรับผู้เช่าที่ทำ

สัญญาอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เนื่องจากความต้องการของเจ้าของที่ดิน เพื่อไม่ให้เกิดความยุ่งยากในการยกเลิกการเช่าและต้องการปฏิบัติตามกฎหมาย

ตารางที่ 4.11 ผู้เช่าคู่มือของเจ้าของที่ดิน จำแนกตามอำเภอที่อยู่ของผู้เช่า

อำเภอ	จำนวน	ร้อยละ
สันทราย	81	29.3
สันป่าตอง	61	22.0
จอมทอง	38	13.7
แม่แตง	36	13.0
บ้านโฮ้ง	28	10.1
สันกำแพง	27	9.7
ดอยสะเก็ด	4	1.4
หางดง	2	0.7

รวม

227

100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.12 อายุของผู้เช่านา

อายุ	จำนวน	ร้อยละ
< 20	1	0.3
21 - 30	35	12.6
31 - 40	70	25.3
41 - 50	45	16.3
51 - 60	96	34.6
> 60	26	9.4
ไม่ระบุ	4	1.4
รวม	277	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ขนาดที่นาเช่า

ผู้เช่าจำนวนร้อยละ 85.9 ของผู้เช่าทั้งหมดจะทำนาเช่าขนาดไม่เกิน 10 ไร่ โดยมีผู้เช่ามากกว่า 10 ไร่ขึ้นไปเพียงร้อยละ 14.1 เท่านั้น ทั้งนี้เนื่องจากส่วนหนึ่งมีเจ้าของที่ดินที่มีขนาดที่ดินให้เช่าไม่เกิน 10 ไร่ มีจำนวนมากที่สุด (ร้อยละ 29.8) จึงทำให้มีจำนวนผู้เช่าที่ดินขนาดดังกล่าวมาก และอาจเนื่องจากผู้เช่าคนเดียวไม่สามารถจะทำนาได้ผลดีในที่ดินเช่าขนาดเกินกว่า 10 ไร่ขึ้นไป (ตารางที่ 4.13)

ระยะเวลาในการทำนาเช่า

จากการศึกษาพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 61.1 เป็นผู้ที่ทำนาในที่ดินแปลง เดิมนั้นเกินกว่า 5 ปีขึ้นไป แสดงถึงเจ้าของที่ดินไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงตัวผู้เช่ามากนัก และพบว่าผู้เช่านาที่เคยทำนาสืบทอดกันมาตั้งแต่แรก โดยไม่เคยเปลี่ยนเจ้าของที่ดินรายอื่น มีถึงร้อยละ 22 (ตารางที่ 4.14)

ระยะทางที่ตั้งที่นาเช่ากับที่อยู่

ผู้เช่าส่วนใหญ่มักจะเป็นผู้เช่าที่มีที่อยู่ใกล้กับบริเวณที่ตั้งของที่ดินเช่า โดยผู้เช่าร้อยละ 75.4 อยู่ห่างจากที่ตั้งที่นาเช่าเป็นระยะทางไม่เกิน 1 กิโลเมตรเท่านั้น และมีผู้เช่าที่มีที่อยู่ใกล้กับบริเวณที่นาเช่ามากที่สุดคือ 0.1 - 0.5 กิโลเมตร ถึงร้อยละ 46.9 (ตารางที่ 4.15)

ตารางที่ 4.13 ขนาดที่นาเช่าของผู้เช่า

ขนาดที่นา	จำนวน	ร้อยละ
1 - 5	103	37.2
6 - 10	135	48.7
11 - 15	23	8.3
16 - 20	10	3.6
21 - 25	1	0.4
26 - 30	3	1.1
> 30	2	0.7
รวม	277	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.14 ระยะเวลาที่ผู้เข้าทำนาในที่มาเข้าในที่ดินแปลงเดิม

ระยะเวลา	จำนวน	ร้อยละ
1 - 5	87	38.3
6 - 10	44	15.8
11 - 20	54	19.5
21 - 30	10	3.6
31 - 40	12	4.3
41 - 50	7	2.5
> 50	2	0.7
ตั้งแต่แรก	61	22.0
รวม	277	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 4.15 ระยะทางที่อยู่ของผู้เช่ากับที่นาเช่า

ระยะทาง (กิโลเมตร)	จำนวน	ร้อยละ
0.1 - 0.5	130	46.9
0.6 - 1.0	79	28.5
1.1 - 1.5	23	8.3
1.6 - 2.0	21	7.6
2.1 - 2.5	1	0.3
2.6 - 3.0	6	2.2
3.1 - 3.5	-	-
3.6 - 4.0	5	1.8
4.1 - 5.0	-	-
4.6 - 5.0	4	1.4
> 5.0	2	0.3
รวม	277	100.0

ที่มา : จากการสำรวจ