

# ระบบการเช่าที่ดินในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่

## Land Rent System in the Chiang Mai Valley

โชติรัตน์ วิมุกตะลพ<sup>1/</sup> เบญจพรรณ ชินวัตร<sup>2/</sup>

### Abstract

This study examines changes and details in the land tenure and land rent systems in the Chiang Mai Valley emphasizing the relationships between land rental and cropping systems, returns to different tenurial groups and their use of factors of production. 396 households in 26 villages of 6 districts were interviewed in the 1987 crop year.

It was found that land rent systems differed among cropping systems. With respect to changes in land rent systems, there had been some changes in land rental rates and control of landlords over the management of rented land. In terms of returns to different tenurial group, land rent payment system which was in line with the provisions in the Farm Rental Act 1981 was the system which benefited tenants the most. As for the comparison of use of cash inputs between owner-operators and tenants, no significant difference in the level of input use was detected between the two groups in most cropping and land rent systems under study.

### บทคัดย่อ

การศึกษานี้สำรวจความเปลี่ยนแปลงของระบบการเช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ และศึกษารายละเอียดของระบบการเช่าที่ดิน โดยเน้นความสัมพันธ์ระหว่างการเช่าที่ดินกับระบบการปลูกพืช ผลตอบแทนของกลุ่มผู้ถือครองที่ดินต่าง ๆ ตลอดจนค่าใช้จ่ายปัจจัยการผลิตของเกษตรกรผู้เช่า การศึกษานี้ มีการสัมภาษณ์เกษตรกรตัวอย่างใน 396 ครัวเรือน จาก 26 หมู่บ้าน 6 อำเภอ ในปีการเพาะปลูก 2530

ผลการศึกษาพบว่าระบบการเช่าที่ดินมีความแตกต่างกัน ตามระบบการปลูกพืช มีการเปลี่ยนแปลง การเก็บค่าเช่า และอำนาจการจัดการของเจ้าของที่ดิน ตามความเปลี่ยนแปลงทางการผลิตถาวรเกษตร ใน ด้านผลตอบแทนของกลุ่มผู้ถือครองที่ดินนั้นพบว่า ระบบเก็บค่าเช่าในลักษณะที่ใกล้เคียงกับที่ระบุไว้ในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2524 นั้น ทำให้ผู้เช่าได้รับผลตอบแทนมากที่สุดเมื่อเทียบกับการเก็บค่าเช่าในระบบการเช่าอื่น ๆ ส่วนการเปรียบเทียบการใช้ปัจจัยการผลิตที่เป็นเงินสดของผู้เช่า เทียบกับเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่พบว่าไม่มีความแตกต่างในการใช้ปัจจัยการผลิตระหว่างกลุ่ม ทั้งสอง

<sup>1/</sup> กองนโยบายและแผนพัฒนาการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

<sup>2/</sup> ภาควิชาเศรษฐศาสตร์เกษตร คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

## คำนำ

ภาวะการถือครองที่ดินของเกษตรกร กำลังได้รับความสนใจอย่างกว้างขวาง เนื่องจากเกษตรกรเป็นจำนวนมากไม่มีที่ดินทำกินของตนเอง จำเป็นต้องเช่าที่ดินจากผู้อื่น การเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วของประชากร การขยายตัวของเขตเมือง และการที่พื้นที่เพาะปลูกมีจำกัด ทำให้ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรมีมากเมื่อเทียบกับพื้นที่เพาะปลูกที่มีอยู่ สิ่งเหล่านี้อาจเป็นผลทำให้ค่าเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมถีบตัวสูงขึ้น ก่อให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อความเป็นอยู่ของเกษตรกรผู้เช่า และแรงจูงใจในการผลิต

## วัตถุประสงค์ของการศึกษา

การศึกษานี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจความเปลี่ยนแปลงของระบบการเช่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินในระบบการปลูกพืชที่สำคัญในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ นอกจากนี้ยังต้องการประเมินเปรียบเทียบผลตอบแทนของผู้เช่า เทียบกับเจ้าของที่ดิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายเรื่องปัจจัยการผลิต เพื่อหาผลที่อาจมีต่อแรงจูงใจในการผลิต

## ขอบเขตของการศึกษา

การศึกษานี้ ดำเนินการวิจัยภาคสนามในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ รวม 6 อำเภอ คือ อำเภอหางดง สันป่าตอง สันทราย แม่แตง แม่ริม และจอมทอง รวมผู้ที่ให้สัมภาษณ์ 396 ราย ใน 26 หมู่บ้าน ในปีการเพาะปลูก 2530

การสัมภาษณ์ดำเนินโดยใช้แบบสอบถามเป็นส่วนใหญ่ โดยแบ่งผู้ให้สัมภาษณ์ออกเป็น 3 กลุ่ม คือ กลุ่มเกษตรกรผู้เช่า เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ไม่เป็นเกษตรกร นอกจากนี้ยังเพิ่มเติมข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ผู้ทราบเรื่องราวในหมู่บ้าน โดยไม่ใช้แบบสอบถาม

## ระบบการปลูกพืชในที่ราบลุ่มเชียงใหม่

ในเขตพื้นที่ที่ทำการศึกษารวมอยู่ด้วย ระบบพืชหลายระบบ ระบบพืชที่สำคัญที่สุด คือ ระบบการปลูกข้าวตามด้วยถั่วเหลือง ระบบพืชที่มีความสำคัญรองลงมา คือ ระบบการปลูกข้าวตามด้วยกระเทียม หอมแดง มันฝรั่ง มะเขือเทศ หรือหอมหัวใหญ่ ในระบบพืชกลุ่มนี้ อาจจัดได้ว่าเป็น ระบบการปลูกข้าวตามด้วยพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง นอกจากนั้นก็ยังมีระบบการปลูกพืชย่อย ๆ อื่น ๆ อีก ซึ่งส่วนมากจะเป็นการปลูกข้าวตามด้วยผักชนิดต่าง ๆ

## ระบบการเช่าที่ดิน

การศึกษานี้พบว่า ในที่ราบลุ่มเชียงใหม่มีความหลากหลายในระบบการเช่าที่ดิน การเก็บค่าเช่าในระบบพืชต่าง ๆ นั้น มีความแตกต่างกัน นอกจากนั้นในระบบพืชเดียวกัน ก็ยังมีความแตกต่างกันไปตามท้องที่ และเจ้าของที่ดินอีกด้วย การเก็บค่าเช่านี้มีความสัมพันธ์กันระหว่างพืชในฤดูฝนและพืชในฤดูแล้ง การแบ่งระบบการเช่าจึงมีความยากลำบากเนื่องจากความแตกต่างในการเก็บค่าเช่าทั้งในฤดูฝน และฤดูแล้ง นอกจากนี้เกษตรกรผู้เช่าบางคน ปลูกพืชหลายระบบซึ่งแต่ละระบบก็ยังมีค่าเช่าแตกต่างกันด้วย

การเก็บค่าเช่าในฤดูฝน อาจแบ่งเป็นประเภทใหญ่ ๆ 2 ประเภทคือ 1) ค่าเช่าแบบตายตัว 2) ค่าเช่าแบบแบ่งผลผลิต ค่าเช่าตายตัวในฤดูฝนแบ่งย่อยออกเป็น ค่าเช่าผลผลิตและค่าเช่าที่เป็นเงินสด ส่วนค่าเช่าแบบแบ่งผลผลิตก็มีการแบ่งครึ่งผลผลิต แบ่งสามผลผลิต (เจ้าของที่ดิน 1 ส่วน ผู้เช่า 2 ส่วน)

และแบ่งในอัตราอื่น ๆ ซึ่งอาจจะน้อยกว่าแบ่งสาม เนื่องจากมีความสัมพันธ์ทางเครือญาติ โดยมากแล้วค่าเช่าที่เป็นเงินสดตายตัวนั้น จะเป็นค่าเช่าที่รวมฤดูแล้งด้วย

การเก็บค่าเช่าในฤดูแล้ง อาจแบ่งเป็น 3 ประเภท คือ 1) ฟรี 2) เงินสด และ 3) แบ่งผลผลิต

ตารางที่ 1 แสดงให้เห็นถึงการแจกแจงข้อมูลในกลุ่มตัวอย่าง ตามการเก็บค่าเช่าฤดูฝน ฤดูแล้ง และระบบพืช จะเห็นได้ว่า ในการปลูกพืชระบบข้าว-ถั่วเหลืองนั้น ร้อยละ 36 ของเกษตรกรผู้เช่าในระบบพืชนี้จ่ายผลผลิตข้าวตายตัวในฤดูฝน โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าอีกในการปลูกถั่วเหลือง ร้อยละ 13 แบ่งครึ่งผลผลิตข้าว ไม่ต้องจ่ายค่าเช่าในการปลูกถั่วเหลือง ร้อยละ 12 แบ่งสามผลผลิตข้าว โดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าในการปลูกถั่วเหลือง นั่นคือ ร้อยละ 61 ของเกษตรกรผู้เช่าที่ปลูกข้าว-ถั่วเหลืองจ่ายผลผลิตเป็นข้าวในฤดูฝน และสามารถปลูกถั่วเหลืองโดยไม่ต้องจ่ายค่าเช่าอีก จะเห็นได้ว่าระบบการเก็บค่าเช่ามีความสัมพันธ์กันระหว่างพืชในฤดูฝนและฤดูแล้ง

ในระบบข้าว - พืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูงนั้น จะมีการเก็บค่าเช่าเป็นเงินสดตายตัว มากกว่าระบบข้าว-ถั่วเหลือง เกษตรกรผู้เช่า ร้อยละ 21 จ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดตายตัวครั้งเดียวใน 1 ปี อีกร้อยละ 27 จ่ายเป็นผลผลิตข้าวแบ่งครึ่งในฤดูฝน และต้องจ่ายเป็นเงินสดอีกครั้งในฤดูแล้ง ถ้ารวมทุกพืชในกลุ่มตัวอย่าง ร้อยละ 42 ของเกษตรกรผู้เช่า จ่ายค่าเช่าในระบบตายตัว ร้อยละ 43 จ่ายค่าเช่าในระบบแบ่งครึ่งผลผลิตข้าว ร้อยละ 13 จ่ายค่าเช่าในระบบแบ่งสามผลผลิตข้าว

นอกจากนี้เกษตรกรบางคนยังเช่าที่ดินเฉพาะในฤดูแล้ง ซึ่งมักจะเป็นการเช่าเพาะปลูกพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูงเกษตรกรผู้เช่าบางคนให้เช่าต่อ บางคนก็เช่าโดยจ่ายเหมาได้สิทธิในการใช้ที่ดินเป็นระยะเวลา 3-5 ปี

### ค่าเช่า

ตารางที่ 2 สรุปค่าเช่าในกลุ่มเกษตรกรตัวอย่าง เกษตรกรที่เช่าในระบบตายตัว หรือแบ่งสาม ในฤดูฝน และไม่ต้องเสียในฤดูแล้ง จ่ายค่าเช่าต่ำสุดต่อไร่ ส่วนมากเกษตรกรที่อยู่ในระบบแบ่งสามผลผลิต มักมีผลผลิตต่อไร่ไม่สูงมาก เมื่อเทียบกับเกษตรกรที่อยู่ในระบบแบ่งครึ่งผลผลิต ระบบการเช่าที่เก็บค่าเช่าต่อไร่แพงที่สุด คือ ระบบที่แบ่งครึ่งผลผลิตข้าวในฤดูฝน และเก็บเงินสดหรือแบ่งผลผลิตอีกในฤดูแล้ง ระบบนี้มักเป็นการเก็บในระบบการปลูกพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง เช่น มันฝรั่ง มะเขือเทศ หอมหัวใหญ่ เป็นต้น อัตราการจ่ายค่าเช่าในฤดูแล้ง อยู่ในระดับ 400-600 บาทต่อไร่ ส่วนการจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดเพื่อทำการเพาะปลูกพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูงเฉพาะในฤดูแล้ง ค่าเช่าอาจสูงถึง 1,000-1,500 บาทต่อไร่

### ความเปลี่ยนแปลงในระบบการเช่าที่ดิน

ระบบการเช่าที่ดินแบบดั้งเดิมในที่ราบลุ่มเชียงใหม่ นั้น เป็นระบบแบ่งครึ่งผลผลิตข้าวซึ่งเรียกว่า "นาผ่ากึ่ง" ระบบนี้มีมาแต่ดั้งเดิมโดยมีกลุ่มเจ้านายและพ่อค้าคนจีนเป็นเจ้าของที่ดิน นอกจากนั้นก็มีเจ้าของที่ดิน ผู้เป็นชาวบ้านด้วยกันที่มีฐานะดี มักเป็นกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน อยู่ด้วย

ในระยะต้น ๆ ของการผลิตในที่ราบลุ่มเชียงใหม่เป็นการผลิตเพื่อครอบครัว โดยไม่ใช้ปัจจัยการผลิตที่เป็นเงินสดมากนัก การทำ "นาผ่ากึ่ง" ก็ยังไม่เป็นปัญหาสำหรับเกษตรกรผู้เช่ามากนักในระยะหลังมีการผลิตเพื่อการค้ามากขึ้น นอกจากนั้น ยังมีค่าใช้จ่ายในการผลิตที่เป็นเงินสดมากขึ้น เช่น การไถนา

เปลี่ยนมาใช้รถไถเดินตาม หรือ รถแทรกเตอร์ ซึ่งมักเป็นการจ้างเป็นไร่ มีการใช้ปุ๋ย มีการซื้อพันธุ์ใหม่ มีการใช้แรงงานจ้างแทนการแลกเปลี่ยนแรงงาน (“เอามือ”) มากขึ้น ซึ่งเหล่านี้ต้องใช้เงินสดเพิ่มขึ้น การทำ “นาผ่ากิ่ง” โดยไม่มีการแบ่งภาระปัจจัยจึงสร้างความลำบากให้แก่เกษตรกรผู้เช่ามากขึ้น นอกจากนี้ การได้สิทธิการเช่านา เป็นสิ่งที่ยากลำบากยิ่งขึ้น เมื่อมีการขาดแคลนที่ทำกินเจ้าของที่ดินบางรายจึงพยายามเพิ่มค่าเช่าที่ดิน ซึ่งเหล่านี้ล้วนแต่สร้างความลำบากให้แก่เกษตรกรผู้เช่าเพิ่มขึ้น

ปัญหาเหล่านี้ได้สะสมเรื่อยมาและทวีความรุนแรงขึ้นจนในปี พ.ศ.2517-18 มีการรวมกลุ่มกันระหว่างเกษตรกร ประชาชน และนักศึกษา เรียกร้องให้มีการปรับปรุงค่าเช่านา และสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ในที่สุดรัฐบาลได้ออกกฎหมายสองฉบับ คือ พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ.2517 และพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 พระราชบัญญัติฉบับแรกได้มีการปรับปรุงอีกครั้ง เป็นพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ คือ การเช่าที่นา ให้กำหนดอายุการเช่าเป็นช่วง ๆ ละ 6 ปี ไม่ว่าผู้เช่าจะทาสัญญากับเจ้าของที่ดินหรือไม่ก็ตาม ให้มีคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก.ตำบล) ประกอบด้วยผู้แทนของเจ้าของที่ดิน และผู้เช่า เป็นผู้กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงของแต่ละท้องที่ ตามคุณภาพของดิน น้ำ และปริมาณผลผลิต เมื่อเจ้าของนาโอนกรรมสิทธิ์ที่เช่าให้บุคคลอื่น ผู้เช่ายังมีสิทธิเช่าอยู่ต่อไป สิทธิของการเช่าจะตกอยู่กับสามีหรือภรรยา บุพการี หรือบุตรธิดา ของผู้เช่านา มีการลดค่าเช่าตามความเสียหายที่เกิดเนื่องมาจากภัยธรรมชาติ การเก็บค่าเช่าจะเรียกเก็บได้ต่อเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวข้าวแล้ว นอกจากนี้ผู้เช่ายังมีสิทธิปลูกพืชอายุสั้นใด ๆ นอกจากพืชหลักในที่เช่าได้โดยผู้เรียกเก็บค่าเช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มมิได้ เป็นต้น

ในพื้นที่ที่ทำการศึกษาคพบว่า จากการรวมตัวเรียกร้องของกลุ่มเกษตรกรผู้เช่า และนักศึกษาทำให้เกิดความเปลี่ยนแปลงจากระบบดั้งเดิมแบบ “นาผ่ากิ่ง” มาเป็นการเก็บผลผลิตตายตัวในอัตราต่ำ โดยเฉพาะในเขตท้องที่ อำเภอทางดง สันป่าตอง และแมริม ซึ่งในหลายกรณีเกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินรายใหญ่ ผู้ไม่ต้องการเป็นที่พึ่งเลี้ยงจากทางราชการว่ากระทำผิด พรบ. ค่าเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตามจะเห็นได้ในตารางที่ 1 และ 2 ว่ายังมีเจ้าของที่ดินและผู้เช่าเป็นอันมาก ที่ยังไม่ปฏิบัติตาม พรบ. นี้ โดยยังคงการเช่าแบบ “ผ่ากิ่ง” อยู่

จากปี พ.ศ.2517-18 เป็นต้นมา เจ้าของที่ดินจะทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรมากขึ้นจะมีการลดค่าเช่าลงจากการเก็บแบ่งครึ่งผลผลิต นอกจากนี้เจ้าของที่ดินบางรายยังต้องช่วยผู้เช่าออกปัจจัยการผลิต เช่น ค่าพันธุ์ข้าว ค่าไถนา และค่าปุ๋ย มากขึ้น

ตารางที่ 3 แสดงถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงระบบการเช่าจากเดิมเป็นระบบปัจจุบัน ซึ่งพบว่าร้อยละ 65 ของเกษตรกรที่ตอบ มีการเปลี่ยนแปลงจากการประท้วง และการที่มี พรบ. ค่าเช่าที่ดิน ส่วนอีกร้อยละ 20 ตอบว่า การเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้นจากการที่ต้นทุนการผลิต ค่าครอบครัวสูงขึ้น

ตารางที่ 4 แสดงถึงทัศนคติของเกษตรกรผู้เช่า เกี่ยวกับผลที่ได้รับจากความแตกต่างระหว่างระบบการเช่าเดิมและปัจจุบัน พบว่าร้อยละ 51 ตอบว่า เหมือนเดิม ร้อยละ 29 ตอบว่า ดีขึ้น และร้อยละ 11 ตอบว่า เลวลง เกษตรกรในระบบการจ่ายค่าเช่าแบบจ่ายตายตัว และแบบแบ่งสามผลผลิต ร้อยละ 32 และร้อยละ 70 ตอบว่าระบบปัจจุบันดีขึ้นกว่าเดิม เทียบกับ ร้อยละ 10 ในระบบแบ่งครึ่งผลผลิต เกษตรกรผู้เช่าร้อยละ 14 ของระบบการจ่ายค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตตอบว่าระบบปัจจุบันเลวลงกว่าเดิม และร้อยละ 68 ตอบว่า เหมือนเดิม

ตารางที่ 1 ระบบการเช่าที่ดิน จำแนกตามระบบการปลูกพืช ในเขตที่รวมกลุ่มเชียงใหม่

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ระบบพืช	ผู้เช่า										รวม	เจ้าของที่ดิน			
	ค่าเช่าแบบตายตัว					ค่าเช่าแบบแบ่งผลผลิต									
	ฤดูฝน ผลผลิตตายตัว	เงินสด ตายตัว	ฤดูแล้ง ครั้งเดียว	ฟรี เงินสด ใน 1 ปี	รวม แบบ ตายตัว	ฤดูฝน แบ่งครึ่งผลผลิต		ฤดูฝน แบ่งสามผลผลิต		ฤดูฝน แบ่ง ผลผลิต อัตราอื่น ฤดูแล้ง ฟรี					
						ฟรี	เงินสด	ฤดูแล้ง	แบ่งผล ผลิต				อัตราอื่น	รวม แบ่งสาม ผลผลิต	รวม แบ่งสาม ผลผลิต
รวม แบ่งครึ่ง ผลผลิต											รวม แบ่งสาม ผลผลิต				
1. ข้าว - ถั่วเหลือง	76 (36)	7 (3)	5 (15)	7 (21)	90 (42)	28 (13)	26 (12)	33 (15)	87 (41)	26 (12)	5 (2)	31 (14)	6 (3)	214 (100)	62
2. ข้าว - พืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	5	7	5	7	12	10	9	-	19	2	-	2	-	33	26
3. ข้าว - พืชย่อย	2 (25)	-	-	2 (25)	4 (50)	1 (13)	3 (37)	-	4 (40)	-	-	-	-	8 (100)	-
รวม	83 (33)	7 (3)	5 (15)	7 (21)	106 (42)	39 (15)	38 (15)	33 (13)	110 (43)	28 (11)	5 (2)	33 (13)	6 (2)	255 (100)	98

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ส่วนความรู้ของเกษตรกรเกี่ยวกับ พรบ. การเช่าที่ดินนั้น พบว่าเกษตรกรร้อยละ 66 ไม่ทราบเกี่ยวกับ พรบ. นี้ เพียงร้อยละ 34 เท่านั้นที่ทราบ แต่ในกลุ่มนี้ ร้อยละ 4 ทราบไม่ถูกต้อง (ตารางที่ 5)

อย่างไรก็ตาม เกษตรกรส่วนใหญ่ยังมีความต้องการเช่านาอยู่ เมื่อเทียบกับการรับจ้าง (ตารางที่ 6) โดย ร้อยละ 33 จะตอบว่า ถ้าไม่ได้เช่ามาแล้วก็ไม่ทราบว่าทำอะไร ร้อยละ 55 จะไปรับจ้าง และร้อยละ 14 จะไปทำงานฝีมืออื่น ๆ (ตารางที่ 7)

ตารางที่ 2 ค่าเช่านา จำแนกตามระบบการเช่าที่ดิน ในเขตที่ลุ่มเชียงใหม่ พ.ศ.2530

ระบบการเช่าที่ดิน		ผลผลิต			ค่าเช่า		รวม บาท/ไร่
ฤดูฝน	ฤดูแล้ง	ข้าว ถัง/ไร่	ฤดูฝน		ฤดูแล้ง บาท/ไร่	รวม	
			จำนวน	มูลค่า			
ตายตัว	ไม่เสีย	62	18-24	540-720	-	-	520-720
ตายตัว	เงินสด	62	18-24	540-720	25-623	-	565-1,223
เงินสดตายตัว	ตลอดปี	-	-	200-1,875	-	-	200-1,875
เงินสดตายตัว	เฉพาะฤดูแล้ง	-	-	-	1,000-1,500 <sup>2/</sup>	/พีช	1,000-1,500
แบ่งสามผลผลิต	ไม่เสีย	53	17-18	510-540	-	-	510-540
แบ่งสามผลผลิต	แบ่งผลผลิต	53	17-18	510-540	330 <sup>1/</sup>	-	840-870
แบ่งครึ่งผลผลิต	ไม่เสีย	62	31	930	-	-	930
แบ่งครึ่งผลผลิต	เงินสด	62	31	930	200-480 <sup>1/</sup>	-	1,130-1,410
แบ่งครึ่งผลผลิต	เงินสด	62	31	930	400-600 <sup>2/</sup>	-	1,330-1,530
แบ่งครึ่งผลผลิต	แบ่งผลผลิต	62	31	930	575-800 <sup>2/</sup>	-	1,575-1,730

หมายเหตุ 1/ ค่าเช่าจาก พี่ชเชษฐกิจหลักที่ลงทุนต่ำ คือ ถั่วเหลือง

2/ ค่าเช่าจาก พี่ชเชษฐกิจที่ลงทุนต่ำ

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 3 สาเหตุที่เกษตรกรผู้เช่าเปลี่ยนระบบการเช่าเป็นระบบปัจจุบัน

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ผู้เช่า	ประท้วง + กฎหมายเปลี่ยน	ผลผลิต สูงขึ้น	ค่าครองชีพ สูงขึ้น	มีน้อย	ไม่ทราบ	รวม
ผู้เช่าทั้งหมด	35 (65)	3 (6)	11 (20)	1 (2)	4 (7)	54 (100)
ผู้เช่าบางส่วน	6 (67)	- (0)	2 (22)	- (0)	1 (11)	3 (100)
รวม	41 (65)	3 (5)	13 (20)	1 (2)	5 (8)	63 (100)

ไม่ตอบ/ไม่เข้าข่าย 199 ครัวเรือน

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 4 ทิศนคติของเกษตรกรผู้เช่าเกี่ยวกับผลที่ได้รับจากความแตกต่างระหว่างระบบการเช่าเดิมและปัจจุบันในเขต  
ที่ราบลุ่มเชียงใหม่ พ.ศ.2530

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ระบบการเช่า	เหมือนเดิม	ดีขึ้น	เลวลง	ในอดีตไม่เคยเช่า	รวม
ตายตัว	57 (45)	41 (32)	14 (11)	15 (12)	127 (100)
แบ่งสามผลผลิต	7 (24)	21 (70)	1 (3)	1 (3)	30 (100)
แบ่งครึ่งผลผลิต	61 (68)	9 (10)	13 (14)	2 (8)	45 (100)
รวม	125 (51)	71 (29)	28 (11)	23 (9)	247 (100)

ไม่ตอบ 43 ครัวเรือน ไม่เข้าข่าย 18 ครัวเรือน

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 5 ความรู้เกษตรกรผู้เช่าเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ผู้เช่า	ทราบถูก	ทราบผิด	ไม่ทราบ	รวม
ผู้เช่าทั้งหมด	52 (27)	8 (4)	132 (69)	192 (100)
ผู้เช่าบางส่วน	25 (04)	3 (5)	35 (55)	63 (100)
รวม	77 (30)	11 (4)	167 (66)	255 (100)

ไม่ตอบ 7 ครัวเรือน

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 6 ทศนคติของเกษตรกรผู้เช่าเกี่ยวกับความต้องการเช่านาหรือรับจ้างนอกรการเกษตร  
จำแนกตามระบบการเช่าที่ดินในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ พ.ศ.2530

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ระบบการเช่า	ผู้เช่าต้องการ			
	เช่านา	รับจ้าง	เลือกไม่ได้	รวม
ตายตัว	74 (74)	15 (15)	11 (11)	100 (100)
แบ่งสามผลผลิต	21 (81)	2 (8)	3 (11)	26 (100)
แบ่งครึ่งผลผลิต	56 (71)	15 (19)	8 (10)	79 (100)
รวม	151 (73)	32 (16)	22 (11)	205 (100)

ไม่ตอบ 88 ครัวเรือน ไม่เข้าข่าย 15 ครัวเรือน

ที่มา : จากการสัมภาษณ์

ตารางที่ 7 ทศนคติของเกษตรกรผู้เช่าเกี่ยวกับทางเลือกอื่นหากไม่เช่าทำกิน ในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ พ.ศ.2530

หน่วย : ครัวเรือน (ร้อยละ)

ผู้เช่า	รับจ้าง และก่อสร้าง	งานฝีมือ	ค้าขาย	ไม่ทำ	ไม่รู้จะทำ อะไร	รวม
ผู้เช่าทั้งหมด	122 (63)	16 (8)	6 (3)	10 (5)	41 (21)	195 (100)
ผู้เช่าบางส่วน	19 (30)	21 (33)	1 (2)	1 (2)	21 (33)	63 (100)
รวม	141 (55)	37 (14)	7 (3)	11 (4)	62 (24)	258 (100)

ไม่ตอบ 4 ครัวเรือน

ที่มา : จากการสัมภาษณ์



## ผลตอบแทน

การศึกษานี้ได้คำนวณผลตอบแทนของเกษตรกรผู้เช่า เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินที่เป็นผู้ให้เช่า ในระบบการปลูกข้าว-ถั่วเหลือง โดยผลตอบแทนของบุคคลกลุ่มต่างๆ ประเมินอย่างง่าย ดังนี้

ผลตอบแทนของเจ้าของที่ดินผู้ไม่ได้เป็นผู้ผลิต = ค่าเช่าที่ได้รับต่อปี

ผลตอบแทนของผู้เช่า = มูลค่าผลผลิต - ต้นทุนผันแปร - ค่าเช่า (คิดทั้งปี)

ผลตอบแทนของเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน = มูลค่าผลผลิต - ต้นทุนผันแปร

รูปที่ 1-2 แสดงถึงผลตอบแทนของผู้เช่า และเจ้าของที่ดิน ผู้ไม่เป็นผู้ผลิต เทียบกับเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของ ตามลำดับ ในระบบข้าว-ถั่วเหลือง ส่วนในรูปที่ 3 แสดงสัดส่วนเทียบระหว่างผลตอบแทนของเจ้าของที่ดินเทียบกับผู้เช่าต่ำสุด รองลงมาคือระบบแบ่งสามและสูงสุดคือ ระบบแบ่งครึ่งผลผลิต ซึ่งอาจจะสรุปได้ว่า การเก็บค่าเช่าในระบบที่ใกล้เคียงกับระบบที่ระบุไว้ใน พรบ. การเช่าที่ดิน พ.ศ.2524 เป็นระบบที่ทำให้ผู้เช่าได้รับผลตอบแทนมากที่สุด เมื่อเทียบกับการเก็บค่าเช่าในระบบอื่น

## ค่าใช้จ่ายปัจจัยการผลิต

การสำรวจดูการใช้ปัจจัยการผลิตต่อไร่ ของปุ๋ย ยากำจัดศัตรูพืช และค่าจ้างแรงงานระหว่างผู้เช่า และเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน (ตารางที่ 8) พบว่า ส่วนมากไม่มีความแตกต่างกันทางสถิติในการใช้ปัจจัยดังกล่าวในกลุ่มทั้งสอง ความแตกต่างในค่าใช้จ่ายรวมจะเกิดขึ้นระหว่างกลุ่มทั้งสอง เนื่องจากค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องเสียเพิ่มขึ้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ในการปลูกข้าวตามด้วยพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง ในระบบการเช่าแบบเก็บค่าเช่าแบ่งครึ่งผลผลิตและเก็บค่าเช่าเป็นเงินสดอีกในฤดูแล้งจะพบว่าผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายรวมน้อยกว่าทั้งเกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดินและผู้เช่าในระบบการเช่าอื่น ซึ่งอาจจะแสดงให้เห็นว่าในระบบการเช่าแบบนี้ทำให้ผู้เช่าเกิดแรงจูงใจในการผลิตน้อย ส่วนในระบบการเช่าอื่นนั้นข้อมูลที่ได้ไม่สนับสนุนข้ออ้างที่ว่า การเป็นเกษตรกรผู้เช่าจะทำให้เกษตรกรลงทุนในปัจจัยการผลิตน้อยกว่าเกษตรกรเจ้าของที่ดิน อย่างไรก็ตาม ในระบบการเช่าแบบเก็บค่าเช่าตายตัวครั้งเดียว ปรากฏว่าผู้เช่ามีค่าใช้จ่ายรวมมากกว่าผู้เช่าในระบบการเช่าอื่น ซึ่งอาจจะแสดงให้เห็นว่าการเก็บค่าเช่าแบบเป็นเงินสดตายตัว อาจทำให้ผู้เช่าเกิดแรงจูงใจในการผลิตดีพอสมควร

ตารางที่ 8 เปรียบเทียบค่าใช้จ่ายของปัจจัยการผลิตทางการเกษตรต่อไร่ ระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่า จำนวนตามระบบพืชและระบบการเช่า

ระบบพืช	ระบบการเช่า	ค่าใช้จ่ายปัจจัยการผลิต	ผู้ถือครองที่ดิน
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	OWNC
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	TENT
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	OWNC
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	TENT
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	OWNC
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	TENT
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	OWNC
ข้าว - ถั่วเหลือง	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	SCHF	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	SCHC	ค่าใช้จ่ายรวม	TENR
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	FXPF	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชเศรษฐกิจที่ลงทุนสูง	FXPCI	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ปุ๋ย	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ยากำจัดศัตรูพืช	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ค่าจ้าง	TENT
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	OWNC
ข้าวตามด้วยระบบพืชย่อย	รวมทุกระบบ	ค่าใช้จ่ายรวม	TENT

หมายเหตุ OWNC คือ เจ้าของที่ดิน TENT คือ ผู้เช่า \* คือ ความแตกต่าง ณ ระดับความเชื่อมั่น 97.5%  
 NS คือ ไม่มีความแตกต่าง ณ ระดับความเชื่อมั่น 95% \*\* คือ ความแตกต่าง ระดับความเชื่อมั่น 99.  
 + คือ ความแตกต่าง ณ ระดับความเชื่อมั่น 95%

## สรุป

การสำรวจการเปลี่ยนแปลงของระบบการเช่าที่ดินในที่ราบลุ่มเชียงใหม่ ในการศึกษานี้ได้เสนอภาพของความสัมพันธ์กัน ระหว่างการผลิตในฤดูฝน และฤดูแล้ง ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีรายละเอียดปลีกย่อยเกี่ยวกับการเก็บค่าเช่ามากมาย การศึกษานี้พบว่า การปฏิบัติตาม พรบ. การเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.2524 สามารถทำให้เกษตรกรผู้เช่ามีรายได้ดีขึ้น โดยผลตอบแทนที่เกษตรกรผู้เช่าได้เป็นสัดส่วนต่อผลตอบแทนของเจ้าของที่ดินจะสูงสุด อย่างไรก็ตาม การปฏิบัติตาม พรบ. นี้ยังนับว่ามีอยู่ไม่มากนัก สมควรที่รัฐบาลควรได้กำชับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้สอดส่องดูแล ให้มีแนวปฏิบัติเป็นไปอย่างดีขึ้น เพื่อความกินดีอยู่ดีขึ้นของเกษตรกรผู้เช่า ผู้เป็นผู้ด้อยโอกาสกว่าเกษตรกรอื่น ๆ ในวงการเกษตรของไทย

## บรรณานุกรม

กรมการปกครอง. 2524. พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 กระทรวงมหาดไทย  
จิโรภาส พูลสุวรรณ. 2529. ปัจจัยที่ทำให้เกษตรกรซึ่งเคยมีที่ทำกินเป็นของตนเองมาก่อน ต้องกลายเป็นเกษตรกรผู้เช่าที่ดินทำกินจากผู้อื่น. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.  
กรุงเทพฯ.

โชติรัตน์ วิมุกตะลพ. 2531. ระบบการเช่าและค่าเช่าที่ดินในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์-  
วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเกษตรศาสตร์เชิงระบบ คณะเกษตรศาสตร์ มหาวิทยาลัย  
เชียงใหม่.

Ganjanapan, A. 1984. The Partial commercialization of Rice Production in Northern Thailand (1900-  
1981). Ph.D Thesis, Cornell University.

Hayami, Y. and V.W. Ruttan. 1985. Agricultural Development. Baltimore : John Hopkins University  
Press.