

## บทที่ 7

### การถือครองที่ดิน

#### ความนำ

ปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งที่มีอิทธิพลต่อการผลิตและรายได้ของเกษตรกรคือ การถือครองที่ดิน (Land Tenure) เนื่องจากเกษตรกรมีรายได้ต่ำ จึงมักไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง เกษตรกรจึงต้องเช่าที่ดินทำกิน ซึ่งมักจะทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน (Tenancy) ขึ้น โดยเฉพาะปัญหาการเช่าในเรื่องที่เกี่ยวกับผลทางเศรษฐกิจของการกระจายรายได้ในการเกษตร

#### หัวข้อเรื่อง

- 7.1 ประเภทการถือครองที่ดิน
- 7.2 ผลกระทบของการเช่าที่ดินที่มีต่อระดับผลผลิต
- 7.3 เกษตรกรควรเช่าหรือซื้อที่ดิน
- 7.4 ปัญหาที่ดินทำกิน (กรณีประเทศไทย)

#### สาระสำคัญ

7.1 การถือครองที่ดินหมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีต่อที่ดิน ซึ่งรวมถึงสิทธิในการใช้และเป็นเจ้าของที่ดิน การถือครองที่ดินแบ่งได้หลายลักษณะ เช่น ในรูปเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินบางส่วน ผู้เช่าที่ดิน เป็นต้น

7.2 การเช่าที่ดินเพื่อการเพาะปลูกมีอิทธิพลต่อการผลิตและรายได้ของเกษตรกรซึ่งแยกพิจารณาได้เป็นการชำระค่าเช่าในรูปเงินสดและในรูปแบ่งผลผลิต

7.3 ในการเริ่มดำเนินกิจการฟาร์มเกษตรกรควรพิจารณาทั้งข้อดีและข้อเสียของการเช่าซื้อที่ดิน

7.4 ปัญหาที่ดินทำกินของประเทศไทยที่สำคัญ คือปัญหาไร้ที่ทำกินและปัญหาการเช่าที่ดิน

#### วัตถุประสงค์

เมื่อศึกษาบทที่ 7 จบแล้ว นักศึกษาสามารถ

- 7.1 อธิบายความหมายและแยกประเภทของการถือครองที่ดินได้

7.2 อธิบายถึงการชำระค่าเช่าในรูปของเงินและในรูปแบ่งผลผลิตที่มีต่อระดับการผลิตและรายได้ของเกษตรกรได้

7.3 บอกได้ถึงข้อดีและข้อเสียของการเช่าและซื้อที่ดิน

7.4 บอกถึงปัญหาเกี่ยวกับที่ดินทำกินของประเทศไทย

## 7.1 ประเภทของการถือครองที่ดิน

การถือครองที่ดิน หมายถึง สิทธิต่าง ๆ ที่บุคคลมีต่อที่ดิน สิทธิดังกล่าวรวมถึงสิทธิในการใช้และ/หรือสิทธิในการเป็นเจ้าของ ลักษณะการถือครองที่ดินในแบบต่าง ๆ จะมีผลต่อการผลิตทางเกษตร และต่อรายได้ของเกษตรกร และในบางครั้งอาจทำให้เกษตรกรผู้ถือครองที่ดินมีความมั่นคงไม่เท่ากันด้วย

การถือครองที่ดินสามารถแบ่งออกได้เป็นหลายประเภท คือ

1) **การถือครองในรูปการเป็นเจ้าของที่ดิน (Full Owner)** หมายถึง บุคคลผู้ซึ่งมีสิทธิทั้งปวงเกี่ยวกับที่ดินที่ถือครองอยู่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมีสิทธิที่จะขายหรือใช้ที่ดินของตนได้ตามที่เห็นว่าเหมาะสมภายในขอบเขตของกฎหมาย การถือครองในลักษณะนี้ ผู้ถือครองมีอิสระในการวางแผนการผลิตได้มากกว่าการถือครองประเภทอื่น แต่ผู้ที่จะมีฐานะเป็นเจ้าของที่ดินได้ส่วนใหญ่มักเป็นเจ้าของที่ดินขนาดเล็กเพราะมีเงินทุนน้อย แม้ว่าเจ้าของที่ดินเหล่านี้จะมีความสามารถในการจัดกิจการฟาร์มขนาดใหญ่ก็ตามบางครั้งเจ้าของที่ดินแม้จะมีที่ดินเป็นของตนเองก็ตาม แต่ก็ยังมีหนี้สินอื่น ๆ อยู่มาก ทำให้จำเป็นต้องปรับการผลิตของตนเพื่อก่อให้เกิดรายได้ในจำนวนเพียงพอกับค่าใช้จ่ายประจำวันและชำระหนี้สิน ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่า การเป็นเจ้าของที่ดินไม่ได้เป็นหลักประกันว่าจะทำให้การใช้ทรัพยากรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุดเสมอไป

2) **การถือครองในรูปการเป็นเจ้าของที่ดินบางส่วน (Part Owner)** หมายถึง บุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยและเช่าที่ดินบางส่วน โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะขยายขนาดของฟาร์มของตนกล่าวโดยทั่วไปแล้ว เจ้าของที่ดินบางส่วน มีกิจการฟาร์มในขนาดที่ใหญ่กว่าการถือครองแบบอื่น การที่เจ้าของที่ดินบางส่วนเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหนึ่งส่วน เพราะเห็นว่าเป็นทางหนึ่งของการที่จะสามารถขยายการผลิตและควบคุมปัจจัยการผลิตจำนวนมาก ๆ ได้โดยไม่ทำให้เสี่ยงภัยเพิ่มขึ้น เพราะฉะนั้นในการดำเนินกิจการฟาร์มให้มีประสิทธิภาพต้องใช้เงินทุนเป็นจำนวนมาก และผลปรากฏว่าการถือครองประเภทนี้ เป็นแบบที่เหมาะสมและทำให้การใช้ปัจจัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมาก

3) การถือครองในรูปแบบของการเป็นผู้เช่าที่ดิน (Tenants) หมายถึง บุคคลที่เช่าที่ดินทั้งหมดเพื่อทำการผลิต ในการถือครองประเภทนี้ เราอาจแบ่งผู้เช่าที่ดินออกได้ 3 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

(3.1) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในรูปแบบเงินสด

(3.2) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าในรูปแบบผลผลิต

(3.3) ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าบางส่วนเป็นเงินสด บางส่วนเป็นผลผลิต เช่น ชำระค่าเช่าในรูปแบบผลผลิตสำหรับที่ดินเพื่อการเพาะปลูก และชำระค่าเช่าในรูปแบบเงินสดสำหรับที่ดินเพื่อการเลี้ยงสัตว์

4) การถือครองในรูปแบบไร่นาสหกรณ์ (Cooperative Farm) หมายถึง เป็นการรวมตัวระหว่างผู้ผลิตเพื่อประกอบการผลิตร่วมกันในด้านการจัดการ และมีปัจจัยการผลิตอื่น ๆ ผลตอบแทนจากการประกอบการที่เกิดขึ้นจะมีการแบ่งกันเป็นสัดส่วนธุรกิจ การถือครองที่ดินแบบนี้มีขอบเขตกว้างขวางและแตกต่างกันในแต่ละประเทศ กล่าวคือ การรวมตัวของผู้ผลิตอาจจะเป็นเพียงบางด้านเท่านั้น การถือครองแบบนี้ยังไม่มีในประเทศไทย

5) การถือครองในรูปแบบไร่นารวม (Collective Farm) และแบบคอมมูน (Communal) เป็นการถือครองที่ดินแบบที่ใช้ในประเทศสังคมนิยม กรรมสิทธิ์ในการเป็นเจ้าของที่ดินตกแก่รัฐบาล เกษตรกรมีฐานะเป็นเพียงคนงานของฟาร์มเท่านั้น

รูปแบบการถือครองที่ดินที่เรารู้จักกันแพร่หลายที่สุด คือ เป็นเจ้าของที่ดินและเป็นผู้เช่าที่ดิน ปัญหาการถือครองที่ดินมักจะมีเกี่ยวกับปัญหาการเช่าที่ดินเป็นสำคัญเพราะบางคนเห็นว่าการถือครองที่ดินด้วยการเช่านั้นไม่ดี เกษตรกรควรเป็นเจ้าของที่ดินเสียเองเพราะสามารถตัดสินใจด้วยตนเองได้และทำให้เกษตรกรใช้ทรัพย์สินอย่างดีที่สุด มีความกระตือรือร้นในการทำงาน ซึ่งแนวความคิดดังกล่าวอาจไม่จริงเสมอไปเพราะต้องพิจารณาทัศนะในด้านต่าง ๆ รวมทั้งเศรษฐกิจด้วย

กล่าวโดยทั่วไป ระบบการถือครองที่ดินที่เหมาะสมคือที่จะทำให้มีผลดีต่อการผลิตและรายได้ของเกษตรกร ควรจะมีลักษณะดังต่อไปนี้

1) ควรจะกระตุ้นให้มีการใช้ที่ดินและปัจจัยอื่น ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ

2) ควรจะให้ความพอใจอันเพียงพอที่จะทำให้ประสิทธิภาพในการผลิตของที่ดินคงอยู่หรือดียิ่งขึ้น

3) ควรมีโอกาสที่ฟาร์มต่าง ๆ จะเปลี่ยนแปลงขนาดได้ทั้งนี้เพื่อ

(ก) ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี เช่น เครื่องมือการเกษตรใหม่ ๆ

(ข) ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงขนาดของแรงงานโดยพิจารณาโอกาสการทำงาน ทั้งในทางการเกษตรและนอกการเกษตร

4) ควรจะให้โอกาสการเคลื่อนย้ายทั้งออกจากการเกษตรและเข้ามาประกอบ การเกษตรทั้งนี้เพื่อให้คนหนุ่มที่ต้องการเป็นชาวนามีโอกาสเข้ามาทำได้หรือคนที่ เป็นชาวนายู่แล้วมีช่องทางที่จะไปประกอบอาชีพอื่นได้

5) ควรเป็นระบบซึ่งสอดคล้องกับจุดมุ่งหมายทางสวัสดิภาพสังคมและการเมือง

## กิจกรรมที่ 7.1

จงบอกถึงการถือครองที่ดินที่สำคัญมา 3 ประเภท

### แนวตอบกิจกรรมที่ 7.1

ประเภทการถือครองที่ดินที่สำคัญได้แก่ ในรูปเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินบางส่วน และผู้เช่าที่ดิน

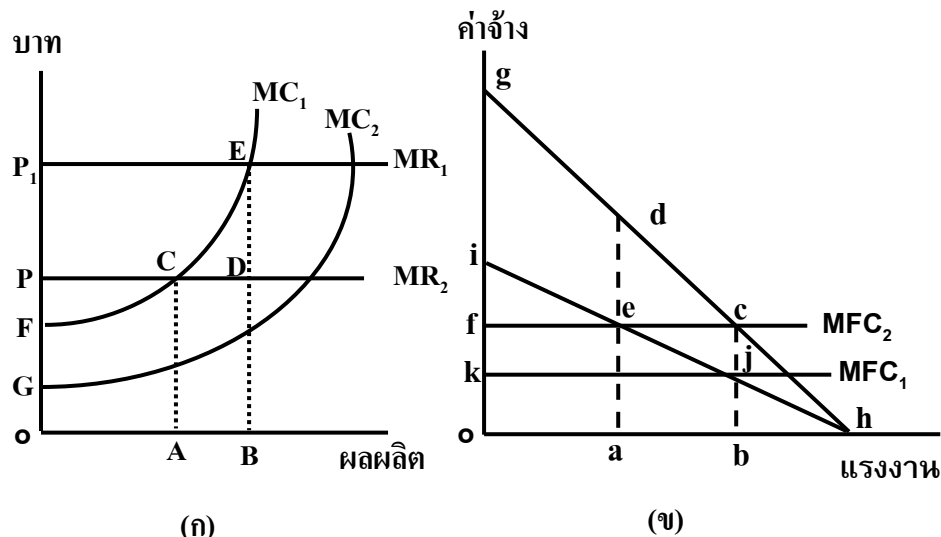
## 7.2 ผลของการถือครองที่ดินประเภทต่าง ๆ ที่มีต่อการผลิตและรายได้ของ เกษตรกร

(7.2.1) เมื่อเกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดิน ถ้าหากเกษตรกรเป็นเจ้าของที่ดินที่ตนทำ กินอยู่เขาจะพยายามใช้ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีอยู่มาผลิตพืชผล เกษตรกรก็จะได้รับผลผลิตทั้งหมด เป็นของตนและเขาจะได้กำไรสูงสุดถ้าเขาผลิตจนกระทั่ง  $VMP = MFC = P_x$  ในตลาดการ แข่งขันอย่างสมบูรณ์ นั่นคือ เกษตรกรที่มีที่ดินของตัวเอง จะใช้ปัจจัยแต่ละอย่างที่ดินมีอยู่ จนกระทั่งราคาของปัจจัย ( $P_x$ ) เท่ากับมูลค่าเพิ่มของผลผลิต (VMP) เพราะ ณ จุดนี้เขาจะ ได้รับกำไรสูงสุดตามเงื่อนไข  $MC = MR$  จากรูป 7.1 ผู้ผลิตจะทำการผลิตผลผลิตจำนวน เท่ากับ OB และได้รับรายได้ทั้งหมดเท่ากับ  $OP_1EB$

(7.2.2) เมื่อเกษตรกรเป็นผู้เช่าที่ดิน ผลกระทบที่สำคัญอันหนึ่งของการเช่าที่ดินคือ การเสียดายถ้าเป็นการชำระค่าเช่าในรูปเงินสด ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าเป็นจำนวนตายตัว (Fixed Rent) ในแต่ละปี และถ้าเป็นการชำระค่าเช่าในรูปผลผลิต ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่า จำนวนหนึ่งคงที่ในรูปผลผลิต ถ้าหากเราสมมุติให้ว่ามีความแน่นอนอย่างสมบูรณ์ (Perfect Certainty) ผู้เช่าก็จะไม่รู้สึกรู้สีกแตกต่างกันว่าจะจ่ายค่าเช่าแบบไหนในกรณีที่การชำระค่าเช่าใน ระยะยาวยังคงเหมือนกันอยู่ มิฉะนั้นผู้เช่ายินดีชำระค่าเช่าในรูปเงินสด ทำให้ผู้เช่าต้องรับการ

รูป 7.1

ผลกระทบของการเช่าที่ดิน



(7.2.2) เมื่อเกษตรกรเป็นผู้เช่าที่ดิน ผลกระทบที่สำคัญอันหนึ่งของการเช่าที่ดิน

คือการเสี่ยงภัย ถ้าเป็นการชำระค่าเช่าในรูปเงินสด ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าเป็นจำนวนตายตัว (Fixed Rent) ในแต่ละปี และถ้าเป็นการชำระค่าเช่าในรูปผลผลิต ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าจำนวนหนึ่งคงที่ในรูปผลผลิต ถ้าหากเราสมมุติให้เรามีความแน่นอนอย่างสมบูรณ์ (Perfect Certainty) ผู้เช่าก็จะไม่รู้สึกรู้สีกแตกต่างกันว่าจะจ่ายค่าเช่าแบบไหนในกรณีที่มีการชำระค่าเช่าในระยะยาวยังคงเหมือนกันอยู่ มิฉะนั้นผู้เช่ายินดีชำระค่าเช่าในรูปเงินสดทำให้ผู้เช่าต้องรับความเสี่ยงไว้ทั้งหมด ในกรณีนี้ผู้เช่ายินดีชำระค่าเช่าในรูปเงินสดถ้าหากค่าเช่าในระยะยาวยังอยู่ในระดับต่ำ

เราจะพิจารณาถึงการเช่าที่ดินประเภทต่าง ๆ ว่าจะผลต่อการใช้ทรัพยากรอย่างไรและการเช่าที่ดินแบบไหนจะทำให้ผู้เช่าทำการผลิตอย่างมีประสิทธิภาพอย่างน้อยที่สุดที่ตัดเทียมหรือสูงกว่ากรณีของเจ้าของที่ดิน เราจะแบ่งการเช่าออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

(1) การชำระค่าเช่าตายตัว (Fixed Rent) คือการชำระค่าเช่าเป็นเงินสดหรือผลผลิตก็ได้จำนวนคงที่ในแต่ละปี เกษตรกรผู้เช่าที่ดินจะต้องชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการผลิตเองทุกอย่างแต่ได้รับผลตอบแทนทั้งหมดหรือผลผลิตของตนเต็มที่ และยังสามารถตัดสินใจ

เกษตรกรส่วนมากชำระค่าเช่าในรูปเงินสด ถ้าเขาได้คิดคำนวณแล้วว่าค่าเช่าจะอยู่ในอัตราต่ำกว่าการชำระในรูปแบบผลผลิต การชำระค่าเช่าประเภทนี้ก็อาจลดการเสี่ยงลงได้โดยการทำให้ค่าเช่าที่ตายตัวนั้นสามารถยืดหยุ่นได้ (**Flexible Rent**) โดยที่ทั้งผู้เช่าที่ดินและเจ้าของที่ดินทำการตกลงในเรื่องค่าเช่าที่เป็นมาตรฐาน (**Base Rent**) เสียก่อน ซึ่งทำให้ค่าเช่าที่ผู้เช่าที่ดินต้องชำระสามารถเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ในแต่ละปีขึ้นอยู่กับสภาพดินฟ้าอากาศ ผลผลิตที่ได้รับ และราคาของปัจจัยและผลผลิตด้วย วิธีการคำนวณหาค่าเช่าที่ยืดหยุ่นได้โดยใช้สูตรต่อไปนี้

$$R_1 = R_0 \left[ \frac{Y_1 P_{Y_1} P_{X_0}}{Y_0 P_{Y_0} P_{X_1}} \right]$$

- กำหนดให้
- $R_1$  = ค่าเช่าที่ต้องชำระในปีปัจจุบัน
  - $R_0$  = ค่าเช่าที่เป็นฐานที่ตกลงกันไว้
  - $Y_1$  = ผลผลิตเฉลี่ยในปีปัจจุบัน
  - $Y_0$  = ผลผลิตเฉลี่ยที่เป็นฐาน
  - $P_{Y_1}$  = ราคาของผลผลิตในปีปัจจุบัน
  - $P_{Y_0}$  = ราคาของผลผลิตที่เป็นฐาน
  - $P_{X_1}$  = ราคาของปัจจัยการผลิตในปีปัจจุบัน
  - $P_{X_0}$  = ราคาของปัจจัยการผลิตที่เป็นฐาน

สมมติว่า เจ้าของที่ดินและผู้เช่าได้ตกลงค่าเช่าที่เป็นฐานไว้เท่ากับ 700 บาทต่อไร่ ผลผลิตเฉลี่ยที่เป็นฐานในท้องที่นั้นเท่ากับ 15 ถังต่อไร่ และราคาของข้าวสาลีในปีปัจจุบันเท่ากับ 50 บาทต่อถัง ราคาของปัจจัยที่กำหนดโดยรัฐบาลเท่ากับ 300 บาท ค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องชำระจะเป็นเท่าไร ถ้าผลผลิตเฉลี่ยในปีปัจจุบันเท่ากับ 12 ถังต่อไร่ ราคาของข้าวสาลีในตลาดเท่ากับ 55 บาทต่อถัง และราคาของปัจจัยเท่ากับ 305 บาท ค่าเช่าที่ต้องชำระในปีปัจจุบันจะเท่าไร

$$R_1 = \frac{12 \times 55 \times 300}{15 \times 50 \times 305} = 605 \text{ บาทต่อไร่}$$

ผลดีของการชำระค่าเช่าแบบยืดหยุ่นได้ คือ เป็นแรงกระตุ้นการทำงานของเกษตรกร เพราะได้รับผลตอบแทนทั้งหมดและการเสี่ยงภัยก็ลดลงตามสภาพของความเสี่ยงที่เกิดขึ้น ทำให้เกษตรกรสามารถวางแผนการผลิตโดยปลูกพืชผลที่จะให้ผลสูงในระยะยาวแต่ค่อนข้างเสี่ยงได้เพราะเกษตรกรไม่ต้องกลัวว่าผลผลิตต่อไร่และราคาที่ได้รับจะเปลี่ยนแปลงไปแต่ประการใด

**(2) การชำระค่าเช่าในรูปแบบแบ่งผลผลิต (Share Rent)** ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าในรูปแบบผลผลิตเช่น ชำระค่าเช่าในรูปแบบแบ่งพืชผล(crop-share) ชำระค่าเช่าในรูปแบบแบ่งผลผลิตจากสัตว์เลี้ยง (livestock-share) หรือชำระค่าเช่าในรูปแบบของเงินสดและผลผลิต (crop-share cash rent) ไม่ว่าจะชำระค่าเช่าแบบไหน การชำระค่าเช่าในรูปแบบนี้จะถูกชำระค่าเช่าเป็นผลผลิตจำนวนหนึ่งหรือเป็นเปอร์เซ็นต์ของผลผลิตทั้งหมดที่ผลิตได้ในแต่ละปีตามที่ตกลงกันกับเจ้าของที่ดิน เช่น เช่านาโดยแบ่งข้าวให้เจ้าของที่ดินครึ่งหนึ่ง หรือ 40 เปอร์เซ็นต์ดาที่จะตกลงกัน เป็นการลดความเสี่ยงในการผลิตของผู้เช่าลงเพราะถ้าปีใดผลิตได้น้อย ค่าเช่าก็ลดลงตามส่วน

อย่างไรก็ตามการเช่าที่ดินแบบแบ่งผลผลิตถูกพิจารณาว่า ทำให้การจัดสรรทรัพยากรเป็นไปอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งเราสามารถวิเคราะห์ได้จากรูป 7.1 (ก) และ (ข)

จากรูป 7.1 (ข) สมมติว่ามีการชำระค่าเช่าเป็นจำนวนครึ่งหนึ่งของผลผลิตทั้งหมด ผู้ผลิต (หรือผู้เช่าที่ดิน) จะได้รับกำไรสูงสุดถ้าทำการผลิตจนกระทั่ง  $VMP = MFC = P_x$  เส้น VMP ของผู้ผลิตจะลดลงจากเส้น gh เป็นเส้น ih และกำไรที่เกษตรกร (หรือผู้เช่าที่ดิน) ได้รับจะลดลงไปเพราะผลผลิตครึ่งหนึ่งต้องจ่ายชำระเป็นค่าเช่าทำให้เส้นรายได้เพิ่ม (MR) ของผู้เช่าลดลงจากเส้น  $MR_1$  เป็นเส้น  $MR_2$

สมมติว่าผู้เช่าที่ดินจ่ายต้นทุนผันแปรทั้งหมด(ค่าจ้างแรงงาน) โดยที่เจ้าของที่ดินไม่ได้ช่วยจ่ายในเรื่องต้นทุนผันแปรเลย เส้นต้นทุนของผู้เช่าที่ดินยังคงเป็นเส้น  $MC_1$  ผู้เช่าที่ดินจะได้รับผลผลิตเท่ากับ OA แสดงว่าผู้เช่าที่ดินมีรายได้ลดลงด้วย เหลือเพียงพื้นที่ OPCA ถ้า

ถ้าหากผู้เช่าและเจ้าของที่ดินร่วมกันจ่ายต้นทุนผันแปรในอัตราส่วนเดียวกันกับการแบ่งผลผลิตที่ได้จากฟาร์ม เส้น  $MC$  ของผู้เช่าที่ดินมีรายได้ลดลงมาเป็นเส้น  $MC_2$  และเส้น  $MFC$  ของผู้เช่าก็จะลดลงจากเส้น  $MFC_1$  เป็นเส้น  $MFC_2$  ผู้เช่าจะผลิตที่จุด  $j$  โดยใช้แรงงานจำนวน  $ob$  ดังนั้นระดับการผลิตที่เหมาะสมหรือระดับการใช้ปัจจัยที่เหมาะสมจะเป็นระดับเดียวกับกรณีที่ผู้ผลิตเป็นเจ้าของที่ดิน นั่นคือ รายได้สุทธิที่ผู้เช่าจะได้รับจากการใช้ปัจจัยผันแปรจะเพิ่มจาก  $fie$  เป็น  $ijk$  หรือรายได้สุทธิที่ผู้เช่าจะได้รับจากการผลิตจะเพิ่มขึ้นจาก  $OFCA$  เป็น  $OGDB$  เมื่อมีการแบ่งเบาด้านต้นทุนผันแปรจากเจ้าของที่ดิน

ปัญหาเรื่องประสิทธิภาพในการใช้ทรัพยากรของผู้เช่าแบบแบ่งเช่าผลผลิตกันเป็นเรื่องที่นักเศรษฐศาสตร์มีความเห็นแตกแยกกันเป็น 2 ฝ่าย คือ<sup>1</sup>

(1) ฝ่ายที่เชื่อว่า การเช่าโดยวิธีแบ่งผลผลิตกันจะทำให้การจัดสรรทรัพยากรไม่ได้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพราะทำให้ผู้เช่าไม่ได้ใช้ปัจจัยการผลิตของตน (แรงงานและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งไม่ใช่ที่ดิน) อย่างเต็มประสิทธิภาพ และระบบการเช่าดังกล่าวจะทำให้ทั้งผู้เช่าและเจ้าของที่ดินไม่ยอมลงทุนในที่ดินเพราะทั้งคู่กลัวว่า ผลตอบแทนที่ตนจะได้รับจากการลงทุนจะน้อยกว่าผลตอบแทนรวมจากการลงทุนเนื่องจากผลผลิตที่ได้ต้องแบ่งปันกันตามอัตราค่าเช่า นอกจากนี้การที่ผู้เช่าไม่ยอมลงทุนก็เพราะว่าถ้าวางทุนไปแล้วในอนาคต ตนไม่ได้เช่าที่ดินต่อตนก็จะได้ผลตอบแทนไม่คุ้มกับเงินที่ลงทุนไป

(2) ฝ่ายที่ไม่เชื่อว่า การเช่าแบบแบ่งผลผลิตกัน จะทำให้การจัดสรรทรัพยากรไม่มีประสิทธิภาพ เพราะไม่ว่าการเช่าประเภทใดก็ตาม トラバได้ที่มีการแข่งขัน トラバนั้นการจัดสรรทรัพยากรจะมีประสิทธิภาพดีที่สุด

## กิจกรรมที่ 7.2

จงบอกถึงวิธีการลดการเสี่ยงจากการเช่าที่ดินโดยชำระในรูปแบบเงินสด

## แนวตอบกิจกรรมที่ 7.2

ให้เปลี่ยนจากการชำระค่าเช่าในรูปแบบเงินสดแบบคงที่เป็นแบบยืดหยุ่น

## 7.3 เกษตรกรควรเช่าหรือซื้อที่ดิน

<sup>1</sup> นิพนธ์ พัวพงศกร, “ การถือครองที่ดินในประเทศไทย”, ชุดประกอบการศึกษาเศรษฐกิจการเกษตร. รั้งสรรค์ ณะพรพันธ์: บรรณานุกรม (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์เคล็ดไทย, 2517), 320-369.



ในการทำธุรกิจเกี่ยวกับฟาร์ม ผู้ดำเนินกิจการต้องคำนึงถึงสิ่งต่าง ๆ เช่น ตลาดของผลผลิต ความรู้ในกิจการต่าง ๆ ที่จะทำการผลิต ปัจจัยที่จะใช้ในการผลิต แหล่งเงินทุนเพื่อประกอบกิจการ ความสามารถในการประกอบการ เป็นต้น และสิ่งสำคัญที่สุดในการทำธุรกิจทางด้านการเกษตร คือที่ดิน ซึ่งจะต้องพิจารณาว่า ฟาร์มที่จะทำนั้นควรจะเป็นขนาดไหนโดยพิจารณาจากความต้องการของตลาดเป็นหลัก ถ้าหากมีที่ดินจำนวนน้อยเกินไปหรือไม่มีเลยก็จะพิจารณาว่าควรจะเช่าหรือซื้อที่ดินเพื่อจัดตั้งฟาร์ม ซึ่งเราจะพิจารณาถึงข้อดีและข้อเสียของการเช่าที่ดินและของการซื้อที่ดินเพื่อทำฟาร์ม<sup>2</sup>

#### **ข้อดีของการเช่าฟาร์ม สรุปได้ดังนี้**

1) เป็นการเริ่มทำฟาร์มได้ทันทีสำหรับผู้ที่มีเงินไม่พอเพราะการเช่าทำให้มีเงินเหลือพอไปใช้ดำเนินการผลิตด้านต่าง ๆ ได้ เช่น ซื้อเครื่องมือเครื่องจักรและอุปกรณ์การผลิตอื่น ๆ การเช่าจึงเป็นสิ่งจำเป็นมากสำหรับคนที่ไม่มีเงินทุนจำกัด

2) ถ้าเป็นการเช่าแบบเจ้าของฟาร์มมีส่วนในการดำเนินงานด้วย ก็มีโอกาสได้รับความช่วยเหลือ แนะนำด้านเทคนิค และการจัดการฟาร์มจากเจ้าของที่ดิน (ในกรณีที่เคยเป็นผู้ทำกิจการฟาร์มมาก่อน) และการที่เจ้าของที่ดินมีส่วนในการผลิตด้วย จะทำให้ได้รับความร่วมมือเต็มที่เพราะกำไรของผู้เช่าก็คือ ส่วนแบ่งของเจ้าของที่ดิน

3) ง่ายต่อการเปลี่ยนแปลงหรือขยายกิจการโดยเฉพาะในระยะที่มีความผันผวนทางเศรษฐกิจและการเมือง

4) ผู้เช่าจะได้เปรียบถ้าราคาที่ดินมีแนวโน้มลดลงซึ่งอัตราค่าเช่าจะมีแนวโน้มไปในทางเดียวกับราคาที่ดินเสมอ

#### **ข้อเสียของการเช่าฟาร์ม สรุปได้ดังนี้**

1) ขาดความมั่นคงเพราะถ้าหากการผลิตมีแนวโน้มดีขึ้นเจ้าของฟาร์มก็อาจจะพยายามหาทางเอาฟาร์มกลับไปทำเอง ซึ่งทำให้ผู้เช่าต้องเสียประโยชน์เนื่องจากได้ลงทุนในการเพาะปลูกไปแล้วแต่ยังไม่ได้รับผลผลิตออกมา

2) การเพิ่มประสิทธิภาพในการผลิตอาจจะทำได้เต็มที่โดยเฉพาะการทำสัญญาเช่าระยะสั้น การปรับปรุงบำรุงดิน จะให้ผลตอบแทนในระยะยาว สิ่งนี้ทำให้ผู้เช่าเกิดความลังเลที่จะทำการใส่ปุ๋ยเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของที่ดิน

3) ขาดอิสระในการดำเนินงานโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเช่าชนิดที่เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินมีส่วนร่วมในการตัดสินใจและดำเนินงาน

<sup>2</sup> ฉัตร ช่างของ, **หลักการจัดการฟาร์ม** (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เฉลิมชาัญการพิมพ์, 2522), 90-94.

### ข้อดีของการซื้อฟาร์ม สรุปลงได้ดังนี้

- 1) มีอิสระในการดำเนินงาน จะเพิ่มผลผลิตหรือจะผลิตอะไรก็มักจะทำได้ง่ายกว่าการเช่าและอยากลงทุนเพื่อปรับปรุงที่ดินให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น
- 2) ถ้าราคาที่ดินสูงขึ้น ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมักจะได้กำไรถ้าขายที่ดินนั้นหรือให้เช่าต่อ

### ข้อเสียของการซื้อฟาร์ม สรุปลงได้ดังนี้

- 1) ถ้าหากเกษตรกรรายได้มีเงินทุนน้อยทำให้มีเงินเหลือเพื่อไปดำเนินงานด้านอื่น ๆ น้อยลง
- 2) ขาดความคล่องตัวในการเปลี่ยนแปลงหรือยกเลิกกิจการเพราะการซื้อขายที่ดินนั้นต้องใช้เวลาและอาจได้ราคาไม่ดี
- 3) การซื้อที่ดินอาจไม่เหมาะกับเกษตรกรที่ยังไม่มีประสบการณ์ในการประกอบกิจการฟาร์ม เพราะอาจเกิดการขาดทุนหรือประสบความล้มเหลวในการทำฟาร์มก็ได้

## กิจกรรมที่ 7.3

จงบอกถึงข้อดีและข้อเสียของการเช่าฟาร์ม

### แนวตอบกิจกรรมที่ 7.3

ให้ดูคำตอบในหัวข้อ 7.3

## 7.4 ปัญหาที่ดินทำกินของประเทศไทย

ปัญหาที่ดินทำกินเป็นปัญหาที่ได้รับความสนใจอย่างมากในปัจจุบัน และปัญหานี้ได้ทวีความรุนแรงมากขึ้นในท้องที่ภาคกลาง ภาคเหนือตอนล่างและทางเหนือตอนบนของประเทศไทย ปัญหาเกี่ยวกับที่ดินทำกินที่ได้รับการกล่าวถึงมากมักเป็นปัญหาเรื่องการไร้ที่ทำกินและปัญหาการเช่าที่ดิน

### ไร้ที่ทำกิน : อะไรเป็นสาเหตุ

สาเหตุของการไม่มีที่ดินทำกินของเกษตรกรไทยอาจจำแนกได้สองประเภทคือ

**ประการแรก** ไม่มีที่ดินทำกินมาตั้งแต่ดั้งเดิม กรณีนี้อาจเกิดขึ้นเนื่องจากพ่อ แม่ ปู่ ย่า ตา ยาย มีแต่ได้ยกให้ลูกคนอื่น ๆ หรือได้สูญเสียกรรมสิทธิ์ที่ดินไปก่อนหน้า

**ประการที่สอง** เป็นประเภทที่สูญเสียที่ดินไปภายหลังเนื่องจากภาระหนี้สินแม้จะมีสัดส่วนน้อยเมื่อเทียบกับจำนวนผู้ไร้ที่ทำกินทั้งหมดก็ตาม แต่ก็มีความสำคัญมิใช่น้อยเมื่อมองถึงแนวโน้มในอนาคต ทั้งนี้เนื่องจากความแห้งแล้งซึ่งปรากฏขึ้นบ่อยครั้งในภาคเกษตรของ

### ค่าเช่า : ปัญหาหลัก

รูปแบบค่าเช่าที่มีการจัดเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินมีทั้งประเภทที่คิดเป็นผลผลิต และคิดเป็นเงินสดเหมารายปี ในส่วนของค่าเช่าที่คิดโดยการแบ่งผลผลิต ส่วนใหญ่ ผู้เช่าที่ดิน จะเสียค่าเช่าหนึ่งในสามของผลผลิตที่ตนทำได้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายแต่ก็มีบางส่วนที่ชำระค่าเช่าโดยการแบ่งครึ่งผลผลิตที่ตนทำได้ สำหรับค่าเช่าที่เป็นเงินสดมักจะเสียเหมารายปีตามที่ตกลงกับเจ้าของที่ดิน และผู้เช่าจะต้องเสียค่าเช่าล่วงหน้าทั้งหมดก่อนฤดูกาลเพาะปลูก ไม่ว่าผลผลิตจะได้เต็มเม็ดเต็มหน่วยหรือไม่ก็ตาม ซึ่งในกรณีเช่นนี้ ผู้เช่าจะเสียเปรียบมากหากเกิดภาวะฝนแล้ง ทำการผลิตรายไม่ได้ ผลก็จะขาดทุนและจะต้องหาเงินสดมาจ่ายเป็นค่าเช่าต่อไป

### หนี้สิน : รายได้ของเกษตรกรรับจ้างต่ำ

เนื่องจากอัตราค่าจ้างในภาคเกษตรอยู่ในระดับต่ำและการจ้างงานในไร่นามีเฉพาะใน ฤดูกาลเพาะปลูก ทำให้เกษตรกรรับจ้างบางกลุ่มต้องออกไปรับจ้างในเขตอื่น ๆ นอกเขตที่อยู่อาศัย หรือออกไปหางานทำในกรุงเทพฯ ทำให้เกษตรกรกลุ่มนี้ไม่มีเงินทุนมากพอที่จะมีที่ดิน เป็นของตนเองหรือเช่าที่นาทำกินหรือเพาะปลูกเอง

### สรุป

การถือครองที่ดินมีอยู่หลายประเภทด้วยกัน ที่สำคัญ คือ การถือครองในรูปเจ้าของ ที่ดินและผู้เช่าที่ดิน การเป็นผู้เช่าที่ดินทำการเพาะปลูก จะมีผลกระทบต่อระดับผลผลิตและ รายได้ของเกษตรกรอย่างไร ขึ้นอยู่กับวิธีการชำระค่าเช่าว่าเป็นแบบเงินสดหรือแบบแบ่ง ผลผลิต ถ้าหากเจ้าของที่ดินและผู้เช่า ให้ความช่วยเหลือและร่วมมือซึ่งกันและกันก็สามารถ ช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตลอดจนความเสียหายที่อาจเกิดจากความไม่แน่นอนและ การเสี่ยงในการผลิตพืชผลทางเกษตรได้

