

## บทที่ 7

### ทัศนคติของเจ้าของที่ดินเกี่ยวกับผู้เช่าและค่าเช่านา

บทนี้จะเป็นการรวบรวมผลการสำรวจถึงทัศนคติต่าง ๆ ของเจ้าของที่ดินและผู้เช่าเกี่ยวกับอัตราค่าเช่านา เพื่อให้เกิดความเข้าใจถึงปัญหาค่าเช่านาในจังหวัดเชียงใหม่ ได้ดียิ่งขึ้น

จากการสอบถามความคิดเห็นทั้งเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ศึกษาเกี่ยวกับอัตราค่าเช่านา สรุปได้ดังนี้คือ

#### 7.1 ทัศนคติของเจ้าของที่ดิน

##### 7.1.1 การเปลี่ยนผู้เช่า

เมื่อสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าเดิม เจ้าของที่ดินร้อยละ 73.7 มีความเห็นว่าการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าทำได้ง่ายด้วยเหตุผลที่ว่ามีคนต้องการเช่าทำนามาก ร้อยละ 92.9 และเหตุผลอื่น คือ ความเป็นญาติทำให้ตกลงได้ง่าย ร้อยละ 7.1 แต่เจ้าของที่ดินร้อยละ 24.6 ยังคงมีความเห็นว่าการเปลี่ยนผู้เช่าทำได้ยาก เนื่องจากความเป็นญาติและความสงสารเห็นใจร้อยละ 39.3 และเหตุผลคนทำนาหาได้ยากในปัจจุบันเนื่องจากเปลี่ยนไปประกอบอาชีพด้านอื่นมากขึ้นร้อยละ 32.1 และกลัวการทะเลาะวิวาทร้อยละ 28.6

ตารางที่ 7.1 เหตุผลที่เจ้าของที่ดินไม่สามารถเปลี่ยนแปลงเพิ่มหรือลด อัตราค่าเช่าในปัจจุบันได้ จำนวนตามอัตราค่าเช่าและจำนวนครั้ง  
ที่เก็บค่าเช่าต่อปี

เหตุผล	จำนวนครั้งที่เก็บค่าเช่าต่อปี											รวม		
	แบ่งเป็นผลผลิต 1/2			แบ่งเป็นผลผลิต 1/2 + 1/3		แบ่งเป็นผลผลิต 1/2 + อัตราค่าเช่าเงินสด		แบ่งเป็นผลผลิต 1/3		อัตราค่าเช่าเงินสด			อัตราค่าเช่า ผลผลิต	อัตราค่าเช่า + อัตราค่าเช่าที่เงินสด
	1 ครั้ง	2 ครั้ง	3 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง			
สังหาร, เห็นใจ ผู้เช่าจะไม่ขอเหลือใช้ บริษัท หากเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้น	4 (50.0)	-	-	-	-	2 ครั้ง	-	3 ครั้ง	1 ครั้ง	1 ครั้ง	-	2	-	8 (9.0)
ตกลงอัตราค่าเช่าไว้ก่อนหน้านี้ ไม่มีการ เปลี่ยนแปลง	-	2 (25.0)	-	1 (12.5)	-	-	1 (12.5)	1 (12.5)	-	1 (12.5)	-	2 (25.0)	-	8 (9.0)
ค่าเช่า สุทธิรวมแล้ว	23 (38.5)	12 (19.0)	-	4 (6.3)	1 (1.6)	-	-	-	-	7 (11.1)	-	14 (22.2)	2 (3.2)	63 (70.8)
เบี่ยงเบน	2 (33.3)	-	-	-	-	-	-	-	1 (16.7)	1 (16.7)	-	1 (16.7)	1 (16.7)	6 (6.7)
ทำตามกฎหมาย	-	-	-	-	-	-	-	-	3 (75.0)	1 (25.0)	-	-	-	4 (4.5)
รวม	29 (32.6)	14 (15.7)	-	5 (5.6)	1 (1.1)	2 ครั้ง	1 (1.1)	1 (1.1)	6 (6.7)	11 (12.4)	-	21 (23.6)	3 (3.4)	89 (100.0)

หมายเหตุ เจ้าของที่ดินไม่ตอบคำถามข้อนี้ 25 คน  
ที่มา : จากการศึกษาวิจัย

อย่างไรก็ตามพบว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 83.1 ยังคงมีการเช่าทำนาในที่นาเดิมเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้เช่ามากนักถึงแม้เจ้าของที่ดินจะทำได้ง่ายก็ตาม จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ต้องยอมรับ อัตราค่าเช่าที่กำหนดโดยเจ้าของที่ดิน โดยไม่กล้าต่อรอง เพราะการไม่ยอมรับอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะทำให้เจ้าของที่ดินเปลี่ยนผู้เช่าไปหาผู้เช่ารายอื่นที่ยอมรับอัตราค่าเช่านั้น

ตารางที่ 7.2 จำนวนเจ้าของที่ดินที่คิดจะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าใหม่ที่เก็บจากผู้เช่าในปัจจุบัน จำแนกตามอัตราค่าเช่าที่เก็บอยู่ก่อนแล้ว

การเปลี่ยนแปลงค่าเช่า	แบ่งปันผลผลิต 1/3	อัตราคงที่ ผลผลิต	อัตราคงที่ เงินสด	แบ่งปันผลผลิต 1/2 + อัตราคงที่ เงินสด	อัตราคงที่ ผลผลิต	อัตราคงที่ เงินสด	รวม
เพิ่มขึ้น	1	5	14	1	1		22
	(4.5)	(22.7)	(63.6)	(4.5)	(4.5)		(100)

ลดลง

ที่มา : จากการสำรวจ

7.1.2 การเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่า เพิ่มขึ้นหรือลดลง

เมื่อสอบถามความคิดเห็นของเจ้าของที่ดินในความสามารถเปลี่ยนแปลงการเพิ่มหรือลดอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันปรากฏว่าเจ้าของที่ดินร้อยละ 78.1 ไม่สามารถจะเพิ่มหรือลดอัตราค่าเช่าที่เก็บในปัจจุบันนี้ได้ ด้วยเหตุผลอัตราค่าเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบันนี้ยุติธรรมแล้วถึงร้อยละ 70.8 (ซึ่งในบรรดานี้เป็นเจ้าของที่ดินที่เก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผล

ผลิตถึงร้อยละ 55.5 รองลงมาคือ เจ้าของที่ดินที่เก็บค่าเช่าแบบตายตัวในรูปผลผลิตร้อยละ 22.2) นอกนั้นด้วยเหตุผลอื่นคือความเห็นใจ ความเป็นญาติและกฎหมายได้กำหนดไว้ ดังแสดงในตารางที่ 7.1

อย่างไรก็ตามเจ้าของที่ดินร้อยละ 19.3 มีความเห็นว่าควรจะเพิ่มค่าเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เนื่องจากค่าเช่าที่เก็บอยู่ในปัจจุบันยังน้อยมาก และภาวะเศรษฐกิจที่ขึ้นลิ้นค้ำราคาสูงจึงควรเพิ่มอัตราค่าเช่าดังกล่าวได้ โดยเป็นเจ้าของที่ดินที่เก็บค่าเช่าแบบอัตราตายตัวในรูปเงินสดมากที่สุดร้อยละ 63.6 รองลงมาคือ เจ้าของที่ดินที่เก็บค่าเช่าแบบอัตราตายตัวในรูปผลผลิตร้อยละ 22.7 นอกนั้นเป็นอัตราค่าเช่าในรูปแบบอื่น ๆ ดังแสดงในตารางที่ 7.2

### 7.1.3 ปัญหาการให้เช่าที่นา

เมื่อสอบถามเกี่ยวกับปัญหาการให้เช่าที่นา ในท้องที่ของเจ้าของที่ดินพบว่าร้อยละ 87.7 ไม่มีปัญหาเรื่องการให้เช่าที่นา เนื่องจากด้านอัตราค่าเช่าถูกกำหนดโดยเจ้าของที่ดินและมีผู้เช่าจำนวนมากที่ยอมรับและปฏิบัติตามอัตราค่าเช่าดังกล่าว มีเจ้าของที่ดินเพียงร้อยละ 8.8 เท่านั้นที่มีปัญหาการให้เช่าที่นา ได้แก่ ปัญหาเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าตามกฎหมายกำหนดต่ำเกินไป นอกจากนี้ยังมีปัญหาการเก็บค่าเช่าไม่ครบกำหนดหรือล่าช้า และการจ่ายชำระขาดเศษเงินค่าเสียหายแก่ผู้เช่ากรณีที่มีการขายที่นาเช่า ซึ่งไม่สามารถจะตกลงจำนวนเงินที่ให้ความพอใจแก่ทั้งสองฝ่ายได้ เป็นต้น

### 7.2 อำนาจต่อรองของเกษตรกรผู้เช่า

ด้านการต่อรองค่าเช่านาเห็น ปรากฏว่าผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่เคยต่อรองค่าเช่านากับเจ้าของที่ดิน เพราะไม่กล้ากลัวเจ้าของที่ดินไม่ให้ทำนาอีก เพราะมีผู้เช่ารายอื่นที่ต้องการเช่าจำนวนมาก รองลงมาคือมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าได้ยุติธรรมดีแล้ว

เพราะโอกาสในการไปประกอบอาชีพอื่น ไม่ได้พอกว่าการทำนาเช่า และความเป็นญาติก็เป็นสาเหตุอีกประการหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่านาไม่เคยต่อรองค่าเช่านากับเจ้าของที่ดิน

จากข้อมูลในการสอบถามโอกาสในการหางานทำเมื่อไม่มีที่นาเช่า ปรากฏว่าผู้เช่านาส่วนใหญ่ ถึงร้อยละ 61.7 มีโอกาสทำงานเพียงงานรับจ้างทำนาทำไร่ ซึ่งเป็นงานที่ทำได้ในช่วงฤดูการเพาะปลูกเท่านั้น และมีผู้เช่าเพียงร้อยละ 7.2 ที่เป็นผู้เช่าบางส่วนที่ต้องทำนาในที่ดินของตัวเองและผู้เช่าส่วนหนึ่งต้องออกไปหาที่นาเช่าอื่น ๆ ทำต่อไปอีก ดังนั้นจึงมีเพียงผู้เช่าส่วนน้อยที่มีโอกาสไปประกอบอาชีพอื่น ๆ ที่ไม่ใช่การทำนา (ตารางที่ 7.3)

ซึ่งเมื่อสอบถามการหางานรับจ้างเมื่อผู้เช่าว่างจากฤดูกาลทำนา ผู้เช่าส่วนใหญ่จะหางานรับจ้างได้ยากถึงร้อยละ 71.2 ซึ่งมีผลทำให้ผู้เช่าไม่พยายามจะหาแนวทางในการเลือกประกอบอาชีพอื่น ๆ เนื่องจากคิดว่าไม่สามารถจะทำได้ นอกจากการทำนาเช่า

ถึงแม้ว่าจะมีผู้เช่าจำนวนหนึ่งเพียงร้อยละ 12.6 ที่เคยต่อรองค่าเช่านากับเจ้าของที่ดิน แต่ก็ไม่ประสบผลสำเร็จเนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่ยอมและผู้เช่าเองไม่มีทุนที่จะออกปัจจัยทั้งหมดตามเงื่อนไขที่เจ้าของที่ดินเสนอ เนื่องจากอัตราค่าเช่าเดิมเจ้าของที่ดินช่วยออกค่าใช้จ่ายให้บางส่วน ดังแสดงในตารางที่ 7.4, 7.5 และ 7.6

ตารางที่ 7.3 โอกาสในการหางานทำของผู้เช่าเมื่อไม่มีที่นาเช่า

โอกาสในการหางานทำของผู้เช่า	จำนวน	ร้อยละ
รับจ้างทำไร่ ทำนา	171	61.7
กรรมกร	22	7.9
ก่อสร้าง	11	4.0
ค้าขาย	11	4.0
ทำนาตัวเอง	10	3.6
ทำสวน	10	3.6
ทำนาเช่าที่อื่น ๆ ถ้ามี	3	1.1
รับจ้างเย็บผ้า	2	0.7
ประกอบอาชีพอิสระ	1	0.4
ไม่ระบุ	36	13.0

รวม

277

100

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 7.4 จำนวนผู้เช่าที่เคยต่อรองค่าเช่านา

การต่อรองค่าเช่านา	จำนวน	ร้อยละ
เคย	35	12.6
ไม่เคย	232	83.8
ไม่ระบุ	10	3.6
รวม	277	100

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 7.5 ความสำเร็จในการต่อรองค่าเช่านาของผู้เช่า

เหตุผล	จำนวน	ร้อยละ
1. เคยต่อรองแต่เจ้าของที่ดินไม่ยอม	25	71.4
2. เคยแต่ต้องออกค่าปัจจัยทั้งหมดเอง จึงยอมรับอัตราค่าเช่าเดิมเพราะอัตรา ค่าเช่าเดิมเจ้าของที่ดินช่วยออกค่า ปัจจัยการผลิตให้บ้าง	5	14.3
3. เปลี่ยนได้ตามที่ผู้เช่าขอร้อง	5	14.3
รวม	35	100

ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 7.6 สาเหตุที่ผู้เช่าไม่เคยต่อรองค่าเช่าที่นา

สาเหตุ	จำนวน	ร้อยละ
1. ไม่กล้า กลัวไม่ได้ทำนา มีคนต้องการเช่า ทำนามาก	96	41.4
2. ทำตามกันมาในสมัยก่อน	46	19.9
3. เป็นค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินตกลงกับผู้เช่า อย่างนั้นและถือปฏิบัติมานานแล้วและยุติธรรม	66	28.4
4. ไม่ต่อรอง เพราะคิดว่าไม่ได้	6	2.6
5. เป็นญาติ	18	7.8
รวม	232	100

ที่มา : จากการสำรวจ



### 7.3 ทศนคติของผู้เช่าเกี่ยวกับอัตราค่าเช่านา

#### 7.3.1 ทศนคติเกี่ยวกับอัตราค่าเช่านาที่นิยม

เมื่อสอบถามทศนคติด้านอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่านิยมปรากฏว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ นิยมอัตราค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตมากที่สุด ซึ่งมักจะเป็นผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่ง ครึ่งผลผลิตอยู่ก่อนแล้ว ถึงร้อยละ 80.9 ของผู้เช่าในกลุ่มนี้ นอกนั้นเป็นผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าในแบบอัตราอื่น ๆ (ตารางที่ 7.7) ผู้เช่ากลุ่มนี้ส่วนใหญ่ จะเป็นผู้เช่าที่ปลูกพืชข้าว - ถั่วเหลือง มากที่สุด รองลงมาได้แก่ ข้าว-ข้าว ซึ่งจากลักษณะกลุ่มพืชดังกล่าวจึงทำให้ผู้เช่าในกลุ่มนี้ ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งส่วนในรูปผลผลิตมากที่สุด และยังคงพอใจกับอัตราค่าเช่าที่ถูกเก็บแบบแบ่งครึ่งผลผลิต เพราะเป็นกลุ่มผู้เช่าที่เจ้าของที่ดินช่วยออกค่าใช้จ่ายการผลิตให้ถึงร้อยละ 56.2 จึงทำให้อัตราค่าเช่าที่แท้จริงน้อยกว่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต และเป็นกลุ่มที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตครั้งเดียวต่อปี มากกว่า 2 ครั้งต่อปี

เป็นที่น่าสังเกตในกลุ่มผู้เช่าที่นิยมอัตราค่าเช่าแบบนี้ ไม่มีผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งหนึ่งในสาม ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าอยู่เลย ดังนั้นจึงทำให้ผู้เช่าในกลุ่มนี้ จึงยังคงนิยมอัตราค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตนี้อยู่

อัตราค่าเช่าแบบแบ่งหนึ่งในสามผลผลิต ซึ่งมีจำนวนผู้เช่านิยมน้อยกว่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต เนื่องจากมีจำนวนผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบนี้มีจำนวนน้อย ส่วนใหญ่จะเป็นผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตชอบมากที่สุดถึงร้อยละ 50.0 ของผู้เช่าในกลุ่มนี้ รองลงมาคือผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งหนึ่งในสามอยู่ก่อนแล้ว ผู้เช่ากลุ่มนี้มักจะเป็นกลุ่มผู้เช่าที่ปลูกพืชข้าว-ถั่วเหลือง มากที่สุด รองลงมาได้แก่ ข้าว-ข้าว เช่นเดียวกับกลุ่มแรกที่กล่าวมา ซึ่งส่งผลให้มีจำนวนผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งส่วนในรูปผลผลิตมีจำนวนมากที่สุดเช่นกัน จะเห็นได้ว่าการที่ผู้เช่ากลุ่มนี้ชอบอัตราค่าเช่าแบบแบ่งหนึ่งในสามนั้น เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิตและเจ้าของที่ดินไม่



ได้ช่วยออกค่าปัจจัยการผลิตให้ ถึงร้อยละ 54.5 นอกนั้นเป็นกลุ่มผู้เช่าที่พอใจกับอัตราค่าเช่าที่เก็บในปัจจุบันคือ แบ่งหนึ่งในสามอยู่ก่อนแล้ว

สำหรับอัตราค่าเช่าแบบตายตัวในรูปผลผลิต และอัตราตายตัวในรูปเงินสดนั้น ปรากฏว่าผู้เช่านิยมอัตราค่าเช่าแบบตายตัวในรูปเงินสดมากกว่าแบบตายตัวในรูปผลผลิต เนื่องจากในกลุ่มผู้เช่าที่นิยมค่าเช่าแบบอัตราตายตัวในรูปเงินสดนั้น มักเป็นผู้เช่าที่ปลูกพืชประเภทข้าว-ผัก มากที่สุด ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่ากลุ่มนี้ ถูกเก็บค่าเช่าในรูปเงินสด เป็นส่วนใหญ่ เพราะเป็นพืชผักเน่าเสียง่ายเหมาะแก่การเก็บค่าเช่าดังกล่าว โดยมีผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าในรูปเงินสดในกลุ่มนี้ถึงร้อยละ 77.2 และยังคงพอใจในค่าเช่าอัตราที่อยู่ ถึงแม้เจ้าของที่ดินจะไม่ออกค่าปัจจัยการผลิตช่วยก็ตาม

สำหรับผู้เช่าที่นิยมอัตราค่าเช่าแบบอัตราตายตัวในรูปผลผลิตก็เช่นกัน เนื่องจากพืชที่ผู้เช่าปลูกส่วนใหญ่ในกลุ่มนี้มักจะเป็นข้าว-ถั่วเหลือง มากที่สุด และข้าว-ข้าว รong ลงมาเช่นกัน จึงทำให้ถูกเก็บค่าเช่าอัตราตายตัวในรูปผลผลิตมากที่สุด โดยมีผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบอัตราตายตัวในรูปผลผลิต คิดเป็นร้อยละ 66.70 ที่ยังคงพอใจกับอัตราค่าเช่าเช่นนี้ถึงแม้เจ้าของที่ดินจะไม่ออกค่าปัจจัยการผลิตช่วยเหลือก็ตามดังแสดงในตารางที่ 7.7

### 7.3.2 ทัศนคติของผู้เช่าเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน

ในกลุ่มผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต 1 ครั้งต่อปี ซึ่งจำนวนมากที่สุด ยังคงมีความเห็นอัตราค่าเช่าที่เก็บอยู่ยุติธรรมถึงร้อยละ 62.8 ทั้งนี้เนื่องจากในกลุ่มดังกล่าวมีเจ้าของที่ดินที่ช่วยออกค่าใช้จ่ายการผลิตให้ถึงร้อยละ 59.7 จึงทำให้อัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บจริงต่ำกว่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต แต่ในกลุ่มผู้เช่าที่ถูกเก็บค่าเช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต 2 ครั้งและ 3 ครั้งต่อปี ต่างก็มีความเห็นอัตราค่าเช่าไม่ยุติธรรมเป็นส่วนใหญ่ คือ ร้อยละ 58.8 และร้อยละ 100 ตามลำดับ และเป็นกลุ่มผู้เช่าที่มีสัดส่วนเจ้าของที่ดินที่ออกค่าใช้จ่ายการผลิตให้ผู้เช่าน้อยกว่า ไม่ออกค่าใช้จ่าย

สำหรับอัตราค่าเช่าแบบหนึ่งในสามของผลผลิตซึ่งเป็นเกณฑ์ที่กำหนดตามกฎหมาย ผู้เช่ามีความเห็นว่ายุติธรรมถึงร้อยละ 100 และแม้แต่กลุ่มผู้เช่าที่ถูกเก็บอัตราค่าเช่าในรูปแบบอื่น ๆ คือในรูปแบบอัตราตายตัวเงินสด และอัตราตายตัวผลผลิต ผู้เช่าในกลุ่มนี้ต่างก็มีความเห็นอัตราค่าเช่ายุติธรรมถึงร้อยละ 77.2 และร้อยละ 80.5 ตามลำดับ (ตารางที่ 7.8)

และเมื่อสอบถามถึงทัศนคติของผู้เช่าหากเจ้าของที่ดินเพิ่มอัตราค่าเช่ามากกว่าที่เดิม จะยังคงเช่าต่อไปหรือไม่ ผู้เช่าส่วนใหญ่ร้อยละ 53.8 จะไม่เช่าที่นั่นอีก อย่างไรก็ตามยังคงมีผู้เช่าบางส่วนหนึ่งที่คิดจะเช่าที่นั่นอีกต่อไปถึงร้อยละ 46.2

อย่างไรก็ตามเมื่อสอบถามปัญหาค่าเช่าของผู้เช่า ปัญหาค่าเช่าแพง ก็ยังคงเป็นปัญหาหนึ่งที่สำคัญของผู้เช่าในจังหวัดเชียงใหม่ โดยเฉพาะในกลุ่มผู้เช่าแบบแบ่งครึ่งผลผลิต ดังแสดงในตารางที่ 7.9

จากทัศนคติเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าของผู้เช่าจะเห็นได้ว่า ผู้เช่าส่วนใหญ่ ยังคงพอใจกับอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ผู้เช่าต้องยอมรับ เนื่องจาก



ตารางที่ 7.8 ความคิดเห็นของผู้เข้าเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่จากเจ้าพนักงานอัตราค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าและจำนวนครั้งที่เก็บค่าเช่า  
 ต่อปี และค่าปัจจัยการผลิตที่เจ้าของที่ดินออกให้

อัตราค่าเช่า	จำนวนครั้งที่เก็บค่าเช่าต่อปี										รวม	ไม่ออกค่าปัจจัยการผลิต	รวม				
	แบ่งเป็นผลผลิต 1/2	แบ่งเป็นผลผลิต 1/2 + 1/3	แบ่งเป็นผลผลิต 1/2 + อัตราค่าเช่าที่เงินสด	แบ่งเป็นผลผลิต 1/3	อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด + อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด				รวม			
ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า	1 ครั้ง	2 ครั้ง	3 ครั้ง	2 ครั้ง	2 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	อัตราค่าเช่าที่เงินสด + อัตราค่าเช่าที่เงินสด	อัตราค่าเช่าที่เงินสด	รวม	
ผู้คิดรวมดี	59 (62.8)	14 (41.2)	-	8 (100.0)	5 (50.0)	1 (50.0)	44 (77.2)	-	33 (80.5)	1 (100.0)	1 (100.0)	7 (17.1)	1 (100.0)	47 (54.0)	5 (5.7)	35 (40.2)	87 (58.0)
ไม่ยุติรวม	34 (36.2)	20 (58.8)	3 (100.0)	-	5 (50.0)	1 (50.0)	8 (14.0)	2 (100.0)	7 (17.1)	-	-	-	-	30 (47.6)	-	33 (52.4)	63 (42.0)
ไม่ระบุ	1 (1.1)	-	-	-	-	-	5 (8.8)	-	1 (2.4)	-	-	-	-	-	-	-	-
รวม	94	34	3	8	10	2	57	2	41	1	277	77	5	68	150		

หมายเหตุ : ค่าปัจจัยการผลิตที่เจ้าของที่ดินออกให้แก่ผู้เช่าแบบแบ่งปันผลผลิตหนึ่ง ในสองเท่าที่  
 ที่มา : จากการสำรวจ

ตารางที่ 7.9 ปัญหาค่าเช่า ของผู้เช่าแยกตามอัตราค่าเช่าและจำนวนครั้งที่เช่าต่อปี

อัตราค่าเช่า ปัญหาค่าเช่า	แบ่งปีผลผลิต 1/2		แบ่งปีผลผลิต 1/2 + 1/3		แบ่งปีผลผลิต 1/2 + อัตราค่าเช่า เงินสด		แบ่งปีผลผลิต 1/3		อัตราค่าเช่า เงินสด		อัตราค่าเช่า ผลผลิต + อัตราค่าเช่า เงินสด	รวม
	1 ครั้ง	2 ครั้ง	3 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง		
จำนวนครั้งที่เช่าต่อปี	1 ครั้ง	2 ครั้ง	3 ครั้ง	2 ครั้ง	3 ครั้ง	2 ครั้ง	1 ครั้ง	1 ครั้ง	1 ครั้ง	2 ครั้ง	2 ครั้ง	
- ค่าเช่าแบ่ง	12 (36.4)	15 (45.5)	-	-	-	-	2 (6.1)	-	4 (12.1)	-	-	33 (11.9)
- อยกให้เจ้าของที่ดินช่วยออกค่าปัจจัยการผลิตให้	1 (25.0)	2 (50.0)	-	1 (25.0)	-	-	-	-	-	-	-	4 (1.4)
- ไม่ระบุ	81 (33.8)	17 (7.1)	3 (1.3)	7 (2.9)	2 (0.8)	10 (4.2)	55 (22.9)	25 (10.4)	37 (15.4)	2 (0.8)	1 (0.4)	240 (86.6)
รวม	94	34	3	8	2	10	57	25	41	2	1	277

ที่มา : จากการศึกษา

ขาดอำนาจในการต่อรองต่าง ๆ ดังกล่าวมา แต่อย่างไรก็ตามปัญหาค่าเช่านาแพง ก็ยังเป็นปัญหาหนึ่ง ที่มีความสำคัญของผู้เช่า

ด้วยเหตุที่ผู้เช่านาขาดอำนาจในการต่อรองดังกล่าวมา จึงทำให้ตลาดค่าเช่านาในจังหวัดเชียงใหม่มีแนวโน้มจะเป็นตลาดแบบผูกขาดมากกว่าตลาดแข่งขัน โดยเจ้าของที่ดินจะมีบทบาทในการตัดสินใจกำหนดค่าเช่านาและผู้เช่านาจำต้องยอมรับอัตราค่าเช่าต่าง ๆ ที่เจ้าของที่ดินเสนอ

ลิขสิทธิ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  
Copyright© by Chiang Mai University  
All rights reserved