

บทที่ 2

ทฤษฎีและผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

จากการค้นคว้าทฤษฎีและผลงานวิจัยที่สำคัญ และเกี่ยวข้องกับการศึกษาชิ้นนี้
พอจะรวบรวมได้ดังนี้ คือ

2.1 ความแตกต่างของค่าเช่าที่ดิน

Barlowe, R. (1978), อุทิศ นาคสวัสดิ์ (2507), และวิวัฒน์ชัย
อัครถาวร (2530) กล่าวถึงปัจจัยที่เป็นตัวกำหนดความแตกต่างของอัตราค่าเช่าที่ดินต่อไร่
สรุปได้ดังนี้

1. อุปสงค์ในการเช่าที่ดิน ในตลาดที่ดินที่มีการแข่งขันสมบูรณ์ อุปสงค์การ
เช่าที่ดินระยะสั้นจะมีความยืดหยุ่นน้อยกว่าปกติ คือ แม้ว่าค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงบ้าง
อุปสงค์ในการเช่าที่ดินก็ไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก ส่วนอุปทานของที่ดินให้เช่าให้มีลักษณะไม่ยืด
หยุ่นอย่างสมบูรณ์ (perfectly inelastic) เพราะมีจำนวนจำกัด ดังนั้นอัตราค่าเช่า
จะเป็นเช่นไรย่อมขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ในการเช่าที่ดินเพียงอย่างเดียว
สำหรับระยะยาวก็เช่นเดียวกัน การเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์จะมีผลทำให้อัตราค่าเช่า
เปลี่ยนแปลงอย่างมาก เช่นการเพิ่มขึ้นของประชากร การขยายเขตเมือง เป็นต้น

2. คุณภาพที่ดิน คุณภาพที่ดินที่แตกต่างกัน ย่อมทำให้อัตราค่าเช่าต่างกัน คือผู้
ทำการผลิตบนที่ดินซึ่งมีคุณภาพดีย่อมเสียต้นทุนเฉลี่ยต่ำกว่าผู้ทำการผลิตบนที่ดินซึ่งมีคุณภาพไม่
ดี เนื่องจากการผลิตบนที่ดินที่มีคุณภาพไม่ดีต้องใช้ต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น เช่น การใช้ปุ๋ย การ
ปรับปรุงการชลประทาน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ทำการผลิตบนที่ดินที่มีคุณภาพดีกว่าย่อมได้กำไร
มากกว่า จึงทำให้ค่าเช่าที่ดินที่มีคุณภาพดีกว่าจึงสูงกว่าที่ดินซึ่งมีคุณภาพไม่ดี

3. สภาพที่ตั้ง ที่ตั้งของที่ดินก็เป็นปัจจัยสำคัญที่จะชี้ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงหรือ
ต่ำ เช่นที่ดินที่ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางการคมนาคม ใกล้ตลาดรับซื้อผลผลิตก็จะมีอัตราค่าเช่า

ค่อนข้างมาก หรือที่นาตั้งอยู่ใกล้หมู่บ้าน ช่วยให้ผู้เช่านาสัญจรไปมาสะดวกในฤดูทำนาตลอดจนการขนข้าวเข้ายุ้งฉาง

4. ราคาผลผลิต ค่าเช่าย่อมเปลี่ยนแปลงตามราคาผลผลิต ราคาผลผลิตยิ่งสูงกว่าต้นทุนเฉลี่ยเท่าใด ค่าเช่าก็ย่อมสูงขึ้นด้วยเท่านั้น ผู้เช่าที่นาจะต้องการเช่าที่ดินมากขึ้นน้อยแค่ไหนย่อมมีผลสืบเนื่องมาจากอุปสงค์ของข้าวเปลือก หากอุปสงค์ของข้าวเปลือกมีสูงขึ้นย่อมมีผลทำให้ราคาข้าวสูงขึ้น ในท้ายที่สุดความต้องการเช่าที่ดินจะเกิดขึ้น

การกำหนดอัตราค่าเช่าในปัจจุบันอัตราค่าเช่าต่อไร่จะมีค่าสูงมากน้อยแค่ไหนย่อมขึ้นอยู่กับ "ความต้องการใช้ที่ดิน" (demand for land) และ "ปริมาณที่ดินที่มีอยู่" (supply of land) ในสภาพความเป็นจริงปรากฏว่า "อัตราค่าเช่า" ที่ดินมีแนวโน้มจะเพิ่มขึ้นตลอดเวลา แม้ว่าภายใต้วิวัฒนาการที่เจริญก้าวหน้ามากขึ้นทั้งทางด้าน การศึกษา วิชาการ การผลิต และเทคโนโลยีจะทำให้ความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและเพื่อการผลิตน้อยลง (โดยการสร้างชชยที่อยู่อาศัยในลักษณะที่มีการประหยัดการใช้ที่ดินมากขึ้น และการทำการผลิตโดยอาศัยเครื่องจักรและแรงงานมากขึ้น) และทำให้ปริมาณที่ดินเพิ่มขึ้นในด้านการใช้ประโยชน์ อาทิการใช้ปุ๋ย การปลูกพืชหมุนเวียน ตลอดจนการทำนาปรังก็ไม่ได้ช่วยให้อัตราค่าเช่าที่ดินมีแนวโน้มที่จะลดต่ำลงแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะการเพิ่มขึ้นของปริมาณที่ดินและการลดการใช้ที่ดินในบางส่วนนั้น มีอัตราต่ำกว่าการเพิ่มของประชากรโดยส่วนรวมและขีดจำกัดในเรื่องความสมบูรณ์ของที่ดินก็เป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่ง ในการกำหนดค่าเช่าในอัตราที่สูงขึ้น (นิคมย จารุจิตติพันธ์, 2526)

2.2 ทฤษฎีการเช่าแบบแบ่งผลผลิต

จากทฤษฎีการเช่าที่ดินแบบแบ่งผลผลิต โดย Cheung (1969) ได้กล่าวว่า ทั้งผู้เช่าและเจ้าของที่ดินต่างก็พยายามหากำไรสูงสุด ผู้เช่าพยายามจะใช้ที่ดินให้มากที่สุดด้วยปัจจัยการผลิตที่มีอยู่ทั้งหมด แต่เนื่องจากจำนวนที่ดินของเจ้าของที่ดินมีจำนวนจำกัด ผู้เช่าจึงไม่อาจใช้ที่ดินจนสิ้นผลผลิตส่วนเพิ่ม (Marginal Product) ของที่ดินเป็นศูนย์

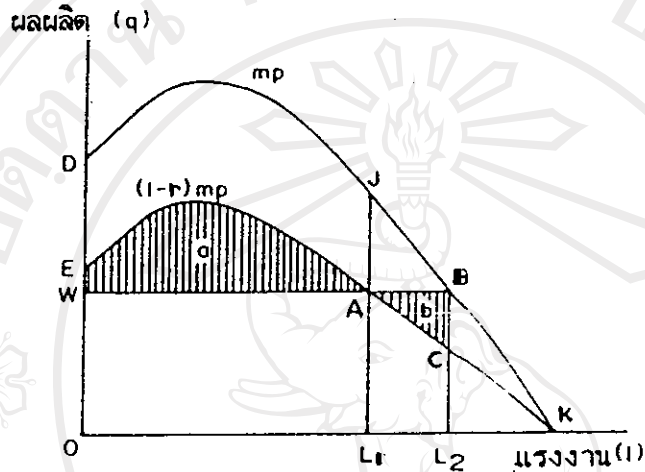
ได้ ผู้เช่าจะยินดีเช่าอยู่ตราบใดที่รายรับรวมของเขาสูงกว่ารายรับที่ เขาจะได้ ถ้าไปทำ
งานอื่น

ส่วนเจ้าของที่ดินที่พยายามแสวงหารายได้สูงสุด โดยพยายามเพิ่มค่าเช่าให้
มากที่สุด อย่างไรก็ตามอัตราค่าเช่าสูงสุดที่เขาจะเรียกเก็บ ได้จะต่อน้อยกว่าราย ได้ที่ผู้
เช่าจะได้รับ ถ้าไปทำงานอื่น เพราะมีฉะนั้นแล้วผู้เช่าก็หันไปทำงานอื่นดีกว่า

ตัวแปรค่าอีกตัวหนึ่งซึ่งเจ้าของที่ดินสามารถเปลี่ยนแปลงเพื่อให้ราย ได้ของ
เขาสูงสุด คือขนาดที่ดินที่ให้ผู้เช่าแต่ละคนเช่า โดยเจ้าของที่ดินสามารถแบ่งที่ดินที่เขาที่มีอยู่
ออกเป็นชิ้นเล็ก ๆ ให้ผู้เช่าหลาย ๆ คนเช่าไปเพื่อให้ค่าเช่ารวมสูงขึ้นเพราะรู้ว่าเส้นผล
ผลิตส่วนเพิ่ม (Marginal Product) ของที่ดินทอดลง ทำให้การยกที่ดินทั้งผืนให้ผู้เช่าคน
เดียวเช่าจะทำให้ตนได้ค่าเช่าน้อยกว่าการแบ่งที่ดินออกเป็นหลาย ๆ ผืน

อย่างไรก็ตามหากขนาดที่เช่าที่ดินเล็กเกินไป รายรับรวมที่เจ้าของที่ดินได้รับ
อาจลดลงเพราะเมื่อขนาดที่ดินที่ให้เช่าลดลง อัตราค่าเช่าก็ต้องลดลงด้วย เพื่อป้องกันไม่
ให้ผู้เช่าหันไปทำงานอื่น ดังนั้นเจ้าของที่ดินที่พยายามแสวงหารายได้สูงสุดจะต้องตัดสินใจ
ว่าจากขนาดที่ดินซึ่งตนมีอยู่จำกัดขนาดหนึ่ง และจากต้นทุนที่ผู้เช่าจะต้องตัดสินใจ เจ้าของ
ที่ดินจะแบ่งที่ดินของตนให้ เช่ากี่ผืนและแต่ละผืนจะ เก็บค่าเช่าเท่าไรจึงจะได้ราย ได้สูงสุด
นั่นคือ เนื่องจากเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินของตนและผู้เช่าก็มีสิทธิ์ที่จะ เลิกใช้
ปัจจัยการผลิตของตนเท่าไรก็ได้ สัญญาเช่าที่ดินย่อมเกิดจากข้อตกลงร่วมกันระหว่างเจ้า
ของที่ดินกับผู้เช่า ถ้าอัตราค่าเช่าและขนาดที่ดินที่จะเช่าและจำนวนปัจจัยแปรผันของผู้เช่า
ไม่เป็นที่พอใจของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ฝ่ายนั้นก็มีสิทธิ์ที่จะ ไม่ตกลงร่วมทำสัญญาด้วย

จากแนวคิดดังกล่าว ในระบบการแบ่งปันผลผลิตนี้อัตราค่าเช่า (r) จะถูก
กำหนดขึ้น ดังแสดงในภาพที่ 1



ภาพที่ 1 การใช้ปัจจัยการผลิตของเกษตรกรผู้เช่าแบบแบ่งผลผลิต

จากทฤษฎีของ Cheung ดังกล่าวข้างต้น ดังนั้นอัตราค่าเช่าแบบแบ่งปันผลผลิตจะถูกกำหนดขึ้นดังนี้คือ

สมมุติ เจ้าของที่ดิน มีที่ดินจำนวน K

L = แรงงานซึ่งสามารถหาได้ในตลาดด้วยค่าจ้าง W

โดย K สามารถแบ่งเป็นย่อยได้ m ไร่

k = ขนาดที่ดินที่แบ่งให้ผู้เช่าแต่ละราย, $k = \frac{K}{m}$ ไร่

y = ปริมาณผลผลิตรวมทั้งหมดต่อฟาร์ม

R = รายได้รวมทั้งหมด

r = อัตราค่าเช่า

$$\text{ให้ } y = f(L, k) = f(L, \frac{K}{m})$$

$$\text{ให้ } R = mry$$

$$wL = (1-r) f(L,k) \quad (2)$$

จาก สมการ(2)

$$r * f(L,k) = f(L,k) - wL \quad (3)$$

$$\text{ดังนั้น } R = m f(L,k) - wL \quad (4)$$

$$\frac{\partial R}{\partial m} = m \frac{\partial f}{\partial k} \frac{(-K)}{m^2} + f(L,k) - wL = 0 \quad (5)$$

$$\frac{\partial R}{\partial L} = m \frac{\partial f}{\partial L} - mw = 0 \quad (6)$$

$$\frac{\partial f}{\partial L} = w = L_2 \text{ not } L_1 \quad (7)$$

แทนค่า w จากสมการที่ (7) ในสมการ (4)

$$r = \frac{f_k * k}{y}$$

หรือ

กำหนดให้ $q =$ ปริมาณผลผลิตรวมทั้งหมดต่อฟาร์ม

$$\max. R = m * r * q(k,L)$$

(m,r,L)

$$\text{subject to } wL = (1-r) q(k,L)$$

วิธีการหาค่าอัตราค่าเช่า (R) สูงสุด โดยวิธีลาگرانดฟังก์ชัน (Lagan function)

$$\mathcal{L} = m * r * q(k,L) - \lambda [wL - (1-r) q(k,L)]$$

ดังนั้น

$$\frac{\partial \mathcal{L}}{\partial m} = r * q(k,L) + m * r * \frac{\partial q}{\partial k} \frac{dk}{dm} + (1-r) \frac{\partial q}{\partial k} \frac{dk}{dm} = 0 \quad (8)$$

$$\frac{\partial \mathcal{L}}{\partial r} = m * q(k,L) - \lambda q(k,L) = 0 \quad (9)$$

$$\frac{\partial \mathcal{L}}{\partial L} = m * r * \frac{\partial q}{\partial L} - \lambda W + \lambda (1-r) \frac{\partial q}{\partial L} = 0 \quad (10)$$

$$\frac{\partial \mathcal{L}}{\partial \lambda} = - [WL - (1-r) q(k,L)] = 0 \quad (11)$$

จากสมการ (2) จะได้ว่า $\lambda = m$

แทนค่า $\frac{dh}{dm} = \frac{d(H/m)}{dm} = \frac{-H}{m^2}$ ในสมการ (1)

$$r * q + m * r * \frac{\partial q}{\partial k} \frac{(-H)}{m^2} + m(1-r) \frac{\partial q}{\partial k} \frac{(-H)}{m^2} = 0$$

จะได้ว่า $r * q - \frac{k \partial q}{\partial k} = 0$; หรือ $\frac{rq}{k} = \frac{\partial q}{\partial k}$

จากสมการ (10) จะได้ว่า $\frac{\partial q}{\partial L} = W$

จากสมการ (8) และ (11) อัตราค่าเช่า (r) คือ

$$r = \frac{\frac{\partial q}{\partial k} / k}{\frac{\partial q}{\partial k}} = \frac{q - WL}{q}$$

(q = ปริมาณผลผลิต, W = ค่าจ้างแรงงานในท้องตลาด, L = ปริมาณแรงงาน)

จากสมการ อัตราค่าเช่านาแบบแบ่งปันผลผลิต (r) ขึ้นอยู่กับปริมาณผลผลิต (q) ค่าจ้างแรงงานในท้องตลาด (W) และปริมาณแรงงาน (L) นั่นคือ อัตราค่าจ้างแรงงานในท้องตลาด (W) ที่ผู้เช่าจะหาได้สูง (โดยให้ q, L คงที่) ทำให้ผู้เช่ามีอำนาจในการต่อรองมาก อัตราค่าเช่าจะลดลง ซึ่งตรงกันข้ามกับเมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานในท้องตลาดที่ผู้เช่าจะหาได้ต่ำ (โดยให้ q, L คงที่) อัตราค่าเช่าก็จะเพิ่มขึ้น และเมื่ออัตราค่าจ้างแรงงานในท้องตลาดคงที่ อัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับ L/q นั่นคือ เมื่อปริมาณผลผลิต (q) สูงขึ้น โดยแรงงานที่ใช้ในฟาร์มมักจะคงที่ ดังนั้นอัตราค่าเช่าจะมากขึ้น ซึ่งตรงกันข้าม อัตราค่าเช่าจะลดลงเมื่อปริมาณผลผลิต (q) ลดลง เนื่องจาก L/q มากขึ้น

2.3 ระบบการถือครองที่ดินในประเทศไทย

Chirapanda, S. (1983) ได้รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับระบบการถือครองที่ดินในประเทศไทย (Land Tenure Systems in Thailand) ในปี ค.ศ. 1980 (พ.ศ. 2523) จากข้อมูลในด้านค่าเช่านาในประเทศไทยขณะนั้นพบว่า การจ่ายค่าเช่านั้นปรากฏว่ามีการกำหนดค่าเช่าเป็นแบบเงินสด หรือสิ่งของ โดยกำหนดเป็นสัดส่วนคงที่ (fixed rate) หรือผันแปรภายใต้ระบบการแบ่งปันผลผลิต (share cropping) การจ่ายค่าเช่าเป็นผลผลิตมักจะเป็นในรูปแบบข้าวเปลือก เพราะเป็นพืชที่ทำการเพาะปลูกเป็นประเพณีมานานซึ่งต่อมาเมื่อมีการเพาะปลูกเป็นระบบการค้ามากขึ้น และมีการปลูกพืชหลายชนิดที่ให้ผลตอบแทนสูง จึงมีการจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดมากขึ้น ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบมูลค่าเป็นตัวเงินนั้น การจ่ายค่าเช่าในรูปผลผลิตจะมากกว่าในรูปเงินสด เนื่องจากความเสี่ยงของเจ้าของที่ดินอันเกิดจากความไม่แน่นอนของผลผลิต หรือเรียกว่าค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าจะต้องจ่ายสำหรับความเสี่ยงนั้น การจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดพบมากในภาคกลาง โดยการจ่ายค่าเช่าเป็นผลผลิตและการแบ่งปันผลผลิตมักจะพบในภาคอื่น ๆ และพบว่า ในปี ค.ศ. 1978 (พ.ศ. 2521) ร้อยละ 61 ของผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าเป็นแบบคงที่ (fixed rent) ในขณะที่ร้อยละ 37 ของผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าเป็นแบบแบ่งปันผลผลิต และเมื่อพิจารณาด้านพื้นที่ก็คล้ายกันคือ พื้นที่ร้อยละ 67 ของพื้นที่เช่า ต้องเช่าภายใต้ค่าเช่าแบบคงที่ และร้อยละ 32 ของพื้นที่เช่าต้องเช่าแบบแบ่งปันผลผลิต และลักษณะการเช่าดังกล่าวใน

ประเทศพบว่า การจ่ายค่าเช่าในรูปผลผลิต โดยทั่วไปจะจ่ายค่าเช่าประมาณ 1/3 ถึง 1/2 ของผลผลิตรวมทั้งหมด สำหรับค่าเช่าที่เป็นเงินสด โดยทั่วไปจะจ่ายประมาณ 27.17 ถึง 54.35 เหรียญสหรัฐ (ประมาณ 625 บาท ถึง 1,250 บาท) ในแต่ละฤดูการผลิตบางครั้งในระบบแบ่งปันผลผลิต เจ้าของที่ดินมักจะจ่ายค่าปัจจัยการผลิตให้ด้วย ซึ่งทำให้การจ่ายค่าเช่าที่แท้จริงนั้นน้อยลง

จากผลงานวิจัยดังกล่าวยังให้ข้อมูลเกี่ยวกับปัญหาการเช่าแต่ละท้องที่ไม่ชัดเจนพอ โดยเฉพาะในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งต่อมามีการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับปัญหาการเช่าในจังหวัดเชียงใหม่ พอจะรวบรวมได้ดังนี้ คือ

วันเญญ์ สุรฤกษ์ (2523) ได้ทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับลักษณะการถือครองที่ดินทางการเกษตร และการเช่านาของเกษตรกรในภาคเหนือ (2518 - 2523) โดยได้ใช้วิธีวิจัยสนามเป็นงานหลักและวิจัยจากเอกสารเป็นส่วนประกอบ โดยทำการศึกษา 4 หมู่บ้าน ในอำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษารายละเอียดเกี่ยวกับการเช่านา พบว่าสัญญาเช่าชาวนาในภาคเหนือเป็นรูปแบบการตกลงด้วยวาจาเป็นส่วนใหญ่ โดยมีระยะเวลาเช่าเป็นแบบไม่มีกำหนด และมีลักษณะการจ่ายค่าเช่าเป็นแบบแบ่งครึ่งผลผลิตเป็นส่วนใหญ่ โดยจะจ่ายหลังฤดูเก็บเกี่ยว หากมีการจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดจะจ่ายล่วงหน้าส่วนใหญ่ รูปแบบการจ่ายค่าเช่านามีแบบ 1) แบ่งผลิตผลนาปี 2) แบ่งทั้งผลิตผลนาปี และผลิตผลพืชฤดูแล้ง 3) แบ่งผลิตผลนาปีและจ่ายเงินสดค่าเช่าที่ปลูกพืชฤดูแล้ง 4) เงินสดอย่างเดียวกั้สองฤดูการเพาะปลูก 5) เงินสดเฉพาะฤดูเพาะปลูก

จากการศึกษาการแบ่งผลิตผลนาปี พบว่าผู้เช่านาจะแบ่งผลิตผลที่ได้ โดยไม่หักค่าลงทุนใด ๆ ให้เจ้าของนาครึ่งหนึ่งหรือร้อยละ 50 หรืออีกลักษณะหนึ่งคือ เจ้าของนาจะช่วยค่าแรงงานทั้งหมด หรือค่าแรงงานกับค่าปุ๋ยหรือค่าลงทุนทั้งหมด โดยคิดเทียบราคาขายผลผลิต หรือกรณีชาวนาผู้เช่าลงทุนให้ เจ้าของนาจะจะหักค่าลงทุนให้แล้วแบ่งผลิตผลคนละ

ครึ่ง โดยการแบ่งผลผลิตในฤดูแล้งจะประมาณร้อยละ 35 ของผลผลิตที่ได้ ส่วนการจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดจะมีตั้งแต่ประมาณครึ่งหนึ่งของราคาขายผลผลิตที่ได้ต่อไร่ หรือประมาณ 1 ใน 3 ของผลผลิต

อาันธ์ กาญจนพันธ์ (2528) ได้ทำการศึกษา การใช้ที่ดินพื้นฐานของความขัดแย้งในหมู่บ้านภาคเหนือ (2516-2524) โดยได้ทำการศึกษาวิเคราะห์โดยวิธีการศึกษาแบบข้ามชั้นทางมานุษยวิทยาถึงลักษณะขัดแย้งในการใช้ที่ดินจากกรณีของหมู่บ้านสันโป่ง ตำบลบ้านภาค อำเภอสันป่าตอง จังหวัดเชียงใหม่

จากการศึกษากรณีบ้านสันโป่ง ในด้านค่าเช่านั้นปรากฏว่า ชาวนาที่เช่านาจากบิดามารดา ลักษณะการเก็บค่าเช่าเป็นแบบแบ่งครึ่งผลผลิต แต่ได้รับการช่วยเหลือในเรื่องทุนและการใช้เครื่องมือและใช้วัวควายจากบิดามารดาในบางกรณีอาจจ่ายในรูปค่าหัวนาจ่ายผลผลิตเป็นจำนวนที่แน่นอนเป็นการตอบแทน ลักษณะเช่นนี้ผู้เช่าที่เป็นบุตรจะมีอำนาจเด็ดขาดในการจัดการและกำหนดจำนวนผลผลิตที่จะให้แก่บิดามารดาและอาจมีกรณีที่บุตรต้องจ่ายค่าเช่าแบบการซื้อล่วงหน้า (ซึ่งเป็นการจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดจำนวนหนึ่งแน่นอน เพื่อให้ได้สิทธิทำนาในช่วงเวลาหนึ่ง) ให้แก่บิดามารดา

ในกรณีการเช่านาระหว่างญาติและผู้ไม่ใช่ญาติปรากฏว่า การคิดค่าเช่ายังคงเป็นแบบแบ่งครึ่ง คือ แบ่งค่าเช่าให้เจ้าของนาครึ่งหนึ่งของผลผลิตข้าวนาปี โดยผู้เช่าเสียค่าใช้จ่ายเองทั้งหมด ส่วนการเพาะปลูกนอกฤดูอื่น ๆ จะมีข้อตกลงแตกต่างกันไป นอกจากนี้อาจมีการวางเงิน โดยผู้เช่าจะต้องเอาเงินไปให้กับเจ้าของนาจำนวนหนึ่ง เพื่อให้ได้สิทธิในการทำนาแบบแบ่งครึ่งผลผลิต โดยเงินจำนวนนี้จะคืนเมื่อผู้เช่าเลิกเช่าไปแล้ว การเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งนี้จะคิดทั้งปี คือ เสียผลผลิตครึ่งหนึ่ง ทั้งข้าวนาปี และถั่วเหลือง ในกรณีแปลงนาที่ปลูกพืชได้สามครั้งต่อปี ต้องเสียค่าเช่าครึ่งหนึ่งของผลผลิตทุกครั้งที่ปลูกหรือเสียค่าเช่า 2 ใน 3 ของผลผลิตเฉพาะข้าวนาปี และเสียเพียง 1 ใน 3 ของผลผลิตในการปลูกพืชครั้งอื่น ๆ ที่เหลือ โดยเจ้าของนาจะไม่ออกค่าใช้จ่ายในการผลิตใด ๆ แต่จะควบคุมการจัดการบางอย่าง เช่น จำนวนครั้งที่จะปลูกได้ และชนิดของพันธุ์พืชที่จะปลูก

เจ้าของนาในบ้านสันโป่งจะเรียกร่อนค่าเช่านาแบ่งครึ่งได้สูงหากฐานะได้เปรียบและอาศัยอยู่ในหมู่บ้านเอง แต่เจ้าของนาขนาดเล็กที่ให้เช่านาเพราะไม่มีทุนจะเพาะปลูก โดยเฉพาะในฤดูแล้งไม่อาจจะเรียกร่อนค่าเช่าได้มากนัก เจ้าของนาที่อาศัยอยู่นอกหมู่บ้านจะเรียกร่อนค่าเช่าได้น้อย เพราะไม่มีโอกาสมาดูแลการเพาะปลูกเองได้ การเก็บค่าเช่าแบบการขายหลังนา เป็นการเรียกเก็บค่าเช่าเป็นจำนวนเงินตายตัวสำหรับให้ผู้เช่าทำนาได้ในช่วงเวลาหนึ่งแล้วแต่จะตกลงกัน ตั้งแต่ 1 ปี จนถึง 5 ปี โดยเจ้าของที่ดินที่อาศัยอยู่นอกหมู่บ้านมักจะเลือกให้เช่าแบบขายหลังนา เพราะจะทำให้ได้ค่าเช่าสูง โดยไม่ต้องเสียเวลาไปควบคุมดูแลการเพาะปลูก และได้เงินสดมาใช้ในระยะเวลานั้น อัตราค่าเช่าแบบขายหลังนาจะขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่จะเช่า และจำนวนครั้งที่เพาะปลูกได้ในหนึ่งปี การเช่าแบบนี้ผลดีต่อผู้เช่าที่มีเงินสดเพราะจะทำให้มีความมั่นคงในการเช่า และสามารถหาประโยชน์ได้เต็มที่

โชติรัตน์ วิมุกตะลน (2531) ได้ทำการศึกษาวิจัยระบบการเช่าและค่าเช่าที่ดินในเขตที่ราบลุ่มเชียงใหม่ จำนวน 228 ครัวเรือน ใน 5 อำเภอ คือ อำเภอหางดง, สันป่าตอง, สันทราย, แม่แตง และแม่ริม โดยเลือกหมู่บ้านที่มีการเช่าที่ดินค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับหมู่บ้านอื่น โดยวิธีการสัมภาษณ์เกษตรกรผู้เช่า โดยใช้แบบสอบถาม จากข้อมูลปีการเพาะปลูก 2529/30

จากผลการศึกษาดังกล่าว ได้จำแนกลักษณะการจ่ายค่าเช่าในที่ราบลุ่มเชียงใหม่ ออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

1. การจ่ายค่าเช่าเป็นผลผลิตอัตราตายตัวและค่าเช่าเป็นเงินสดในอัตราตายตัว (fixed rent) ซึ่งแบ่งออกเป็น

จ่ายค่าเช่าเป็นผลผลิตข้าวเปลือก เป็นที่นิยมเฉพาะในกลุ่มเจ้าของที่ดินที่อยู่ในเขตอำเภอเมืองเชียงใหม่ ซึ่งไม่ค่อยมีความสัมพันธ์กับผู้เช่า และเป็นเจ้าของที่ดินให้เช่าทำการเกษตรเป็นส่วนใหญ่หลายร้อยไร่ การเก็บค่าเช่าในฤดูฝนจ่ายเป็นผลผลิตข้าว

ส่วนใหญ่จะอยู่ในช่อง 19-24 ถึงต่อไร่ คิดเป็น 1 ใน 3 ของผลผลิตที่ได้ 63 ถึงต่อไร่ ส่วนในฤดูแล้งพบว่าผู้เช่าบางราย ต้องจ่ายค่าเช่าเป็นเงินสดอีกในอัตราไม่แน่นอน คือ ประมาณ 23 บาท 110 บาท และ 375 บาทต่อไร่ ลักษณะการเช่าที่ดินแบบนี้พบว่า เจ้าของที่ดินไม่มีการแนะนำผู้เช่าทางด้านภาระเกษตรแต่อย่างใด บางรายจะทำสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแต่บางรายไม่ทำ

ค่าเช่าเป็นเงินสดอัตราตายตัว เป็นการวางเงินสดอัตราตายตัวตามแต่จะตกลงกับเจ้าของที่ดิน ก่อนที่จะมีการใช้ที่ดิน ซึ่งเรียกว่า "ซื้อหลังนา" ซึ่งมีทั้งการซื้อหลังนาแล้วได้สิทธิในการใช้ที่ดินเช่าตลอดปี หรือ 3-5 ปี และการได้สิทธิทำกินเฉพาะในฤดูแล้ง หรือ "การซื้อหลังนาเฉพาะฤดูแล้ง" ซึ่งวิธีหลังนิยมใช้ในอำเภอสนทราย ซึ่งนิยมปลูกมันฝรั่ง และมะเขือเทศในฤดูแล้ง ซึ่งเป็นพืชที่ให้ผลตอบแทนสูง

2. การจ่ายค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งและแบ่งสามของผลผลิต (share cropping rent)

การจ่ายค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตนั้น เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นคนพื้นบ้าน และมักจะพบทั่วไปในทุกหมู่บ้าน บางครั้งมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าเป็นอย่างดีเป็นที่นับถือเกรงใจของผู้เช่า และเคยให้เช่าที่ดินติดต่อกันมานานจึงเคยชินกับการเก็บค่าเช่าแบบเก่า

ระดับค่าเช่าในฤดูฝนจากผลผลิตข้าวประมาณ 61 ถึงต่อไร่ ดังนั้น ระดับค่าเช่าประมาณ 30 ถึง/ไร่ และบางครั้งในฤดูแล้งมีการเรียกเก็บค่าเช่าอีกมีทั้งในรูปเงินสด และการแบ่งผลผลิต ซึ่งในรูปการแบ่งผลผลิตนี้ฤดูแล้ง พบในระบบการปลูกพืชข้าวตามด้วยพืชเศรษฐกิจหลักที่ลงทุนต่ำ โดยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าในอัตราสูงมาก คือแบ่งครึ่งหรือแบ่งสามผลผลิตถ้วนเหลือ อย่างไรก็ตามในระบบที่ผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าในฤดูแล้งด้วยนี้ เจ้าของที่ดินก็ไม่ได้เก็บค่าเช่าในฤดูฝนอย่างเต็มที่โดยยอมลดค่าเช่าให้บ้าง

การจ่ายค่าเช่าแบบแบ่งสามผลผลิต คือการแบ่งผลผลิตในอัตรา 2:1 โดยผู้เช่าได้รับ 2 ส่วน และเจ้าของที่ดินได้รับ 1 ส่วน การเช่านี้โดยทั่วไปแล้วเจ้าของที่ดินไม่ช่วยออกปัจจัยการผลิตแก่ผู้เช่า เจ้าของที่ดินประเภทนี้จะเป็นผู้ที่มีภูมิลำเนาอยู่ในเมืองเป็นส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 95 ของผู้ให้เช่าประเภทนี้ทั้งหมด การเก็บค่าเช่าวิธีนี้ไม่ปรากฏอยู่ในอำเภอที่ผู้เช่าเคยรวมตัวกัน เพื่อต่อรองอัตราค่าเช่าจากเจ้าของที่ดินจนสามารถใช้อัตราแบ่งสามผลผลิตนี้ได้ เช่น อำเภอสังขาราย และแม่แตง

3. จ่ายค่าเช่าแบบแบ่งผลผลิตในอัตราอื่น การเช่าลักษณะนี้เจ้าของที่ดินมักมีความสนิทสนมกับผู้เช่า บางครั้งอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจะขึ้นอยู่กับผลผลิตที่ได้รับในแต่ละปีไม่แน่นอนขึ้นกับว่าปีใดได้ผลผลิตมากก็เก็บมาก ได้ผลผลิตน้อยก็เก็บน้อยในบางท้องที่อัตราค่าเช่าที่เก็บก็ไม่แน่นอน เช่น ได้ผลผลิต 300 ถัง เก็บค่าเช่า 100 ถัง แต่ถ้าได้รับผลผลิต 500 ถัง จะเก็บ 200 ถัง เป็นต้น

2.4 แนวทางแก้ไขของรัฐบาลเกี่ยวกับค่าเช่านา

2.4.1 การปฏิรูปที่ดิน

การปฏิรูปที่ดินเป็นมาตรการหนึ่งในการแก้ปัญหาโครงสร้างการเกษตรที่เกี่ยวข้องกับระบบการเช่าที่ดิน โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (สปก) ได้เริ่มดำเนินงานปฏิรูปที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของรัฐ ตั้งแต่ได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 เป็นต้นมา ตามพระราชบัญญัตินี้กล่าวว่าการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในประเทศ หมายถึง "การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขึ้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง โดยนำที่ดินเหล่านี้จัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินทำกินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรมการปรับปรุงทรัพยากร

และปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น” แต่ปรากฏว่าการดำเนินงานของ สปก. ไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร คือ สปก. มีงบประมาณจำกัด ขาดกำลังคนและการดำเนินงานต้องอยู่ภายใต้ระเบียบข้อปฏิบัติต่าง ๆ ของระบบราชการ การดำเนินงานในส่วนที่เป็นที่ดินของรัฐนั้น ไม่ว่าจะเป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติ หรือทำเลเลี้ยงสัตว์ปรากฏว่าที่ดินเหล่านั้นขาดความอุดมสมบูรณ์และขาดแคลนแหล่งน้ำ สำนักงานฯ จะเข้าไปปฏิรูปในเขตที่ดินของเอกชน หรือนายทุนรายใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ก็ถูกขัดขวาง ดังนั้นเกษตรกรจึงไม่ต้องการที่จะเข้าไปเช่าซื้อที่ดินเหล่านั้น เพราะผลตอบแทนไม่คุ้มกับค่าผ่อนชำระที่ดินแก่ สปก. ความก้าวหน้าของการดำเนินงานส่วนนี้จึงมีเพียงร้อยละ 20 ของ การลงทุนทั้งหมดของรัฐในระยะเวลา 13 ปี เมื่อเป็นดังนี้ สปก. จึงเปลี่ยนแนวทางการทำงานจากการหากรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่เกษตรกรมาเป็นการให้การบำรุงรักษาพื้นที่ให้อุดมสมบูรณ์คล้าย ๆ กับกรมพัฒนาที่ดิน จึงเป็นเหตุให้เกษตรกรผู้อยู่ในข่ายได้รับความช่วยเหลือตกอยู่ในสภาพเดิม (จรัส พิวช่วย, 2531)

2.4.2 พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา

ในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงครามเป็นนายกรัฐมนตรีได้ตราพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2493 ที่มุ่งที่จะให้ความเป็นธรรมแก่ผู้เช่านา แต่ผลในทางปฏิบัติปรากฏว่าไม่สามารถช่วยเหลือชาวนาได้ ดังนั้นต่อมาในรัฐบาลสมัยนายสัญญา ธรรมศักดิ์เป็นนายกรัฐมนตรีพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านาฉบับใหม่จึงได้ถูกตราขึ้นเมื่อปลายปี 2517 (วิวัฒน์ชัย อุตถากร, 2530) ซึ่งต่อมาได้ปรับปรุงเป็นพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ในปัจจุบัน

รายละเอียดของพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 (กรมการปกครอง, 2524) มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้ คือ

(1) พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ไม่ให้ใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคม เป็นผู้ให้เช่า

(2) องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ในตำบลหนึ่ง ๆ ที่มีการเช่านา ให้มีคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก.ตำบล) ประกอบด้วยกำนัน เป็นประธานและมีคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด (คชก.จังหวัด) ในแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน

(3) การกำหนดค่าเช่านา มีดังนี้

(3.1) ให้คิดเป็นรายปีในอัตราอย่างสูงไม่เกินกว่าอัตราที่ คชก.ตำบลได้กำหนดไว้ เรียกเก็บล่วงหน้าไม่ได้จะเรียกเก็บได้ต่อเมื่อสิ้นฤดูเก็บเกี่ยวข้าวแล้วตามที่ คชก.ตำบลได้กำหนดไว้

(3.2) ในการกำหนดอัตราค่าเช่านาขั้นสูงของแต่ละท้องที่ในเขตตำบลให้ คชก.ตำบล กำหนดเป็นผลผลิตของพืชหลักสำหรับท้องที่นั้น ๆ ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ให้กำหนดพืชหลักสำหรับท้องที่นั้น โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ตามคุณภาพของที่ดินและน้ำ การทำนาที่นิยมหรือสมควรทำ และการทำงานกับการลงทุนซึ่งเกษตรกรทั่วไปในท้องที่นั้นอาจจะทำได้โดยไม่เป็นภาระเกินควร

(ข) ให้หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนทำนาของผู้เช่านาตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และกระทรวงมหาดไทยร่วมกันกำหนด ทั้งนี้ ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของผลผลิตขั้นสูงที่ คชก.จังหวัดกำหนด โดยให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการทำนาของผู้เช่านาในแต่ละท้องที่

(ค) ผลผลิตขั้นสูงภายหลังการหักค่าใช้จ่ายตาม (2) แล้วให้กำหนดเป็นค่าเช่าขั้นสูงได้ไม่เกินกึ่งหนึ่งโดยให้คำนึงถึงราคาผลผลิตนั้นในแต่ละท้องที่

(3.3) ในกรณีที่ประสบกับภัยธรรมชาติผลผลิตเสียหาย คชก.ตำบลจะประกาศให้ตำบลนั้นเป็นท้องที่เสียหาย และกำหนดค่าเช่านาให้ลดลงตามส่วนแห่งความเสียหายหรือลดเก็บค่าเช่านาสำหรับปีนั้นได้

(3.4) ปีใดการทำนาไม่ได้ผลตามปกติ โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่านา ถ้าได้ผลผลิตต่ำกว่าสามในสี่ของผลผลิตขั้นสูงที่ คชก. จังหวัดกำหนด ผู้เช่านามีสิทธิเสียค่าเช่านาลดลงตามส่วน ถ้าได้ต่ำกว่าหนึ่งในสามผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่านามิได้

(4) สิทธิหน้าที่ของผู้เช่านา

(4.1) ผู้เช่านามีสิทธิปลูกพืชอายุสั้นใด ๆ นอกจากพืชหลักในที่เช่านาได้ รวมทั้งการใช้ที่นาบางส่วนทำสวนครัว เลี้ยงสัตว์ หรือปลูกไม้ยืนต้น ในเมื่อไม่ทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลงหรือเป็นอุปสรรคต่อการปลูกพืชหลักผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่านาเพิ่ม เพราะเหตุที่ผู้เช่านาใช้สิทธิในการปลูกพืชนี้ไม่ได้

(4.2) การปรับปรุงนาเพื่อเพิ่มผลผลิต กฎหมายฉบับนี้กำหนดว่าหากเจ้าของนาได้ออกค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงที่นา เช่น การทำลำรางส่งน้ำ ปรับพื้นที่เพื่อให้ได้ผลผลิตสูงขึ้น ผู้ให้เช่าอาจขอเงินหรือผลประโยชน์หรือปรับปรุงค่าเช่านาให้สูงขึ้นได้ โดย คชก. ตำบลเป็นผู้วินิจฉัยให้ปรับปรุงค่าเช่านา หรือกำหนดเงินชดเชยการลงทุนให้แก่ผู้ให้เช่าตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้เช่านาได้รับจากการปรับปรุงนา ในทำนองเดียวกันหากผู้เช่านาได้ออกค่าใช้จ่ายไปเพื่อวัตถุประสงค์ ดังกล่าว ผู้เช่านาก็ชอบที่จะขอลดหย่อนค่าเช่าเพื่อชดเชยค่าใช้จ่ายที่เสียไปในการลงทุนที่ตนได้ใช้จ่ายเพื่อกำไรนี้ได้เช่นกัน

กรณีนี้ยกเว้น การกระทำนั้นเป็นการบำรุงรักษาตามปกติประเพณีแห่งท้องถิ่น

(4.3) นาที่ทิ้งว่างไว้โดยไม่ได้ให้เช่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์อย่างอื่น ๆ เมื่อมีผู้ขอเช่าเพื่อทำนา เจ้าของนาหรือตัวแทนต้องยินยอมให้เช่า เว้นแต่เจ้าของหรือตัวแทนจะพิสูจน์ต่อ คชก. ตำบล ได้ว่าการนั้นเป็นไปเพราะเหตุผลอันควร

ในกรณีที่ผู้ขอเช่านาเพื่อทำนาหลายราย ให้เจ้าของนามีสิทธิเลือกที่จะให้ผู้ใดเช่า ถ้าเจ้าของนาไม่ยินยอม เลือกก็ได้ คชก. ตำบลเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัย โดยผู้ขอเช่านาต้องเป็นผู้ไม่มีที่ทำนา หรือมีอยู่แล้วแต่ไม่พอต่อการเลี้ยงชีพของตนเองและครอบครัว

(4.4) การโอนกรรมสิทธิ์นาที่เช่า เมื่อเจ้าของนาโอนกรรมสิทธิ์ที่เช่า ให้บุคคลอื่น ๆ ผู้เช่าก็ยังมียุทธินาที่เช่าอยู่ต่อไปตามเดิม

(4.5) กรณีผู้เช่าตาย ในกรณีที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย สามีหรือ ภรรยาบุพการี ผู้สืบสันดานหรือญาติสนิทของผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนาก็มีสิทธิได้เช่าต่อไป แต่ต้องแสดงความจำนงขอเช่าต่อผู้ให้เช่า หรือ คชก. ตำบลภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้เช่าตาย

(4.6) การขายนา ถ้าผู้ให้เช่าต้องการขายนา ต้องให้สิทธิแก่ผู้เช่า ก่อน

(5) ระยะเวลาการเช่า

ได้มีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าไว้คราวละไม่น้อยกว่า 6 ปี เมื่อสิ้นระยะเวลาและถ้าผู้ให้เช่าไม่ได้บอกเลิกการให้เช่า และผู้เช่ายังคงทำนาใน ที่นั้นต่อไป ให้ถือว่ามี การเช่าต่อไปอีกคราวละ 6 ปี

(6) ข้อห้ามในการเก็บค่าเช่านา ใน การเช่าห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการดังนี้

(6.1) ช่มชู้หรือขึ้นใจให้ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่ามาก่อนเวลาที่กำหนด

(6.2) เรียกเก็บเงินมัดจำหรือเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดนอกจากเงินค่าเช่านา

(6.3) ให้ผู้เช่าต้องมีหน้าที่หรือรับภาระอื่นเกินกว่าหน้าที่ตามกฎหมาย

(6.4) ให้ผู้เช่าได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

(7) บทลงโทษ ผู้ใดเรียกหรือรับค่าเช่านาเกินอัตราค่าเช่าที่สูงสุดที่ คชก. ตำบลกำหนด หรือแสดงรายการปรับปรุงนา อันเป็นเท็จ หรือฝ่าฝืนตามข้อห้ามในการเก็บค่าเช่านาต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

จากการตรวจสอบเอกสารที่กล่าวมานี้ พบว่า แบบแผนการเช่าในประเทศไทยมีหลายแบบ และอัตราค่าเช่าก็แตกต่างกันไปด้วยโดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่ง

มีทั้งแบบแบ่งผลผลิตซึ่งสัดส่วนในการแบ่งผลผลิตก็แตกต่างกันไปด้วย และแบบค่าเช่าตายตัว ซึ่งมีทั้งค่าเช่าในรูปแบบผลผลิตตายตัว และค่าเช่าในรูปแบบเงินสดตายตัวด้วยนอกจากนี้ Cheung (1969) ได้อธิบายความเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนของผลผลิตที่เป็นค่าเช่าไว้อย่างมีเหตุผลในสมมุติฐานของเขา โดยการคำนึงถึงทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าด้วย นั่นคือร้อยละของผลผลิตที่เจ้าของที่ดินเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่านั้น ขึ้นอยู่กับอัตราค่าจ้างตามท้องตลาดที่เกษตรกรสามารถจะไปรับจ้างทำได้ ถ้าหาก w สูง (สิ่งอื่น ๆ อยู่คงที่) ร้อยละของผลผลิตที่เจ้าของที่ดินเรียกเก็บนั้นก็ต่ำลง เพราะฉะนั้นสมมุติฐานของ Cheung จึงน่าจะนำมาทำการทดสอบที่จังหวัดเชียงใหม่ ว่าการเปลี่ยนแปลงของสัดส่วนดังกล่าวจะสามารถอธิบายได้โดยแบบจำลองหรือสมมุติฐานของ Cheung ได้หรือไม่