



การศึกษการพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่า: โครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทย



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
มหาดบัณฑิต

สาขาวิชาหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาดบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2

ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2564

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

การศึกษาการพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่า: โครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
ประเทศไทย



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม
มหาดบัณฑิต

สาขาวิชาหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาดบัณฑิต แผน ก แบบ ก 2

ภาควิชาการออกแบบและวางผังชุมชนเมือง

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร

ปีการศึกษา 2564

ลิขสิทธิ์ของมหาวิทยาลัยศิลปากร

A STUDY OF LEASEHOLD LAND DEVELOPMENT: PHAHOLYOTHIN
TRANSPORTATION CENTER PROJECT OF THE STATE RAILWAY OF THAILAND



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for Master of Urban and Environmental Planning (MASTER OF URBAN AND
ENVIRONMENTAL PLANNING)

Department of URBAN DESIGN AND PLANNING

Graduate School, Silpakorn University

Academic Year 2021

Copyright of Silpakorn University

หัวข้อ การศึกษาการพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่า: โครงการศูนย์คมนาคม
พหลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
โดย นายวีรวิชัย เมฆะเลิศสิทธิ์
สาขาวิชา หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต
แผน ก แบบ ก 2
อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐวุฒิ ปรียวนิตย์

บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ได้รับพิจารณาอนุมัติให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหาบัณฑิต

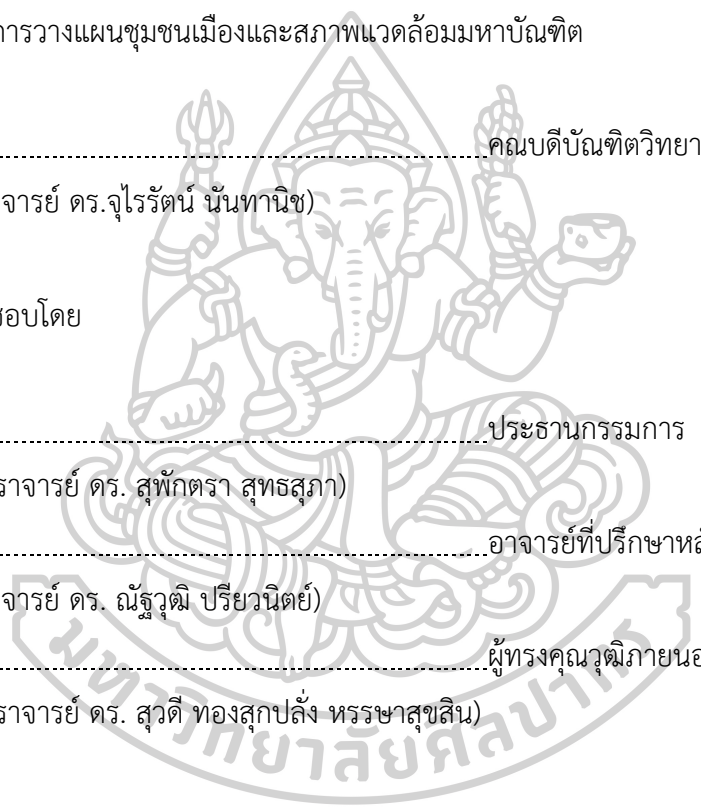
..... คณบดีบัณฑิตวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร.จุไรรัตน์ นันทานิช)

พิจารณาเห็นชอบโดย

..... ประธานกรรมการ
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุพักตรา สุทรสุภา)

..... อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร. ณัฐวุฒิ ปรียวนิตย์)

..... ผู้ทรงคุณวุฒิภายนอก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน)



60058309 : หลักสูตรการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อมมหัพัตติต แผน ก แบบ ก 2

คำสำคัญ : สิทธิการเช่า / ระยะเวลาสิทธิการเช่า / ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน

นาย วีรวิชญ์ เมฆะเลิศสิทธิ์: การศึกษาการพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่า: โครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทย อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก : รองศาสตราจารย์ ดร. ญัฐวุฒิ ปรียวนิตย์

ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สุดแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร แต่ในปัจจุบันยังขาดการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีและการจัดประโยชน์ทรัพย์สินอย่างเหมาะสม ไม่สอดคล้องกับบทบาทการเป็นศูนย์กลางด้านคมนาคมขนส่งทางรางระดับประเทศ และแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่ถูกกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.8-1) งานวิจัยชิ้นนี้จึงเน้นศึกษาศักยภาพที่ดินรถไฟรายแปลง โครงสร้างค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินที่การรถไฟแห่งประเทศไทยจะได้รับตลอดระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาเอกชนพัฒนา และสัดส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เป็นต้น ภายใต้สมมติฐานระยะเวลาสิทธิการเช่า 30, 50, 75 และ 99 ปี โดยพิจารณาโครงสร้างค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินร่วมกับศักยภาพและข้อจำกัดที่ดิน เพื่อให้สิทธิการพัฒนาเอกชนอย่างเหมาะสม

จากการวิเคราะห์พบว่า สามารถจัดกลุ่มศักยภาพที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย 1) ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าสูง ได้แก่ แปลง B ย่านสินค้าพหลโยธิน และแปลง D2 ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม 2) ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ ได้แก่ แปลง D3 ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร 3) ที่ดินศักยภาพปานกลางมูลค่าปานกลาง ได้แก่ แปลง C ย่านสถานีขนส่งหมอชิต และแปลง I ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง 4) ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าสูง ได้แก่ แปลง G ย่านนิคมรถไฟ กม.11 5) ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าปานกลาง-ต่ำ ได้แก่ แปลง E ย่านตึกแดง และแปลง F2 ย่านโรงรถจักรบางซื่อ เป็นต้น โดยที่ดินแปลง G ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีค่าตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุดบนสมมติฐาน 99 ปี คิดเป็นปัจจุบันสุทธิ 57,263.36 ล้านบาท และที่ดินแปลง F2 ย่านโรงรถจักรบางซื่อ โดยมีค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ต่ำสุดบนสมมติฐาน 99 ปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 9,966.25 ล้านบาท

60058309 : Major (MASTER OF URBAN AND ENVIRONMENTAL PLANNING)

Keyword : LEASEHOLD / LEASE TERMS / GROUND RENT

MR. VEERAWIT MAYSALERTSITH : A STUDY OF LEASEHOLD LAND DEVELOPMENT: PHAHOLYOTHIN TRANSPORTATION CENTER PROJECT OF THE STATE RAILWAY OF THAILAND THESIS ADVISOR : ASSOCIATE PROFESSOR DR. NATTAWUT PREYAWANIT

Phaholyothin Transport Center Land is the land of the State Railway of Thailand (SRT), located in one of the highest potential locations in Bangkok. and entirely of the SRT properties. but at present, there is a lack of development surrounding the Bang Sue Grand station and proper utilization of the plot of lands. inconsistent with its role as a national center for rail transportation, and land use plan according to the Bangkok Comprehensive Plan 2013 (B.E.2556), where most of the area is designated as commercial development (P.8-1). The research focuses on the potential of each plot of land. The ground rent structure for utilization of each plot of land that the SRT will receive entirely the lease term to vest the development rights, to compare the ratio of leasehold Value to freehold ownership value, etc., under the assumption of land development for the lease terms of 30, 50, 75, and 99 years. by considering the ground rent structure with the potential and physical barriers of the land. To provide for private development rights.

The research was found that Land potential can be categorized into 5 types as follows: 1) High potential-high value land, i.e. Plot B: Phaholyothin stabling yard and Plot D2: Warehouse and commercial zone 2) High potential-low value land, i.e. Plot D3: Chatuchak commercial zone 3) Medium potential-Medium value land, i.e. Plot C: Mo Chit Bus Terminal zone and Plot I: SRT's Red Depot 4) Low-potential-high value land: Plot G: SRT Community Km.11 zone 5) Low-potential medium-Low value, Plot E: Red Building zone (the New SRT's office area) and Plot F2: Bang Sue Diesel Locomotive Depot, etc. The research found that Plot G or the SRT Community Km.11 (Nikhom Rodfai Km.11) has the highest ground rent value based on 99-year lease terms, with a net present value of 57,263.36 million baht, and plot F2 or the Bang Sue Diesel Locomotive Depot. with the lowest ground rent value based on 99-year

lease terms, with a net present value of 9,966.25 million baht.



กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงด้วยดีจากความกรุณาของ ผศ.ดร.สุพักตรา สุทธิสุภา ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์, ผศ.ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน ที่ได้ให้ความรู้และมุมมองบางอย่าง กระจ่างชัดและมีคุณค่าจากการได้สัมภาษณ์ และยังได้สละเวลามาเป็นกรรมการวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ รศ.ดร.ณัฐวุฒิ ปรียวนิตย์ ที่ได้ให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อทิศทางการทำวิจัย และช่วยติ้จโทษในการมองภาพรวมงานวิจัยให้เห็นชัดเป็นรูปธรรมมากยิ่งขึ้น และขอขอบพระคุณอาจารย์ทุกท่านที่ได้ให้เกียรติสละเวลามาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณอาจารย์ทั้งสามท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วยครับ

ขอกราบขอบพระคุณ คุณริษิณี สาริกบุตร, คุณสาวิตรี ดีดก, คุณสมใจ อมรรัชชาวิจารณ์ และคุณชลสิทธิ์ วัฒนารธ ผู้เชี่ยวชาญทั้งสี่ท่านที่ได้ให้เกียรติสละเวลาอันมีค่าเพื่อมาให้สัมภาษณ์ถ่ายทอดองค์ความรู้จากประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งแก่วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณทั้งสี่ท่านไว้ ณ ที่นี้ด้วยครับ

และท้ายสุด ขอขอบพระคุณบุพการี บิดา มารดาของผู้วิจัยที่ได้อบรมสั่งสอน เคี่ยวเข็ญ และคอยเป็นกำลังใจสนับสนุนมาโดยตลอดมาจนถึงวันที่ทุกอย่างสำเร็จลุล่วงด้วยดี วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นของขวัญที่ดีที่สุดชิ้นหนึ่งที่ผู้วิจัยจะมอบให้แก่บุพการีทั้งสองได้ครับ

นาย วีรวิชญ์ เมฆะเลิศสิทธิ์

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ช
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฐ
สารบัญแผนที่.....	ถ
สารบัญแผนผัง.....	ท
สารบัญแผนภูมิ.....	น
สารบัญภาพ.....	ผ
สารบัญรูป.....	ฝ
บทที่ 1.....	1
บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย.....	5
1.3 คำถามในการวิจัย.....	5
1.4 สมมติฐานในการวิจัย.....	5
1.5 ขอบเขตของการวิจัย.....	5
1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	8
บทที่ 2.....	9
การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง.....	9
2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ การเช่า และการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์.....	10

1) นิยามอสังหาริมทรัพย์และความสำคัญของสิทธิในอสังหาริมทรัพย์	10
2) แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า.....	12
3) กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า ระยะเวลาการถือครอง และการใช้อสังหาริมทรัพย์	18
4) ประเภทการเช่าหรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์	21
5) ทางเลือกของสัญญาเช่า.....	26
6) การทบทวนค่าเช่า	27
7) ทฤษฎีและหลักการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์	28
2.2 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา กฎหมาย เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	39
2.2.1 การทบทวนระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	39
2.2.2 การทบทวนเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้อง	58
2.2.3 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	68
2.3 ทบทวนกรณีศึกษาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ.....	77
1) กรณีศึกษาสหราชอาณาจักร (เฉพาะอังกฤษ เวลส์ และสกอตแลนด์).....	77
2) กรณีศึกษาสาธารณรัฐฝรั่งเศส	84
3) กรณีศึกษาสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน	87
4) กรณีศึกษาสาธารณรัฐสิงคโปร์.....	89
5) กรณีศึกษาเขตบริหารพิเศษฮ่องกง	94
6) กรณีศึกษาสาธารณรัฐประชาชนจีน.....	96
2.4 ทบทวนอิทธิพลการเช่าที่ดินต่างชาติในบริบททางประวัติศาสตร์	102
1) กรณีศึกษาสิงคโปร์ ฮ่องกง และจีน	102
2) กรณีศึกษาในบริบทสังคมไทย.....	117
บทที่ 3	131
วิธีดำเนินการวิจัย	131
3.1 วิธีดำเนินการวิจัย	131

3.2 วิธีและขั้นตอนการวิจัย	132
3.2.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	132
3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย.....	132
3.2.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	136
3.2.4 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล.....	140
บทที่ 4	143
การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล	143
4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล	143
4.1.1 ที่ตั้งและสภาพปัจจุบัน	143
4.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	150
4.1.3 ทบทวนแผนการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	153
4.2 การประเมินราคาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	184
4.2.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลและกำหนดเกณฑ์การประเมิน	184
4.2.2 ขั้นตอนการประเมินที่ดินรายแปลงศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	195
4.2.3 ขั้นตอนการตรวจสอบราคาประเมินด้วยวิธีทางสถิติ	211
4.3 การวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินการรถไฟแห่งประเทศไทย	217
4.3.1 การกำหนดโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟ	217
4.3.2 สมมติฐานระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาแก่เอกชน	224
1) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 30 ปี.....	225
2) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 50 ปี.....	237
3) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 75 ปี.....	249
4) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 99 ปี.....	261
4.4 วิธีพิจารณามูลค่าผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเปรียบเทียบกับสมมติฐาน	273

4.4.1 วิธีอัตราเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบ 30-99 ปี หรือวิธีส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย	276
4.4.2 วิธีส่วนต่างมูลค่าปัจจุบันสุทธิค่าเช่ารายปีตามสัญญาต่อค่าเช่าสะสม	290
4.4.3 วิธีค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี.....	295
4.5 สรุปผลการประเมินศักยภาพที่ดินรายแปลง	302
บทที่ 5	315
การอภิปรายข้อมูลและสรุปผลอภิปราย.....	315
5.1 การทบทวนข้อมูลเพื่ออภิปราย.....	315
5.1.1 ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม	315
5.1.2 ข้อมูลจากการวิเคราะห์	321
5.1.3 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์	323
5.2 การอภิปรายข้อมูลประเด็นปัญหาขยายสิทธิการเช่าระยะยาว	333
5.2.1 ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการเงินการลงทุน.....	333
5.2.2 ประเด็นปัญหาในมุมมองทางสังคมและวัฒนธรรม	335
5.2.3 ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย	337
5.2.4 ปัญหาในมุมมองด้านความมั่นคง	338
5.3 สรุปผลการอภิปราย	340
บทที่ 6	348
สรุปผลการศึกษา.....	348
6.1 สรุปผลการศึกษา.....	348
6.2 ข้อเสนอแนะ	356
รายการอ้างอิง	360
ภาคผนวก.....	375
ภาคผนวก ก แบบจำลองมาตรฐานอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า	376

ภาคผนวก ข ตารางการวิเคราะห์และข้อมูลประกอบการวิเคราะห์..... 382

ภาคผนวก ค ข้อมูลสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ 400

ประวัติผู้เขียน..... 421



สารบัญตาราง

ตารางที่ 1	โครงการลีสโฮลด์ในปัจจุบันที่มีระยะเวลาการเช่าและมูลค่าโครงการแตกต่างกัน	66
ตารางที่ 2	แสดงระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาในกลุ่มประเทศอาเซียน	67
ตารางที่ 3	แสดงข้อมูลเขตพำนักต่างชาติและเขตสัมปทานต่างชาติ	106
ตารางที่ 4	ตัวอย่างตารางประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) และเกณฑ์ที่ใช้.....	134
ตารางที่ 5	ตารางจัดกลุ่มประเด็นปัญหาชุดคำถาม	138
ตารางที่ 6	ตัวอย่างตารางโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี.....	141
ตารางที่ 7	แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันของศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	149
ตารางที่ 8	แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน.....	150
ตารางที่ 9	แสดงรายละเอียดแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีกลางบางซื่อ	160
ตารางที่ 10	แสดงรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมรถไฟ กม. 1	165
ตารางที่ 11	แสดงแนวทางการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ.....	174
ตารางที่ 12	แสดงรายละเอียดการพัฒนาตามแผนแม่บทศูนย์คมนาคมพหลโยธินโดย JICA	176
ตารางที่ 13	แสดงระยะการพัฒนาตามแผนแม่บทศูนย์คมนาคมพหลโยธินโดย JICA	177
ตารางที่ 14	แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่นำมาวิเคราะห์ และไม่นำมาวิเคราะห์	178
ตารางที่ 15	แสดงสัดส่วนพื้นที่ศึกษาที่นำมาวิเคราะห์ และไม่นำมาวิเคราะห์	179
ตารางที่ 16	แสดงข้อมูลขนาดที่ดินรายแปลงที่ใช้ในการวิเคราะห์	179
ตารางที่ 17	แสดงราคาประเมินที่ดินรอบปี พ.ศ. 2559-2562.....	184
ตารางที่ 18	แสดงราคาตลาดที่ดินปี พ.ศ. 2564 จากฐานข้อมูลออนไลน์ Feasy.....	184
ตารางที่ 19	แสดงเกณฑ์การประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)	185
ตารางที่ 20	แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากถนนสาธารณะ	187
ตารางที่ 21	แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากศูนย์กลาง	187
ตารางที่ 22	แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน.....	187

ตารางที่ 23 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามประเภททางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ.....	188
ตารางที่ 24 แสดงปริมาณจราจรบริเวณทางแยกใน กทม. ใกล้พื้นที่ศึกษา	188
ตารางที่ 25 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามปริมาณจราจร	189
ตารางที่ 26 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามขนาดที่ดิน	189
ตารางที่ 27 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามลักษณะทางกายภาพที่ดินและเขตติดต่อ	189
ตารางที่ 28 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนพาณิชยกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวก	190
ตารางที่ 29 แสดงเกณฑ์การให้ผลกระทบต่อชุมชนจากการพัฒนาโครงการ	190
ตารางที่ 30 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนพื้นที่สีเขียว	190
ตารางที่ 31 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนข้อกำหนดทางผังเมือง	191
ตารางที่ 32 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนความเหมาะสมการใช้ที่ดิน	191
ตารางที่ 33 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้วิเคราะห์ราคาประเมิน ส่วนที่ 1	193
ตารางที่ 34 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้วิเคราะห์ราคาประเมิน ส่วนที่ 2	194
ตารางที่ 35 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน.....	195
ตารางที่ 36 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	196
ตารางที่ 37 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต.....	197
ตารางที่ 38 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	198
ตารางที่ 39 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม.....	199
ตารางที่ 40 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	200
ตารางที่ 41 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร	201
ตารางที่ 42 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร.....	202
ตารางที่ 43 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง	203
ตารางที่ 44 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง E: ย่านตึกแดง	204
ตารางที่ 45 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	205

ตารางที่ 46 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	206
ตารางที่ 47 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11.....	207
ตารางที่ 48 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11.....	208
ตารางที่ 49 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	209
ตารางที่ 50 แสดงตารางประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	210
ตารางที่ 51 แสดงราคาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินจากการวิเคราะห์ถ่วงน้ำหนักคุณภาพ	211
ตารางที่ 52 แสดงการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาและตัวแปรอื่น	215
ตารางที่ 53 แสดงการแจกแจงราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์.....	216
ตารางที่ 54 แสดงมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรายแปลง	224
ตารางที่ 55 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน.....	225
ตารางที่ 56 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง C ย่านสถานีขนส่งหมอชิต.....	226
ตารางที่ 57 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	227
ตารางที่ 58 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร	228
ตารางที่ 59 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง.....	229
ตารางที่ 60 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ.....	230
ตารางที่ 61 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	231
ตารางที่ 62 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง...	232
ตารางที่ 63 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน.....	233
ตารางที่ 64 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 30 ปี	234
ตารางที่ 65 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี.....	235
ตารางที่ 66 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน.....	237
ตารางที่ 67 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต.....	238
ตารางที่ 68 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	239

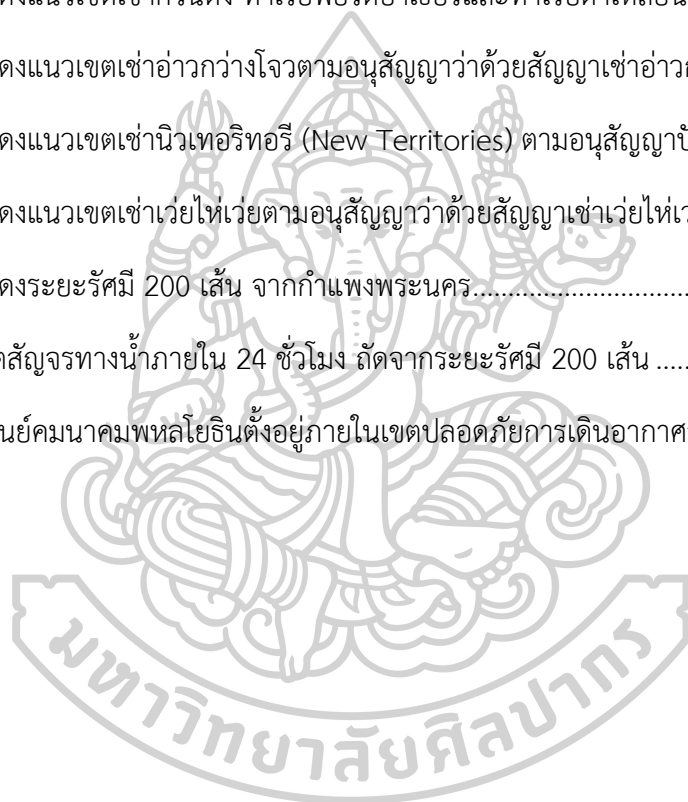
ตารางที่ 69	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	240
ตารางที่ 70	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง	241
ตารางที่ 71	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	242
ตารางที่ 72	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	243
ตารางที่ 73	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ	244
ตารางที่ 74	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน	245
ตารางที่ 75	เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 50 ปี	246
ตารางที่ 76	แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี	247
ตารางที่ 77	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	249
ตารางที่ 78	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	250
ตารางที่ 79	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม	251
ตารางที่ 80	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	252
ตารางที่ 81	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง	253
ตารางที่ 82	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	254
ตารางที่ 83	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	255
ตารางที่ 84	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ	256
ตารางที่ 85	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน	257
ตารางที่ 86	เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 75 ปี	258
ตารางที่ 87	แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี	259
ตารางที่ 88	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	261
ตารางที่ 89	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	262
ตารางที่ 90	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม	263
ตารางที่ 91	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	264
ตารางที่ 92	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง	265

ตารางที่ 93	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	266
ตารางที่ 94	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	267
ตารางที่ 95	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ	268
ตารางที่ 96	โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน	269
ตารางที่ 97	เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 99 ปี	270
ตารางที่ 98	แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี	271
ตารางที่ 99	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30-99 ปี แยกตามสมมติฐาน (NPV)	273
ตารางที่ 100	เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 30 ปี	274
ตารางที่ 101	เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 50 ปี	275
ตารางที่ 102	เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 75 ปี	275
ตารางที่ 103	เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 99 ปี	275
ตารางที่ 104	โครงสร้างอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาทุกสมมติฐาน	277
ตารางที่ 105	แสดงส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมแปลง)	290
ตารางที่ 106	ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี แยกตามมาตรฐาน	295
ตารางที่ 107	แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธีโดยสรุป (มาตรฐานที่มีค่าส่วนต่างมากที่สุด)	302
ตารางที่ 108	แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธีโดยสรุป (มาตรฐานที่มีค่าส่วนต่างมากที่สุด) (ต่อ)	303
ตารางที่ 109	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง B, C	304
ตารางที่ 110	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง D2, D3	305
ตารางที่ 111	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง E	306
ตารางที่ 112	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง F2	307
ตารางที่ 113	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง G	308
ตารางที่ 114	แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง I	309
ตารางที่ 115	สรุปการจัดอันดับศักยภาพที่ดินและศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้	309
ตารางที่ 116	แสดงการจัดกลุ่มเพื่อประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อให้สิทธิการพัฒนา	312

ตารางที่ 117 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์.....	377
ตารางที่ 118 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ ..	378
ตารางที่ 119 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค	379
ตารางที่ 120 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานชาวิลล์	380
ตารางที่ 121 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์ลีฟ	381
ตารางที่ 122 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินรายแปลง สมมติฐาน 30-99 ปี (NPV)	383
ตารางที่ 123 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์.....	384
ตารางที่ 124 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานเจอร์ลีฟ.....	385
ตารางที่ 125 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานจอห์นดีวูด แอนด์ โค	386
ตารางที่ 126 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานชาวิลล์.....	387
ตารางที่ 127 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์	388
ตารางที่ 128 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง B: ย่านสินค้าพลโยธิน	389
ตารางที่ 129 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	390
ตารางที่ 130 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม.....	391
ตารางที่ 131 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร.....	392
ตารางที่ 132 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง E: ย่านตึกแดง	393
ตารางที่ 133 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	394
ตารางที่ 134 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	395
ตารางที่ 135 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	396
ตารางที่ 136 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย	397
ตารางที่ 137 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม.....	398
ตารางที่ 138 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (ใช้ระเบียบการรถไฟฯเป็นเกณฑ์).....	399

สารบัญแผนที่

แผนที่ที่ 1 แสดงแนวเขตเช่าสัมปทานนานาชาติ (ตามแนวyardด้านทิศเหนือ) และเขตเช่าฝรั่งเศสในนครเซี่ยงไฮ้ (แนวสีส้มด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้).....	112
แผนที่ที่ 2 แสดงแนวเขตสัมปทานต่างชาติในเทียนจิน (เทียนสิน)	113
แผนที่ที่ 3 แสดงแนวเขตเช่าเจียวโจวตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าอ่าวเจียวโจว.....	114
แผนที่ที่ 4 แสดงแนวเขตเช่ากวางตง ท่าเรือพอร์ตอาเธอร์และท่าเรือต้าเหลียนตามสนธิสัญญา.....	115
แผนที่ที่ 5 แสดงแนวเขตเช่าอ่าวกว่างโจวตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าอ่าวกว่างโจว.....	115
แผนที่ที่ 6 แสดงแนวเขตเช่านิวเทอริทอรี (New Territories) ตามอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2	116
แผนที่ที่ 7 แสดงแนวเขตเช่าเว่ยไห่เว่ยตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าเว่ยไห่เว่ย.....	116
แผนที่ที่ 8 แสดงระยะรัศมี 200 เส้น จากกำแพงพระนคร.....	125
แผนที่ที่ 9 เขตสัญจรทางน้ำภายใน 24 ชั่วโมง ถัดจากระยะรัศมี 200 เส้น	126
แผนที่ที่ 10 ศูนย์คมนาคมพหลโยธินตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยการบินอากาศยานบินดอนเมือง. 152	



สารบัญแผนผัง

แผนผังที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาโครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธิน เขตจตุจักร.....	7
แผนผังที่ 2 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน.....	132
แผนผังที่ 3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาโครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	144
แผนผังที่ 4 แสดงการแบ่งขอบเขตย่านพหลโยธิน.....	145
แผนผังที่ 5 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดินของศูนย์คมนาคมพหลโยธิน	148
แผนผังที่ 6 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง A ภายใต้แนวคิด Smart Business Complex	154
แผนผังที่ 7 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง B ภายใต้แนวคิด Asean Commercial & Business Hub.	155
แผนผังที่ 8 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง C ภายใต้แนวคิด Smart Healthy & Vibrant Town	156
แผนผังที่ 9 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง D ทำหน้าที่เชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แต่ละจุด..	157
แผนผังที่ 10 แสดงผังโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11	162
แผนผังที่ 11 แผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งตามแผนพัฒนาโครงการพื้นที่นิคม กม.11	162
แผนผังที่ 12 แสดงตำแหน่งโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ	166
แผนผังที่ 13 ผังแสดงแนวทางการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ	166
แผนผังที่ 14 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน S.....	168
แผนผังที่ 15 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน S.....	169
แผนผังที่ 16 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน A	170
แผนผังที่ 17 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน A.....	170
แผนผังที่ 18 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน B	171
แผนผังที่ 19 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน C	173
แผนผังที่ 20 แสดงขอบเขตการพัฒนาที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินระยะยาว ภายในปี 2032.....	175
แผนผังที่ 21 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	180
แผนผังที่ 22 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	180

แผนผังที่ 23 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม.....	181
แผนผังที่ 24 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร	181
แผนผังที่ 25 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง	182
แผนผังที่ 26 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	182
แผนผังที่ 27 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	183
แผนผังที่ 28 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	183



สารบัญแผนภูมิ

แผนภูมิที่ 1 แสดงแบบจำลองวิธีคำนวณแบบ Term & Reversion	34
แผนภูมิที่ 2 แสดงแบบจำลองวิธีคำนวณแบบ Layer	35
แผนภูมิที่ 3 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน	136
แผนภูมิที่ 4 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย	142
แผนภูมิที่ 5 ตารางเมทริกซ์สหสัมพันธ์ (Matrix Correlation) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัย ภายในของตัวแปร	212
แผนภูมิที่ 6 แสดงการแจกแจงความน่าจะเป็นแบบปกติของราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์ไทล์	216
แผนภูมิที่ 7 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์	221
แผนภูมิที่ 8 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์	221
แผนภูมิที่ 9 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค	222
แผนภูมิที่ 10 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานชาวิลล์	222
แผนภูมิที่ 11 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์รัลดีฟ	223
แผนภูมิที่ 12 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน	223
แผนภูมิที่ 13 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี	234
แผนภูมิที่ 14 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน	236
แผนภูมิที่ 15 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี	246
แผนภูมิที่ 16 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน	248
แผนภูมิที่ 17 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี	258
แผนภูมิที่ 18 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน	260
แผนภูมิที่ 19 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี	270

แผนภูมิที่ 20 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 99 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน	272
.....	
แผนภูมิที่ 21 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี	278
.....	
แผนภูมิที่ 22 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี	278
.....	
แผนภูมิที่ 23 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี	279
.....	
แผนภูมิที่ 24 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี	279
.....	
แผนภูมิที่ 25 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง B (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	280
.....	
แผนภูมิที่ 26 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง C (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	281
.....	
แผนภูมิที่ 27 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง D2 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	282
.....	
แผนภูมิที่ 28 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง D3 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	283
.....	
แผนภูมิที่ 29 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง E (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	284
.....	
แผนภูมิที่ 30 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง F2 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	285
.....	
แผนภูมิที่ 31 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง G (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	286
.....	
แผนภูมิที่ 32 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง I (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)	287
.....	
แผนภูมิที่ 33 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมที่ดินทุกแปลง รวมมาตรฐาน)	291
.....	
แผนภูมิที่ 34 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมที่ดินทุกแปลง แยกตามมาตรฐาน)	292

แผนภูมิที่ 35 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (แยกที่ดินรายแปลง รวม
มาตรฐาน) 293

แผนภูมิที่ 36 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์..... 297

แผนภูมิที่ 37 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานเจอร์ลีย์ฟ..... 298

แผนภูมิที่ 38 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานจอห์นดีวีต แอนด์ โค 299

แผนภูมิที่ 39 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานซาวิลล์..... 300

แผนภูมิที่ 40 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ 301



สารบัญภาพ

ภาพที่ 1 นครเชียงใหม่บริเวณริมแม่น้ำหางผู้ ในเขตไผ่ทวน (The Bund)	112
ภาพที่ 2 สถานีกลางบางซื่อ และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง	145
ภาพที่ 3 สวนวชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ) และสวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ หมายเลข 3.....	146
ภาพที่ 4 สภาพปัจจุบันบริเวณย่านนิคมรถไฟ กม.11 หมายเลข 1	146
ภาพที่ 5 เซ็นทรัลลาดพร้าวและศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ หมายเลข 12.....	146
ภาพที่ 6 ตลาดนัดสวนจตุจักร และองค์การตลาดเพื่อการเกษตร (อตก.) หมายเลข 8	147
ภาพที่ 7 สภาพปัจจุบันบริเวณย่านตึกแดง หมายเลข 1	147
ภาพที่ 8 บริเวณหน้าห้างสรรพสินค้าเจมอลล์ และเป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อขนส่งมวลชนตามแผน สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร ระหว่างหมายเลข 5, 6	147
ภาพที่ 9 แสดงทัศนียภาพมุมมองสูงบริเวณโดยรอบสถานีกลางบางซื่อ	158
ภาพที่ 10 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง A มุมมองจากถนนเทอดดำริ	158
ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง B มุมมองจากถนนกำแพงเพชร	159
ภาพที่ 12 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง C ทัศนียภาพมุมมองสูงฝั่งถนนกำแพงเพชร.....	159
ภาพที่ 13 ทัศนียภาพมุมมองสูงแสดงตำแหน่งที่ตั้งนิคมรถไฟ กม.11.....	161
ภาพที่ 14 แสดงรายละเอียดตามแผนพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11	163
ภาพที่ 15 ทัศนียภาพมุมมองสูงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11	163
ภาพที่ 16 แสดงทัศนียภาพมุมมองสูงโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ.....	167
ภาพที่ 17 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน B.....	172
ภาพที่ 18 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน C.....	173

สารบัญรูป

รูปที่ 1 จำลองแนวคิดทางภูมิศาสตร์ของ ฟอน ฐเนน 16

รูปที่ 2 จำลองแนวคิดเมืองศูนย์กลางเดี่ยวของ วิลเลียม อลอนโซ 16



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ 1597/2559 (สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, 2559, พฤศจิกายน) ให้ความเห็นสามารถดำเนินโครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์ในที่ดินรถไฟมักกะสันได้ โดยการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นผู้ส่งมอบทรัพย์สินที่ดินรถไฟมักกะสันให้กระทรวงการคลังเช่าตามมติที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจที่ 2/2559 วันที่ 20 เมษายน 2559 เป็นระยะเวลา 99 ปี เนื้อที่ 497 ไร่ คิดเป็นมูลค่ากว่า 61,846 ล้านบาท กระทรวงการคลังโอนทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยให้กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ภายหลังกระทรวงการคลังได้ออกมาชี้แจงถึงกรณีการเช่า 99 ปี อนุญาตให้เช่าเฉพาะหน่วยงานรัฐต่อหน่วยงานรัฐเท่านั้น และเสนอให้แก้ไขกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเป็นกรณีเฉพาะเพื่อขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า¹ แต่ไม่ให้สิทธิเอกชนและต่างชาติเช่า 99 ปี ทั้งสิ้นทุกกรณี ภายหลัง เอกชนผู้ประมูลโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินรายหนึ่งยื่นข้อเสนอเพิ่มเติมนอกเหนือที่ไออาร์ หนึ่งในข้อเสนอประกอบด้วย การขยายสัมปทานจาก 50 ปีเป็น 99 ปี² ซึ่งการรถไฟแห่งประเทศไทยไม่รับพิจารณาข้อเสนอในทันที จนในปี 2563 กระทรวงคมนาคมจึงเสนอให้เอกชนร่วมลงทุนและให้บริการเดินรถเพิ่มศักยภาพการเดินทางและขนส่งระบบรางโดยอาจ

¹ วิสุทธิ์ ศรีสุพรรณ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (สมัยดังกล่าว) ได้ออกมาชี้แจงถึงประเด็นโอนทรัพย์สินที่ดินรถไฟมักกะสันให้กระทรวงการคลังเป็นระยะเวลา 99 ปี เป็นการเช่ากรณีพิเศษระหว่างรัฐต่อรัฐเท่านั้น โดยจะแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เพื่อขยายสิทธิการเช่าจาก 50 ปีเป็น 99 ปี รองรับกรณีโอนถ่ายทรัพย์สินรถไฟเป็นกรณีเฉพาะ และปฏิเสธการให้สิทธิแก่เอกชนและต่างชาติเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยได้ 99 ปี ขณะที่การเช่าที่ดินโดยทั่วไปให้เช่าได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คูใน คลังชี้เช่าที่ดิน 99 ปี เฉพาะรัฐต่อรัฐ. (2559, 30 มกราคม). เดลินิวส์, 11. http://library.fpo.go.th/ewt_dl_link.php?nid=732 ผู้วิจัยมองว่าการให้เช่าแบบรัฐต่อรัฐ 99 ปี ยังไม่มีกฎหมายในปัจจุบันรองรับแถลงการณ์ดังกล่าว และไม่เคยเกิดขึ้นในสังคมไทย

² กลุ่มกิจการร่วมค้า ซี.พี. โฮลดิ้ง และพันธมิตร ได้ยื่นข้อเสนอแนบท้ายเอกสารสัญญาออกเหนือที่ไออาร์ทั้งหมด 28 ข้อ โดยมีข้อเสนอ 12 ข้อที่คณะกรรมการไม่รับพิจารณา อาทิ เช่น ให้รัฐเป็นผู้รับประกันความเสี่ยงหากผลตอบแทนโครงการไม่ถึงร้อยละ 6.75, ให้บริษัทได้สิทธิเจรจาเป็นรายแรกหลังครบสัมปทาน 50 ปี และได้สิทธิต่อสัญญาอีก 49 ปี, เลื่อนจ่ายค่าเช่าที่ดินมักกะสันและศรีราชาจนกว่าโครงการมีผลตอบแทน, และห้ามรัฐอนุมัติโครงการอื่นที่เป็นคู่แข่งซึ่งอาจก่อให้เกิดการแข่งขัน เป็นต้น คูใน 5 มีนาคมเดลินิวส์เจรจาไฮสปีด “ซีพี” ระทึก-“บีทีเอส” รอลุ้น เอื้อ ก ส ด ท าย . (2562, 23 กุมภาพันธ์). ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-293699>

ขยายสัมปทานสูงสุด 99 ปี³ ซึ่งมีเอกชนไทยและต่างชาติให้ความสนใจ เช่นเดียวกับในแวดวงอสังหาริมทรัพย์ ข้อเสนอการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า 90-99 ปี เพื่อดึงดูดการลงทุนและต่างชาติยังเป็นข้อถกเถียงในสังคมไทย ("ดึงต่างชาติ...ข้อปอสังหาฯไทย เช่ายาว 99 ปี คือคำตอบสุดท้าย," 2564)

การขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อดึงดูดการลงทุน กลายเป็นประเด็นทางสังคมที่ได้รับความสนใจในวงกว้าง เมื่อข้อเสนอจากภาคเอกชน ภาคธุรกิจ ที่ปรึกษา แวดวงผู้ประกอบการ และนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Joint Foreign Chambers of Commerce in Thailand, n.d.) ที่ต้องการผลักดันการแก้ไขกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเดิมไม่เกิน 30 และ 50 ปี ในปัจจุบันเป็นระยะเวลา 90-99 ปี ด้วยเหตุผลหลายประการ อาทิ เพื่อดึงดูดการลงทุนต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูง⁴ โดยให้สิทธิประโยชน์ในการซื้อขาย ถือครองอสังหาริมทรัพย์และที่ดินซึ่งมีข้อจำกัดการถือครองต่างชาติ นอกเหนือจากห้องชุดในสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 49 นอกจากนี้ ยังมีเหตุผลด้านความคุ้มค่าการลงทุน เหตุผลด้านความเป็นสากลของระบบกฎหมายที่เทียบเทียมเพื่อนบ้านและนานาชาติ และเหตุผลด้านความชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมาย (บรรยง พงษ์พานิช, 2559; "เลขาฯ EEC ปิดให้เช่าที่ 99 ปี ชี้ใช้ 50+49 ตาม กม.ปกติ ให้แค่เฉพาะที่ไม่ใช่ทั้ง 3 จว.," 2560; สุกัญญา สนิธิศักดิ์, 2552) การขยายสิทธิการเช่าจึงเป็นหนึ่งในมาตรการส่งเสริมการลงทุนที่ถูกหยิบยกขึ้นมาเป็นประเด็นในการแก้ไขกฎหมายทุกครั้ง ก่อให้เกิดกระแสต่อต้านแบ่งออกเป็นสองฝ่าย โดยอีกฝ่ายประกอบด้วย นักวิชาการ เอ็นจีโอ บุคคลสาธารณะ และภาคประชาชน โดยฝ่ายที่คัดค้านมองว่าการที่ภาครัฐขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า 99 ปี เท่ากับการเอื้อประโยชน์ให้ต่างชาติ เป็นการยกสิทธิการถือครองที่ดินให้ต่างชาติโดยสมบูรณ์ เนื่องจากเป็นการเช่าที่ยาวนานเกินกว่าหนึ่งชั่วอายุคน การให้ต่างชาติสามารถซื้อขาย บ้านและห้องชุด และการถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเสรี อาจส่งผลต่อการเก็งกำไรระยะสั้นและ

³ ศักดิ์สยาม ชิดชอบ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม อธิบายว่า “จำเป็นในการขยายระยะเวลา 30 ปี ให้ยาวขึ้นเป็น 99 ปี เพื่อดึงดูดการลงทุน ต้องทลายข้อจำกัดด้านกฎระเบียบ ไม่ควรกังวลว่าเป็นการเอื้อประโยชน์แก่ภาคเอกชนหรือขายชาติซึ่งเป็นเพียงวาทกรรม แต่ให้พิจารณาว่าประชาชนจะได้อะไร เอกชนอยู่รอดได้หรือไม่” ดูรายละเอียดใน “ศักดิ์สยาม” เปิดสัมปทาน 99 ปีดึงเอกชนเดินรถไฟ-นำร่องสายอีสาน. (2563, 10 กันยายน). ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-519440>

⁴ นโยบายของรองนายกรัฐมนตรี สุกัญญา พันธ์มีเขาว์ ที่ต้องการดึงดูดชาวต่างชาติผู้มีกำลังซื้อสูง 4 กลุ่มเป้าหมาย ประกอบด้วย 1) กลุ่มต่างชาติผู้มีความมั่งคั่งสูง 2) กลุ่มผู้มีทักษะเชี่ยวชาญพิเศษ 3) กลุ่มที่ต้องการทำงานจากประเทศไทย และ 4) กลุ่มผู้เกษียณอายุการทำงาน ดูรายละเอียดมาตรการและข้อเสนอภาคเอกชนในประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2564). ดึงต่างชาติ...ข้อปอสังหาฯไทย เช่ายาว 99 ปี คือคำตอบสุดท้าย. (2564, 17 มิถุนายน). ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-690859>

อิทธิพลครอบงำตลาด ขณะที่คนไทยจำนวนมากยังไม่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้ และอาจกลายมาเป็นเพียงผู้เช่าในแผ่นดินตนเอง จนถึงการใช้มาตรการ “ขายชาติ” เพื่อประณามฝ่ายตรงข้าม เชื่อมโยงถึงการเสียอำนาจอธิปไตยทางประวัติศาสตร์ในอดีต ซึ่งข้อถกเถียงดังกล่าวยังไม่มีความชัดเจนร่วมกัน (วิศรุต สิ้นพงศพร, 2564; โสภณ พรโชคชัย, 2564a, 2564b)

การขยายสิทธิการเช่ามีจุดเริ่มต้นครั้งแรกมาจาก พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ภายหลังเหตุการณ์วิกฤติการณ์เศรษฐกิจปี พ.ศ. 2540 ซึ่งมีความพยายามในการขยายสิทธิการเช่าจาก ป.พ.พ. 30 ปี เพิ่มขึ้นเป็น 50 ปี และต่อสัญญาไม่เกิน 50 ปี (50+50 ปี) ดำเนินมาตรการเพื่อปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบให้สอดคล้องกับสภาวะทางเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศที่กำลังประสบในขณะนั้น พระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นหนึ่งในพระราชบัญญัติจำนวนทั้งหมด 11 ฉบับที่ประกาศใช้หลังวิกฤติเศรษฐกิจ 2540 ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะปรับปรุงระบบกฎหมายการเช่าให้มีความมั่นคงเหมาะสมต่อสภาวะเศรษฐกิจเพื่อดึงดูดการลงทุนต่างชาติ ตามแนวทางเปิดเสรีการลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)⁵ แต่กลับเป็นกฎหมายที่ล้มเหลวและไม่ได้รับความสนใจเท่าที่ควร⁶ (เรวัต โฉมศรี et al., 2562) ร่างพระราชบัญญัติเขตเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. 2548 กำหนดให้เช่าได้ไม่น้อยกว่า 50 ปี สูงสุดไม่เกิน 99 ปี⁷ รวมถึงพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ที่ร่างกฎหมายตามแนวทางกฎหมายว่าด้วยเขตเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งกำหนดให้เช่าที่ดินสูงสุด 50 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 49 ปี รวมเป็น 99 ปี และพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 กำหนดให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี ไม่มีการต่อสัญญา ขณะที่พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นกฎหมายฉบับใหม่กำหนดระยะเวลา ให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เพียง 30

⁵ หนังสือแสดงเจตจำนง (Letter of Intent) ฉบับที่ 7 จากทั้งหมด 8 ฉบับระหว่างกองทุนการเงินระหว่างประเทศและรัฐบาลไทย เสนอให้ไทยเร่งปรับปรุงระบบกฎหมายพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นหนึ่งในกฎหมาย 11 ฉบับที่ประกาศใช้ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ดูใน สุภาพล จงวิไลเกษม. (2548). กองทุนการเงินระหว่างประเทศกับวิกฤติการณ์การเงินไทย 2540 (เอกสารวิชาการ 705). (โครงการเมธีวิจัยอาวุโส สกว., Issue.

⁶ นับตั้งแต่ที่เริ่มประกาศใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 จนถึงปัจจุบันมีผู้มาขอจดทะเบียนการเช่าเพียง 6 ราย

⁷ ปรากฏในมาตรา 26 มาตรา 27 อนุญาตให้นำกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมมาบังคับใช้โดยอนุโลมยกเว้นบางมาตรา กระทรวงกลาโหมหนึ่งในส่วนราชการที่ให้ความเห็นต่อร่าง พรบ. แม้เห็นด้วยในร่างหลักการแต่ขอปรับลดระยะเวลาการเช่าและเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ลง แต่เห็นควรให้ตัดร่างมาตรา 62(1)(2), 64, 65 และ 66 ในประเด็นการเข้ามาอาศัยในราชอาณาจักรและการถือครองที่ดินต่างชาติ โดยให้เหตุผลกระทบต่อความมั่นคงของชาติ ดูใน สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2548, 11 มกราคม). บันทึกข้อความที่ นร. 0503/14/พ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติเขตเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ.

ปี นอกจากนี้ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551 ยังอนุญาตให้จดทะเบียน ได้สองฉบับต่อเนื่องกัน (30+30 ปี) รวมถึงธรรมเนียมปฏิบัติในการจดทะเบียน 30+30+30 ปี ที่ไม่มี กฎหมายรองรับ จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ระบบกฎหมายการเช่าของไทยมีลักษณะซ้ำซ้อน กัน ปัญหาด้านขอบเขตการบังคับใช้และมีรายละเอียดแตกต่างกัน ธรรมเนียมปฏิบัติที่ยังคลุมเครือ ขาดความเป็นเอกภาพในการกำหนดเป้าหมายและบรรลุมิติวัตถุประสงค์การใช้งาน อาจกล่าวได้ว่า ข้อเสนอการขยายสิทธิการเช่าดำรงอยู่ในสังคมไทยมายาวนานนับตั้งแต่หลังวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 เป็นต้นมา

ด้วยตระหนักถึงปัญหาสำคัญหลายประการ วิทยานิพนธ์ฉบับนี้จึงมุ่งหาแนวทางการศึกษา เพื่อตอบสนองความตื่นตัวทางสังคมต่อประเด็นปัญหาดังกล่าว เนื่องจากการเช่าระยะยาวเป็นเรื่อง ใหม่ในสังคมไทยแตกต่างจากธรรมเนียมปฏิบัติการถือครองที่ดินในบริบทสังคมไทยมาแต่อดีต และยังเป็น ข้อมูลภายในบรรดาบริษัทและผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่าเป็นข้อมูลเปิดเผยต่อสาธารณะ ด้วยความตระหนักถึงความจำเป็นในการศึกษาประเด็นดังกล่าวอย่างรอบคอบและรัดกุม จึงมีความ จำเป็นในการทบทวนกรณีศึกษาจากต่างประเทศในแต่ละบริบทเงื่อนไขที่แตกต่างหลากหลาย นำมา วิเคราะห์และประเมินถึงศักยภาพ โอกาส ข้อจำกัด และอุปสรรคเพื่อนำมาปรับใช้ใหม่ให้มีความ เหมาะสมกับสภาพบริบทสังคมไทย เพื่อประโยชน์ในทางวิชาการ และเพื่อประโยชน์ในการกำหนด นโยบายและแนวปฏิบัติที่เหมาะสมในบริบทสังคมไทย

เนื่องด้วยวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ต้องการศึกษาถึงประเด็นปัญหาดังกล่าวเป็นการเฉพาะ จึง กำหนดพื้นที่ศึกษาตัวอย่างเพื่อศึกษาถึงผลกระทบจากกลไกเชิงนโยบายต่อการพัฒนาโครงการใน ที่ดิน ผู้วิจัยจึงเลือกศูนย์คมนาคมพหลโยธินบริเวณย่านพหลโยธินเป็นพื้นที่ศึกษาโครงการ เนื่องจาก เป็นที่ดินกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใจกลางเมืองที่มี ความสำคัญด้านคมนาคมและการเดินทางบริเวณพหลโยธินและแยกลาดพร้าว โดยที่ดินการรถไฟย่าน พหลโยธินเป็นที่ดินแปลงใหญ่ที่แบ่งออกเป็นแปลงย่อยหลายแปลงรอบสถานีกลางบางซื่อ นอกจากนี้ ที่ดินหลายแปลงยังไม่ดำเนินการแล้วเสร็จหรืออยู่ในช่วงเตรียมการประมูล เมื่อเทียบกับที่ดินมักกะสัน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัมปทานโครงการรถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกเชื่อมสามสนามบิน และที่ดิน รถไฟฟ้าหัวลำโพงที่มีข้อจำกัดทางด้านกายภาพ

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 1.2.1 วิเคราะห์ศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินแต่ละแปลง เพื่อประเมินราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินเหมาะสมกับศักยภาพ
- 1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินจะได้รับจากการให้สิทธิพัฒนา 30, 50, 75, และ 99 ปี ในที่ดินแต่ละแปลง และเปรียบเทียบความแตกต่างของผลตอบแทน
- 1.2.3 เพื่อเปรียบเทียบประเด็นปัญหาการเช่าระยะยาวในสังคมไทยทั้งในมุมมองของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เพื่อวิเคราะห์เหตุผลเบื้องหลังและประเด็นปัญหาอื่น โดยการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้และประสบการณ์

1.3 คำถามในการวิจัย

- 1.3.1 การให้เช่าที่ดินระยะยาวเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าหรือไม่ อย่างไร
- 1.3.2 ปัญหาและอุปสรรคการขยายสิทธิการเช่าระยะยาวแบบสากลในสังคมไทยคืออะไร

1.4 สมมติฐานในการวิจัย

- 1.4.1 การให้เช่าระยะสั้นเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดินอยู่แล้ว การเช่าระยะยาวอาจมีความเสี่ยงสูงเพิ่มมากขึ้นจากความเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน
- 1.4.2 สัญญาเช่าเกินกว่า 30 ปี ไม่สอดคล้องกับวัฒนธรรมการถือครองที่ดินในสังคมไทยมาแต่เดิม จึงไม่คุ้นเคยในการให้ผู้เช่าที่ดินของตนเทียบเท่าหรือนานเกินกว่าช่วงอายุคน ซึ่งมีบริบททางวัฒนธรรมแตกต่างกับต่างประเทศ

1.5 ขอบเขตของการวิจัยขอบเขตด้านเนื้อหา

- 1) ประวัติและความเป็นมาของการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2) แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการเช่า มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และแนวทางการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า
- 3) กฎหมายการเช่าในไทยและต่างประเทศ
- 4) กรณีศึกษาตัวอย่างบริบทวัฒนธรรมการเช่าในต่างประเทศ

1.5.2 ขอบเขตด้านพื้นที่ศึกษา

พื้นที่ย่านศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ตั้งอยู่ในแขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่ดินบริเวณย่านพหลโยธินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย มีเนื้อที่ประมาณ 2,325 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	ลำรางสาธารณะ ทิศใต้ลำรางสาธารณะติดกับบ้านพัก รถไฟนิคม กม. 11
ทิศตะวันออก	จรด	ถนนพหลโยธิน
ทิศใต้	จรด	คลองบางซื่อไปบรรจบกับด้านทิศตะวันออกแม่น้ำ เจ้าพระยา และทิศตะวันตกของคลองลาดพร้าว
ทิศตะวันตก	จรด	ถนนกำแพงเพชร 2





แผนผังที่ 1 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาโครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธิน เขตจตุจักร

ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017)

1.6 นิยามศัพท์เฉพาะ

- 1.6.1 ลีสโฮลด์ หมายถึง การถือครองสิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินมีสัญญาเช่า
- 1.6.2 ฟรีโฮลด์ หมายถึง การถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน
- 1.6.3 สิทธิการเช่า หมายถึง สิทธิใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จดทะเบียนการเช่า
- 1.6.4 สินทรัพย์ลีสโฮลด์ หมายถึง ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า



บทที่ 2

การทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาวิจัยได้ทำการศึกษาทฤษฎี แนวคิด เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง โดยแบ่งรายละเอียดเนื้อหาออกเป็น ดังนี้

ส่วนที่ 1 ประวัติความเป็นมาของการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ความเป็นมาของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอดีต
- 1.2 ความเป็นมาของสิทธิและการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในสังคมไทย

ส่วนที่ 2 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ การเช่า และการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

- 2.1 นิยามอสังหาริมทรัพย์และความสำคัญของสิทธิในอสังหาริมทรัพย์
- 2.2 แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า
- 2.3 กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า ระยะเวลาการถือครอง และการใช้อสังหาริมทรัพย์
- 2.4 ประเภทการเช่าหรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 2.5 ทางเลือกของสัญญาเช่า (Lease Option)
- 2.6 การทบทวนค่าเช่า (Rent Review)
- 2.7 ทฤษฎีและการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 3 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา กฎหมาย เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

- 3.1 การทบทวนระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 3.2 การทบทวนเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้อง
- 3.3 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ส่วนที่ 4 ทบทวนกรณีศึกษาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

- 4.1 กรณีศึกษาสหราชอาณาจักร (เฉพาะอังกฤษ เวลส์ และสกอตแลนด์)
- 4.2 กรณีศึกษาสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน
- 4.3 กรณีศึกษาสาธารณรัฐฝรั่งเศส
- 4.4 กรณีศึกษาสาธารณรัฐสิงคโปร์
- 4.5 กรณีศึกษาเขตบริหารพิเศษฮ่องกง
- 4.6 กรณีศึกษาสาธารณรัฐประชาชนจีน

2.1 แนวคิดทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับสิทธิ การเช่า และการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

1) นิยามอสังหาริมทรัพย์และความสำคัญของสิทธิในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate) จัดเป็นทรัพย์สินที่จับต้องได้ (Tangible Asset) ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน (Improvements, Fixtures) อย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งสองสิ่งรวมกันโดยทั่วไป ในนิยามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บางกรณีอาจรวมถึงทรัพย์สินที่ประกอบหรือตั้งอยู่บนที่ดิน อาทิ เช่น อาคารและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างแบบถาวรและกึ่งถาวร เครื่องจักร แร่ธาตุในดิน ห้วย หนอง คลอง บึง ถนน และไม้ยืนต้น⁸ เป็นต้น ขณะที่ในมุมมองเศรษฐศาสตร์กระแสหลักอธิบายว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นเศรษฐกิจทรัพย์ หรือสินค้าทางเศรษฐกิจประเภทหนึ่งที่ปัจเจกบุคคลมีสิทธิในการถือครอง ใช้ทำประโยชน์ และทำการซื้อขายเปลี่ยนการถือครองได้ รวมทั้งเป็นที่ตั้งของกิจกรรมทางเศรษฐกิจในทางหนึ่ง เป็นต้น (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558) ด้วยคุณลักษณะเด่นหลายประการ อสังหาริมทรัพย์จึงมีความแตกต่างจากสินค้าทั่วไปและทรัพย์สินการลงทุนประเภทอื่น โดยสามารถแบ่งคุณลักษณะสำคัญออกเป็น 2 ประการ ประกอบด้วย

คุณลักษณะทางกายภาพ ประกอบด้วยคุณลักษณะที่สำคัญ ได้แก่ (กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ & คณะผู้เขียน, 2562; โสภณ พรโชคชัย, 2560; อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558)

1. โดยทั่วไปเป็นทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินเคลื่อนย้ายไม่ได้ (Immovable)
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีค่าเสื่อมราคาที่เกิดจากการใช้สอยตามระยะเวลา
3. กรรมสิทธิในที่ดินไม่สามารถสิ้นสภาพลงได้ (Indestructibility) หรือไม่มีอายุความการเสียสิทธิ (Extinctive Prescription) ในทางกฎหมาย แม้ที่ดินจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพ ขณะที่กรรมสิทธิในอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นอยู่กับอายุขัยทางโครงสร้าง เมื่ออาคารและสิ่งปลูกสร้างเสื่อมสภาพลง เปลี่ยนแปลงสภาพโครงสร้างหรือถูกรื้อถอน กรรมสิทธิ์ย่อมสิ้นสภาพลง

⁸ นิยามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 139 ระบุว่า “ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย” จากนิยามข้างต้น คำว่าอสังหาริมทรัพย์ในทางกฎหมาย จึงประกอบด้วยองค์ประกอบสำคัญ 6 ประการ ได้แก่ ที่ดิน, ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินเป็นการถาวร, ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน, ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับที่ดิน, ทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน และทรัพย์สินของทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน. ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน อานนท์ มาเม้า. (2562). กฎหมายทรัพย์สิน: ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป (พิมพ์ครั้งที่ 3 ed.). วิทยุชน.

4. ที่ดินแต่ละแปลงมีคุณลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวตามทำเลที่ตั้ง มีความแตกต่างกันแม้ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินที่ไม่สามารถทดแทนกันได้ และมีมูลค่าที่ดินไม่เท่ากัน

คุณลักษณะทางเศรษฐกิจ ประกอบด้วยคุณลักษณะที่สำคัญ ได้แก่ (กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ & คณะผู้เขียน, 2562; นิติ รัตนปริชาเวช, 2561; โสภณ พรโชคชัย, 2560; อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558)

1. มีคุณลักษณะความขาดแคลน (Scarcity) อันเกิดจากลักษณะเฉพาะตัวของอสังหาริมทรัพย์ที่ทดแทนกันไม่ได้ ความนิยมในอสังหาริมทรัพย์จึงขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทำเลที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความนิยมจึงมีความขาดแคลนอยู่เสมอ ไม่สามารถทดแทนกันได้
2. เป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าทางการตลาดสูงเนื่องจากมีต้นทุนในการพัฒนาที่ดินสูง และอาจมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นภายหลังการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างและอาคารบนที่ดิน
3. อาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยทั่วไปมีอายุใช้สอยประโยชน์ยาวนานกว่าทรัพย์สินประเภทอื่น โดยอาจมีอายุขัยทางเศรษฐกิจยาวนานสูงสุดถึง 50 ปี
4. ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่สามารถเก็บรักษามูลค่าได้อย่างมั่นคงและยาวนาน เป็นหลักประกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราเงินเฟ้อได้

บางนิยามกล่าวว่า อสังหาริมทรัพย์นอกจากประกอบด้วยมิติทางกายภาพแล้ว ยังมีความเกี่ยวข้องกับสิทธิและระยะเวลาในการถือครองทรัพย์สิน (กองกฤษณ์ โตชัยวัฒน์ & คณะผู้เขียน, 2562) เนื่องจากปัจจัยด้านสิทธิและระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินมีส่วนสำคัญในการกำหนดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีข้อจำกัดด้านประโยชน์ใช้สอยและระยะเวลาการถือครองหรือเป็นกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ทางกฎหมาย ย่อมมีมูลค่าสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อจำกัด การถือครองภายในระยะเวลาหนึ่ง อสังหาริมทรัพย์จึงมีมูลค่าลดลงตามระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการถือครอง (โสภณ พรโชคชัย, 2560) ในมุมมองนักพัฒนาที่ดินเอกชน ข้อจำกัดที่เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาพื้นที่เพื่อประโยชน์สูงสุด รวมถึงความเข้มงวดในการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง อาจกระทบต่อแรงจูงใจของนักพัฒนาที่ดินในการพัฒนาประโยชน์ใช้สอย รูปแบบ การใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีความสอดคล้องกับทิศทางการตลาดอสังหาริมทรัพย์และสถานะเศรษฐกิจ (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558)

สอดคล้องกับนิยามดังกล่าวข้างต้น มุมมองอีกประการในทางเศรษฐศาสตร์อธิบายว่า อสังหาริมทรัพย์เป็นเศรษฐกิจที่มีความเกี่ยวข้องกับสิทธิในทรัพย์สิน⁹ หรือ “ทรัพย์สินสิทธิ”¹⁰ รวมถึงชุดของสิทธิ (Bundle of Rights)¹¹ แต่ละประเภทที่ตามมาอันเป็นผลในทางกฎหมาย เช่น สิทธิการใช้ประโยชน์ สิทธิการโอนขาย และสิทธิติดกันผู้อื่น และสิทธิเรียกร้อง เป็นต้น เนื่องด้วยคุณลักษณะที่ติดตรึงอยู่กับที่และเคลื่อนย้ายไม่ได้ของอสังหาริมทรัพย์ การซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นการซื้อขายทรัพย์สินสิทธิกัน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จึงไม่ใช่เป็นเพียงการซื้อขายเพื่อแลกเปลี่ยนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในทางกายภาพ หากแต่เป็นการซื้อขายทรัพย์สินสิทธิระหว่างบุคคลทั้งสองฝ่ายในอีกนัยหนึ่ง (อภิวัฒน์ รัตนวราหะ, 2558)

2) แนวคิดและทฤษฎีมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่า

วิลเลียม เพ็ตตี้ (William Petty) นักเศรษฐศาสตร์ชาวอังกฤษในระบบสำนักคิดลัทธิพาณิชย์นิยม (Mercantilism) อธิบายว่า “มูลค่าโดยธรรมชาติ” (Natural Value) ขึ้นอยู่กับต้นทุนการผลิต การใช้ที่ดิน และแรงงาน¹² (Mooya; 2016) สอดคล้องกับมุมมองของ จอห์น ล็อก (John Locke) นักปรัชญาชาวอังกฤษร่วมสมัยได้กล่าวว่า มูลค่าที่ดินขึ้นอยู่กับรายได้ที่ได้รับหรือจัดเก็บได้จากค่าเช่าที่ดิน โดยนำที่ดินไปเปรียบเทียบกับเงินกู้ ซึ่งผู้ปล่อยกู้จะได้รับเงินต้นพร้อมดอกเบี้ย ขณะที่ผู้เช่านำที่ดินไปใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดรายได้ (ทุน) ย่อมมีสิทธิที่จะได้รับค่าเช่าที่ดิน (เปรียบเทียบ

⁹ สิทธิในทรัพย์สิน ประกอบด้วยองค์ประกอบ 3 ส่วน ในทางกฎหมายที่มีปฏิสัมพันธ์ซึ่งกันและกันได้แก่ บุคคล สิทธิ และวัตถุแห่งสิทธิ โดยบุคคลมีฐานะเป็นประธานแห่งสิทธิ. ดูใน *ibid.* 30.

¹⁰ “ทรัพย์สินสิทธิ” (*ius in rem*, Real Right) มีแนวคิดมาจากระบบกฎหมายซีวิลลอว์ของโรมัน หมายถึง สิทธิของบุคคลที่มีเหนือตัวทรัพย์สิน มีสิทธิบังคับเอาตัวทรัพย์สินได้โดยตรงหรือเป็นสิทธิในทรัพย์สิน สามารถอ้างถึงกับบุคคลทั่วไป โดยบุคคลทั่วไปไม่มีสิทธิขัดขวางการใช้สิทธินั้น แตกต่างจากบุคคลสิทธิ (*ius in personam*, Personal Right) ซึ่งหมายถึง สิทธิของบุคคลที่มีเหนือบุคคลอีกฝ่าย มีสิทธิเรียกร้องให้อีกฝ่ายกระทำการ งดเว้นกระทำการ และการส่งมอบทรัพย์สิน เป็นต้น. ดูเพิ่มเติมใน *ibid.* 98-99.

¹¹ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สิน “ทรัพย์สินสิทธิ” ประกอบด้วยสิทธิ 7 ประเภท ได้แก่ กรรมสิทธิ์, ครอบครอง, ภารจำยอม, อาศัย, สิทธิเหนือพื้นดิน, สิทธิเก็บกิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้อาจรวมถึง สิทธิจำนอง และสิทธิจำนำ ซึ่งอยู่นอกบรรพ 4 บทบัญญัติว่าด้วยทรัพย์สิน แต่ปรากฏในบรรพ 3 บทบัญญัติว่าด้วยเอกเทศสัญญา ดูใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, (2471, 1 มกราคม).

¹² ซึ่งกลายมาเป็นแนวคิดพื้นฐานที่สำคัญของทฤษฎีมูลค่าแรงงาน (Labor Theory of Value) ของ คาร์ล มาร์กซ์ (Karl Marx) และมีอิทธิพลต่อทฤษฎีต้นทุนการผลิต (Cost-of production) ของนักเศรษฐศาสตร์คลาสสิกยุคต่อมาอย่าง อตัม สมิธ และ เดวิด ริคาร์โด

เงินต้น) พร้อมดอกเบี้ยเช่นเดียวกัน สะท้อนพื้นฐานความสัมพันธ์ระหว่างมูลค่าที่ดิน (ทรัพย์สิน) และผลตอบแทน (อัตราดอกเบี้ย) เป็นวิธีคิดที่มีอิทธิพลสำคัญต่อวิธีประเมินมูลค่าด้วยรายได้แบบดั้งเดิม (Traditional Income Method) ซึ่งเป็นวิธีที่ง่ายและเป็นที่ยอมรับในปัจจุบัน ขณะที่เพ็ดดีใช้วิธีที่แตกต่างจากวิธีคิดของจอห์น ล็อค โดยใช้วิธีประเมินค่าเช่าที่ดินตามจำนวนปีที่ผู้เช่าต้องการเช่ารวมกัน และคิดค่าเช่าตามจำนวนงวดรายปีรวมทั้งหมด (ค่าเช่ารายปีตามสัญญา) เพ็ดดีวิเคราะห์ว่าธรรมเนียมปฏิบัติการเช่าที่ดินระยะยาว 21 ปี¹³ (Mooya, 2016) ที่สืบทอดกันมา อาจมีที่มาจากช่วงคาบเกี่ยวอายุขัยของผู้ชายในครอบครัวสามรุ่นที่มีชีวิตอยู่พร้อมกันเท่ากับ 21 ปี นอกจากนี้ แนวคิดของเพ็ดดียังถือเป็นจุดกำเนิดของแนวคิด “การซื้อจำนวนปี” (Year’s Purchase หรือการซื้อจำนวนปีสิทธิการเช่า)¹⁴ ที่ใช้ในวิธีประเมินมูลค่าด้วยรายได้แบบดั้งเดิมและสมัยใหม่ในปัจจุบัน (Mooya, 2016) ช่วงกลางคริสต์ศตวรรษที่ 18 การเช่าที่ดินโดยทั่วไปในอังกฤษจะซื้อสิทธิการเช่า 30 ปี ขณะที่ฝรั่งเศสนิยมซื้อสิทธิการเช่าที่ 20 ปี ทั้งนี้จำนวนปีที่ซื้อสิทธิการเช่าจะแปรผันตามอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในแต่ละช่วงเวลา โดยช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยต่ำประมาณร้อยละ 4-6 จะนิยมซื้อจำนวนปีระหว่าง 20, 25, และ 30 ปี และในช่วงอัตราดอกเบี้ยสูงประมาณร้อยละ 10 จะนิยมซื้อจำนวนปีสิทธิการเช่าระหว่าง 10-12 ปี เป็นต้น (สมิธ, 2560) โดยราคาที่ดินในแต่ละช่วงเวลาจะขึ้นอยู่กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ช่วงเวลาที่อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ให้ผลตอบแทนดีราคาที่ดินจะลดลง เนื่องจากผู้คนหันมาลงทุนปล่อยกู้เงินมากกว่า ในทางกลับกัน ช่วงเวลาที่ดอกเบี้ยต่ำผู้คนจะหันมาลงทุนซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไรค่าเช่าที่ดินเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งให้ความมั่นคงและปลอดภัย ไม่มีความเสี่ยงเท่าการปล่อยกู้เงิน

อดัม สมิธ (Adam Smith) นักเศรษฐศาสตร์คลาสสิกชาวอังกฤษ อธิบายว่าค่าเช่าที่ดินขึ้นอยู่กับความอุดมสมบูรณ์ของผืนดินและทำเลที่ตั้ง โดยเฉพาะค่าเช่าทำเล (Ground-rent) ในเขตเมืองที่สูงกว่าค่าเช่าที่ดินในชนบทมาก เนื่องจากตลาดที่ดินในเขตเมืองถูกผูกขาดโดยเจ้าของที่ดินรายใหญ่ โดย Smith ได้เปรียบเทียบค่าเช่าบนทำเลที่ไม่ดีในเมืองขนาด 1 เอเคอร์ สามารถเช่าที่ดินที่ดีที่สุด ในชนบทขนาด 100 เอเคอร์ได้ แม้ที่ดินในชนบทจะมีความอุดมสมบูรณ์มากกว่า และกำไรขั้นต้นที่ได้จากการผลิตในชนบทสูงกว่าการผลิตในเขตเมือง แต่กำไรดังกล่าวมักตกเป็นค่าเช่าให้กับเจ้าของที่ดินในชนบทเป็นส่วนใหญ่ รวมถึงต้นทุนค่าขนส่งที่สูงกว่าจากระยะทางขนส่งที่ห่างไกล สมิธยังอธิบายถึงโครงสร้างราคาเช่าว่ามีลักษณะผูกขาดโดยธรรมชาติ เนื่องจากค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนที่ผู้

¹³ ระยะเวลาการเช่า 21 ปี ยังคงเป็นธรรมเนียมปฏิบัติในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ของอังกฤษในปัจจุบัน โดยเป็นระยะเวลาเช่าที่น้อยที่สุดสำหรับประเภทการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาว

¹⁴ โดยทั่วไปในสังคมตะวันตก มักเรียกการให้สิทธิการเช่าระยะยาวด้วยคำว่า “ซื้อ” ระยะเวลาหรือจำนวนปีแทนคำว่า “เช่า” ในสังคมไทยจะรู้จักกันในนิยาม “เช่า” ในลักษณะการประมูลสิทธิการเช่าอาคารพาณิชย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ (โดยทั่วไปไม่เกิน 30 ปี) บางกรณีอาจรวมถึงการขายทอดกิจการพร้อมวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ

เช่าต้องจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินจากการที่ผู้เช่าได้ใช้สอยที่ดินนั้น โดยปกติค่าเช่าที่จ่ายคิดเป็นอัตราสูงสุดที่ได้จากประโยชน์จากการเพาะปลูกบนผืนดินเท่าที่ผู้เช่าจะสามารถจ่ายได้โดยไม่เกินกว่าต้นทุนการผลิตรวมกัน ผู้เช่าจึงเหลือกำไรเพียงส่วนน้อย และเมื่อราคาผลผลิตปรับตัวสูงขึ้น เจ้าของที่ดินจะปรับค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นตามส่วนแบ่งราคาที่เพิ่มขึ้น รวมถึงเมื่อผู้เช่าได้ลงทุนปรับปรุงที่ดินให้เหมาะสมแก่การเพาะปลูกแล้วเสร็จ เจ้าของที่ดินอาจหาโอกาสปรับค่าเช่าที่ดินเมื่อหมดสัญญาและทำการต่อสัญญาในราคาใหม่โดยไม่มีกำหนดเพดานจนเกินกว่าต้นทุนและรายได้จากผลผลิต เกิดเป็นธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของเจ้าของที่ดินในการคิดค่าเช่า เพื่อนำเงินค่าเช่าที่ได้ใช้สอยไปกับสินค้าฟุ่มเฟือยเพื่อความบันเทิงส่วนตัว จึงเกิดข้อเรียกร้องให้มีการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้ลงทุนปรับปรุงที่ดินตามจำนวนปีที่เช่าที่ดิน เป็นที่มาของการเช่าที่ดินระยะยาว (Long Lease) ซึ่งสามารถคืนทุนและสร้างกำไรให้แก่ผู้เช่าได้ นอกจากนี้แนวคิดของ Smith ยังแบ่งค่าเช่าขั้นต้น (Gross Rent) ซึ่งผู้เช่าจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินก่อนหักต้นทุนค่าใช้จ่าย ออกจากค่าเช่าสุทธิ (Net Rent) หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมด เป็นต้น (สมิธ, 2559, 2560)

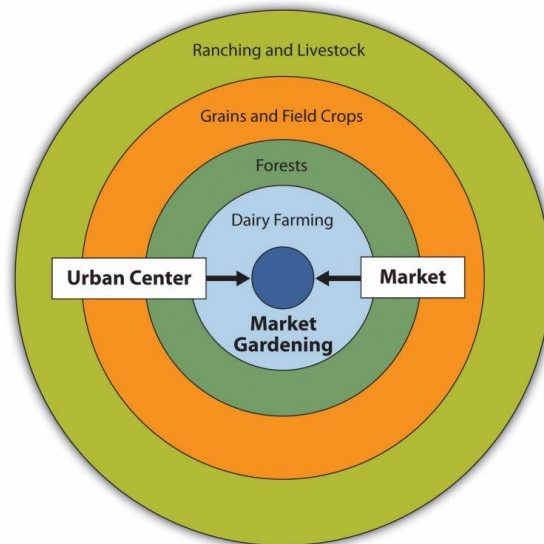
เดวิด ริคาร์โด (David Ricardo) นักเศรษฐศาสตร์คลาสสิกผู้บุกเบิกกฎว่าด้วยค่าเช่า (The Law of Rent) ซึ่งเป็นพื้นฐานทฤษฎีการเช่าที่ดินในยุคปัจจุบัน โดยอธิบายว่า ค่าเช่าที่ดินแปลงหนึ่งจะถูกกำหนดด้วยผลผลิตจากการเพาะปลูกที่แตกต่างกันระหว่างที่ดินแปลงที่ได้ผลผลิตสูงที่สุดกับที่ดินแปลงสุดท้ายซึ่งได้ผลผลิตต่ำที่สุดที่ไม่มีการเก็บค่าเช่าที่ดิน เรียกว่าที่ดินส่วนเพิ่ม (Marginal land) อันเนื่องมาจากสภาพความอุดมสมบูรณ์และคุณภาพของดินตามธรรมชาติ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดการใช้ที่ดินเชิงเดี่ยวเพื่อเกษตรกรรม (ปลูกข้าวโพด) ปัจจัยด้านการผลิต แรงงานและทุนเหมือนกันทุกด้าน ค่าเช่าที่ดินจึงขึ้นอยู่กับความต้องการในปริมาณของผลผลิตในที่ดินโดยผู้เช่า โดยส่วนต่างของปริมาณผลผลิตที่ได้จากที่ดินถูกนำไปจ่ายเป็นค่าเช่าที่ดิน เมื่อผลผลิตในที่ดินเพิ่มสูงขึ้นค่าเช่าที่ดินจึงเพิ่มสูงขึ้น (Wyatt, 2013) เมื่อนำทฤษฎีการเช่าริคาร์เดียน (Ricardian Rent Theory) มาประยุกต์ใช้ จึงอธิบายได้ว่าอุปทานในที่ดินทั้งหมดนั้นมีอยู่จำกัด ที่ดินแต่ละผืนมีความแตกต่างกันอย่างชัดเจน ดังนั้น ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสมในแต่ละทำเลเพื่อตอบสนองประโยชน์ทางธุรกิจแต่ละประเภท จึงขึ้นอยู่กับศักยภาพในการสร้างรายได้ ซึ่งครอบคลุมถึงกำไรและต้นทุนการผลิตที่เกิดขึ้นในธุรกิจ ทำเลที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ที่ดีจึงมักได้รับความสนใจและมีผู้เสนอราคาเช่าที่เหมาะสมกับศักยภาพอยู่เสมอ (Wyatt, 2013)

โยฮันน์ ฟอน ฐูเนน (Johann Von Thünen) นักเศรษฐศาสตร์ชาวเยอรมันและเป็นหนึ่งในผู้ร่วมบุกเบิกทฤษฎีทำเลที่ตั้ง (Location Theory) ตีพิมพ์ครั้งแรกใน *Der Isolierte Staat* (1826) ได้นำทฤษฎีการเช่าริคาร์เดียนมาประยุกต์ใช้โดยแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างค่าเช่าที่ดินของเกษตรกร ระยะทางขนส่งจากแหล่งเพาะปลูกไปยังตลาดกลางซื้อขาย และโครงสร้างการขนส่งกระจายสินค้า ก่อให้เกิดต้นทุนค่าขนส่งที่เกิดขึ้นแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งแม้จะผลิตสินค้าเกษตร

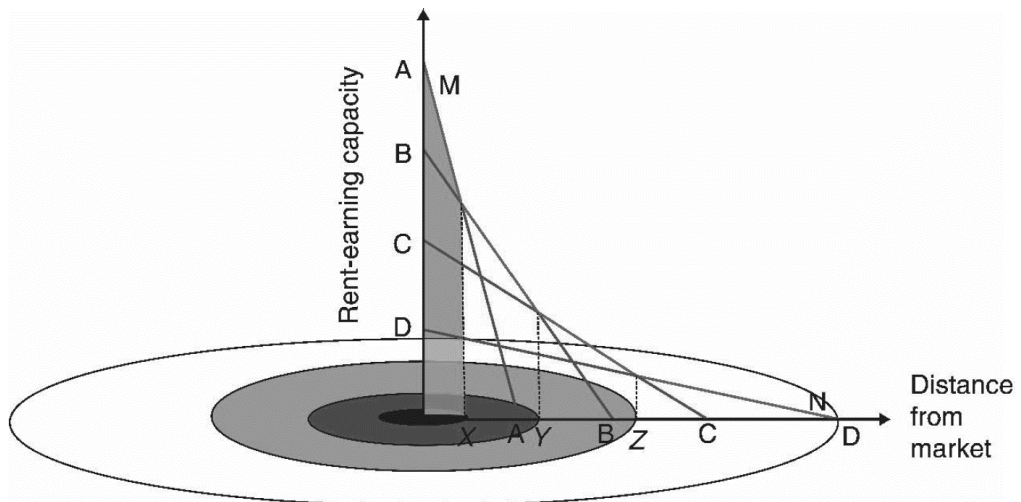
แบบเดียวกันบนที่ดินขนาดเท่ากัน โดยไม่คำนึงถึงความเข้มข้นในการใช้ประโยชน์ที่ดินและส่วนต่าง รายได้ที่ได้รับ (Wyatt, 2013) บนสมมติฐานนี้จำลองให้ที่ดินทั้งหมดเป็นผืนราบในรูปแบบวงกลมซ้อน ชั้นหลายวง ปราศจากภูเขา แม่น้ำ และลักษณะเฉพาะทางภูมิศาสตร์ โดยมีเขตเมืองชั้นในอยู่ตรง ศูนย์กลาง เรียงลำดับการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละชั้นได้ ดังนี้ 1) ศูนย์กลางเขตเมืองชั้นใน 2) โรงเรียน และตลาดสด 3) เขตป่าไม้ 4) พื้นที่เกษตรกรรม และ 5) ฟาร์มปศุสัตว์และทุ่งเลี้ยงสัตว์ เป็นต้น ภายใต้ทฤษฎี ค่าเช่าที่แพงที่สุดอยู่บริเวณเขตเมืองชั้นในและลดลงตามลำดับจนถึงบริเวณชายขอบ พื้นที่เกษตรกรรม

วิลเลียม อลอนโซ (William Alonso) ประยุกต์โมเดลการใช้ประโยชน์ที่ดินเกษตรกรรม ของฟอนธูเนน โดยนำมาวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเมือง ตีพิมพ์ใน Location and Land Use (1964) ได้พัฒนาแบบจำลองทฤษฎีเมืองศูนย์กลางเดี่ยว (Monocentric City Model) ขึ้นจาก แนวคิดการเสนอราคาเช่าในระบบตลาด (Bid-rent Model) ที่ดินภายในเมืองซึ่งกับทำเลที่ตั้ง กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง แบบจำลองดังกล่าวมีรูปแบบวงกลม ซ้อนชั้นในลักษณะเดียวกัน แต่กำหนดให้จุดศูนย์กลางเป็นย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District: CBD) และกำหนดย่านกิจกรรมในพื้นที่วงกลมแต่ละชั้นออกเป็น 1) ย่านพาณิชยกรรม 2) ย่านสำนักงาน และ 3) ย่านอุตสาหกรรมเป็นชั้นนอกสุด เป็นต้น โมเดลดังกล่าวกำหนดให้ค่าเช่ามี ราคาแตกต่างกันลดหลั่นลงตามระยะห่างจากศูนย์กลาง CBD รวมถึงกิจกรรมแต่ละประเภทจะมี มูลค่าตลาดที่แตกต่างกันขึ้นอยู่กับความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งในแต่ละย่าน (กราฟมีความชันต่างกัน จุดตัดความชันของกราฟระหว่างกิจกรรมแต่ละประเภทคือขอบเขตย่านที่เหมาะสมสำหรับการใช้ ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท) ตามแบบจำลองทฤษฎีการเสนอราคาเช่าอาจสรุปได้ว่า พาณิชยกรรม เหมาะสมที่จะตั้งอยู่ใจกลางเมือง และอุตสาหกรรมเหมาะสมในการตั้งอยู่บริเวณชานเมือง ซึ่งสะท้อน แนวคิดการแสวงหาผลประโยชน์สูงสุดจากมูลค่าที่ดินผ่านกิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละ ประเภทได้อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ ทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพยังเป็นปัจจัยสำคัญต่อความสะดวกสบาย ต่อการเข้าถึง การคมนาคมขนส่งและการเดินทาง การเข้าถึงตลาดแรงงาน ตลาดทุน รวมถึงต้นทุน การขนส่งต่อภาคการผลิต เป็นต้น ซึ่งอาจสร้างผลประโยชน์ในรูปแบบของผลตอบแทนและรายได้ให้แก่ผู้ เช่าและเจ้าของที่ดินโดยตรง ค่าเช่าจึงเป็นเครื่องมือที่สะท้อนถึงมูลค่าของศักยภาพ ความได้เปรียบ และโอกาสในทางเศรษฐกิจจากการครอบครองการใช้ที่ดินดังกล่าว หรือเป็นผลตอบแทนชดเชยความ แตกต่าง (Compensating Differentials) แม้ทฤษฎีนี้จะได้รับการยอมรับในวงกว้าง แต่ยังมีผู้วิจารณ์ ว่าทฤษฎีดังกล่าวไม่สะท้อนถึงสภาพปัญหาและความเป็นจริงในทางปฏิบัติที่เกิดขึ้นหลายประการ อาทิ เช่น กิจกรรมการใช้ที่ดินในทางปฏิบัติมักมีลักษณะผสมผสานมากกว่าเชิงเดี่ยว มิติปัจจัยด้าน กายภาพ ประวัติศาสตร์ เศรษฐกิจ สังคมวัฒนธรรมของชุมชนในพื้นที่ ข้อกำหนดควบคุมการใช้ ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง พื้นที่สาธารณะกลางเมืองและพื้นที่รับน้ำ การถือครองในตลาด

ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการเดินทางเข้าเมือง และปัญหาการจราจรแออัด เป็นต้น (Wyatt, 2013)



รูปที่ 1 จำลองแนวคิดทางภูมิศาสตร์ของ ฟอน ฐูเนน
ที่มา: (Arise, 2021)



รูปที่ 2 จำลองแนวคิดเมืองศูนย์กลางเดี่ยวของ วิลเลียม อลอนโซ
ที่มา: (Wyatt, 2013)

W.D. Fraser ได้อธิบายแนวโน้มนำการกระจุกตัวของความเข้มข้นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภายในเมืองที่สูงกว่าที่ดินชานเมืองโดยธรรมชาติจากการเติบโตของมูลค่าที่ดิน ในสถานการณ์ที่ดินในเมืองมีราคาแพงจากอุปสงค์ที่ดินที่มีส่วนสำคัญในการผลักดันให้เกิดการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในระยะยาวที่ดินภายในเมืองมีแนวโน้มผันไปสู่กิจกรรมและการใช้ประโยชน์ที่ให้อรรถประโยชน์สูงสุด เกิดแรงกดดันต่อประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ของอุปทานที่ดินภายในเมือง และมีแนวโน้มในการเลือกใช้ที่ดินที่มีศักยภาพต่ำเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเพิ่มมากขึ้น นักพัฒนาที่ดินจึงถูกกระตุ้นให้เพิ่มประสิทธิภาพและความเข้มข้นการใช้ประโยชน์ที่ดินภายใต้เงื่อนไข ดังนี้

- โครงการต้องมีมูลค่าครอบคลุมต้นทุนค่าใช้จ่ายทั้งหมดโดยรวมและกำไรที่เกิดขึ้น
- มูลค่าที่ดินหลังการพัฒนาโครงการต้องไม่น้อยกว่ามูลค่าที่ดินสภาพก่อนการพัฒนา

หากนักลงทุนและผู้ประกอบการที่ต้องการหลีกเลี่ยงต้นทุนการซื้อที่ดินและค่าก่อสร้างอาคารใหม่ อาจยอมจ่ายค่าเช่าที่ดินและอาหาริมทรัพย์ในราคาที่สูงขึ้นทดแทน โดยผู้เช่าอาจประเมินความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งในการประกอบกิจการจากรายได้ที่เกิดขึ้นของกิจการ ค่าเช่าที่สูงขึ้นจึงสะท้อนถึงอุปสงค์และมูลค่าที่ดินในเมืองที่เพิ่มขึ้น (Wyatt, 2013)

อัลเฟรด มาร์แชล (Alfred Marshall) ได้อธิบายให้เห็นถึงความสัมพันธ์ของต้นทุนระหว่างที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Relative cost of land and building) ตามกฎการลดน้อยถอยลงของผลตอบแทน (The law of diminishing return) เมื่อลงทุนอย่างต่อเนื่องภายใต้ข้อจำกัดที่กำหนดให้ที่ดินมีขนาดคงที่ กิจกรรมใช้สอยลักษณะเดิม ย่อมส่งผลให้ผลตอบแทนจากทุนลดน้อยลง และมีแนวโน้มถดถอยตามกฎ ดังนั้น การเลือกพัฒนาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพ หรือคุณสมบัติบางประการซึ่งทดแทนกันได้ยาก (Scarcity) ยังมีข้อได้เปรียบมากกว่าทำเลอื่น โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดินในเขตเมือง การเลือกใช้วิธีการเพิ่มขนาดพื้นที่ใช้สอยโดยการเพิ่มจำนวนชั้นของอาคาร อาจสร้างผลตอบแทนคุ้มค่ากว่าการสร้างอาคารใหม่บนที่ดินหรือขยายพื้นที่ใช้สอยอาคารในแนวราบซึ่งเป็นการประหยัลดต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านที่ดินและอื่นๆ โดยนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าก่อสร้างเพื่อเพิ่มจำนวนชั้นอาคารให้สูงขึ้น Jack Harvey และ Ernie Jowsey อธิบายแนวคิดของ Marshall เพิ่มเติมว่าการเพิ่มจำนวนชั้นอาคารเป็นวิธีที่มีประสิทธิภาพในการลดค่าใช้จ่ายที่ดิน トラบเท่าที่การเพิ่มจำนวนชั้นของอาคารมีต้นทุนถูกกว่าการซื้อที่ดินในราคาแพงเพื่อขยายพื้นที่โครงการ W.D. Fraser ได้อธิบายสอดคล้องกับแนวคิดของ Marshall โดยชี้ให้เห็นถึงเหตุผลในด้านการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ที่ทำให้ต้นทุนโดยรวมลดต่ำลงและได้ประโยชน์จากการเพิ่มจำนวนชั้น แม้ส่งผลต่อต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น แต่ก็อาจให้ผลตอบแทนสูงได้เช่นเดียวกัน โดยเฉพาะที่ดินในเขตเมืองหรือย่านศูนย์กลางธุรกิจที่มักได้รับประโยชน์โดยตรงจากศักยภาพในการเข้าถึงของทำเลที่ตั้ง (Wyatt, 2013) นอกจากนี้ W. Lean และ B. Goodall ได้อธิบายความสำคัญของอายุขัยทางเศรษฐกิจของสิ่ง

ปลูกสร้าง โดยแยกออกเป็นค่าเสื่อมราคา (Depreciation) ทางบัญชี และการเสื่อมทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้างที่ทรุดโทรมตามกาลเวลา โดยอายุขัยทางเศรษฐกิจจะขึ้นอยู่กับมูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV) ของประโยชน์ใช้สอยปัจจุบันกับประโยชน์ใช้สอยอื่นโดยเปรียบเทียบ ผลตอบแทน และการเสื่อมสภาพของโครงสร้าง เป็นต้น เมื่อสิ่งปลูกสร้างได้รับการซ่อมบำรุง ปรับปรุงฟื้นฟู หรือพัฒนาใหม่ อายุขัยทางเศรษฐกิจจะเพิ่มขึ้น โดยช่วงระยะเวลาที่เหมาะสมในการปรับปรุงใหม่อาจเป็นช่วงที่สัญญาเช่าหมดอายุ มีการมีแผนการปรับปรุงพื้นที่ชัดเจน หรือการขาดทุนจากกิจการเดิมอย่างต่อเนื่องจนก่อให้เกิดต้นทุนจม (Wyatt, 2013)

3) กรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า ระยะเวลาการถือครอง และการใช้อสังหาริมทรัพย์

กรรมสิทธิ์ หรือ ฟรีโฮลด์ (Freehold) เป็นรูปแบบการถือครองสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่ให้อำนาจแก่เจ้าของหรือผู้ถือครองโดยสมบูรณ์ ไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาการถือครอง ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์จึงมีความชอบธรรมตามกฎหมาย และเป็นทรัพย์สินตามกฎหมายซึ่งให้อำนาจแก่ผู้ถือครองเหนืออสังหาริมทรัพย์ จึงสามารถนำไปใช้สอย เปลี่ยนแปลง จัดหาประโยชน์ หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ เช่น การจดทะเบียนทรัพย์สิน การเช่า การจำนอง การค้ำประกัน เป็นต้น และสามารถนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปใช้หรือหาประโยชน์สูงสุดให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ในด้านการลงทุน เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฟรีโฮลด์ที่นำมาปล่อยเช่าจะได้รับค่าเช่าคงที่ในลักษณะที่ให้ตอบแทนคล้ายกับหุ้นบุริมสิทธิหรือหุ้นกู้ชั่วนิรันดร์ (Perpetual Bond หรือ Undated Bond) สร้างกระแสรายรับที่ต่อเนื่องและมีความมั่นคงให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ฟรีโฮลด์ (Fraser, 1993) หากในระยะยาวอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีการใช้สอยอย่างต่อเนื่อง มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาวจะเพิ่มขึ้นตามกาลเวลาไม่มีที่สิ้นสุด

สิทธิการเช่าหรือ “ลีสโฮลด์” (Leasehold) เป็นสิทธิการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบการเช่าจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ผู้เช่ารับโอนสิทธิจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยที่ผู้เช่าไม่มีกรรมสิทธิ์และทรัพย์สินใดๆในอสังหาริมทรัพย์ การเช่าโดยทั่วไปจึงเข้าข่ายการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิที่มีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น¹⁵ ไม่สามารถใช้สิทธิการเช่ายื่นต่อบุคคลทั่วไปถึงสถานะความเป็นเจ้าของได้ ผู้เช่าจึงมีเพียงสิทธิเรียกร้องต่อคู่สัญญาที่เป็นเจ้าของเท่านั้น

ในด้านการลงทุน ลีสโฮลด์เป็นสินทรัพย์ที่สร้างรายได้คงที่จากค่าเช่า ซึ่งเป็นสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อแลกกับสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ และถือเป็นสินทรัพย์ที่มีคุณลักษณะพิเศษแตกต่างจากฟรีโฮลด์โดยสิ้นเชิง เพราะเป็นสินทรัพย์ที่มีอายุขัยหรือมีระยะเวลาใช้

¹⁵ ดูตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องได้จาก คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2504/2551.

สอยที่จำกัดภายในระยะเวลาหนึ่ง มูลค่าของสินทรัพย์ลีสโฮลด์จึงขึ้นอยู่กับระยะเวลาการถือครองสิทธิ การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ หรืออายุสัญญาเช่าและอายุสัญญาเช่าช่วง เนื่องจากคุณลักษณะของลีสโฮลด์จัดเป็นสินทรัพย์เสื่อมราคา (Depreciating Asset) โดยจะมีมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการลงทุนในสินทรัพย์ลีสโฮลด์จึงมีความเสี่ยงที่อาจให้ผลตอบแทนการลงทุนไม่คุ้มค่า และอาจสูญเสียเงินลงทุนเป็นจำนวนมากเมื่อลงทุนตลอดอายุสัญญานับตั้งแต่วันแรกจนถึงวันสิ้นสุดสัญญา สินทรัพย์ลีสโฮลด์อาจสูญเสียมูลค่าจนหมดสิ้นในท้ายที่สุด (Fraser, 1993)

ด้วยคุณลักษณะข้างต้น สินทรัพย์ลีสโฮลด์จึงมีแนวโน้มไม่ดึงดูดการลงทุนที่เน้นการเติบโตในระยะยาวเท่ากับสินทรัพย์ฟรีโฮลด์ และมีแนวโน้มเผชิญกับความเสียหายจากปัญหาที่มักเกิดขึ้นในช่วงเวลาท้ายสัญญาที่จะสิ้นสุดลง อาทิ เช่น การถดถอยของมูลค่าสินทรัพย์อย่างรวดเร็ว ความเสี่ยงจากกระแสเงินสดติดลบ ความเสี่ยงการผิดนัดชำระหนี้ รวมถึงความเสี่ยงอัตราพื้นที่ว่างจากการไม่มีผู้เช่าและไม่สามารถเก็บค่าเช่าได้ในช่วงปีท้ายสัญญา เป็นต้น ในทางปฏิบัติผู้ลงทุนในสินทรัพย์ลีสโฮลด์ระยะยาวจึงมีการตั้งกองทุนเงินสำรองสะสม (Sinking Fund) เพื่อค่าเสื่อม ค่าซ่อมบำรุงและรีโนเวท และการลงทุนบริหารสินทรัพย์ในอนาคต และอาจเลือกขายสิทธิการเช่าของตนเองก่อนที่มูลค่าของลีสโฮลด์จะถึงจุดสูงสุดและกำลังเข้าสู่ระยะถดถอยของมูลค่าสินทรัพย์ในช่วงท้ายสัญญา นักลงทุนลีสโฮลด์ระยะยาวหรือผู้เช่าจึงมักแสวงหากำไรในช่วงระยะแรกของสัญญาด้วยการปล่อยเช่าช่วง ซึ่งเปิดโอกาสให้นักลงทุนหรือผู้เช่า (ดีเวลลอปเปอร์) สามารถทำกำไรส่วนต่างจากผู้เช่าช่วง (ผู้เช่ารายย่อย) โดยการเรียกเก็บค่าเช่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าคงที่ในสัญญาเช่า (Geared Lease) ให้มีมูลค่าสอดคล้องหรือสูงกว่าราคาตลาด มูลค่าลีสโฮลด์ที่มีการเช่าช่วงจึงสูงกว่ามูลค่าลีสโฮลด์ปกติ และสูงกว่าสินทรัพย์ฟรีโฮลด์ในบางเวลา รวมถึงสามารถรักษาการเติบโตของมูลค่าสินทรัพย์ตลอดระยะเวลาการลงทุน หากลงทุนภายในระยะเวลาที่เหมาะสมและยาวนานเพียงพอ รายได้จากการลงทุนในสินทรัพย์ลีสโฮลด์จึงขึ้นอยู่กับอัตราการเติบโตของกำไรจากค่าเช่าของผู้เช่าช่วงรวมถึงกำไรจากการดำเนินงานของผู้เช่า โดยสินทรัพย์ลีสโฮลด์จะมีมูลค่าไม่เกินกว่ารายได้จากกำไรของอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นรวมทั้งหมด (Fraser, 1993)

ระยะเวลาการเช่าถือเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อคุณลักษณะของสินทรัพย์ลีสโฮลด์โดยตรง การเช่าระยะสั้นและการเช่าระยะยาวล้วนมีคุณสมบัติเฉพาะที่แตกต่างกัน และมีส่วนสำคัญต่อทางเลือกและการตัดสินใจของผู้เช่าและผู้ให้เช่าโดยตรง โดย Ling และ Archer (Ling & Archer, 2018) ได้อธิบายถึงประโยชน์ของสัญญาเช่าระยะยาวว่าสามารถสร้างความมั่นคงให้แก่ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายจากการเปลี่ยนผู้เช่า โดยความเสี่ยงในมุมมองของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุ ผู้ให้เช่าอาจสูญเสียรายได้จากค่าเช่าที่ต่อเนื่องเมื่อผู้เช่าว่างลงและไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ทันที ก่อให้เกิดต้นทุนค่าการตลาด โฆษณา และค่าคอมมิชชั่นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจัดหาผู้เช่ารายใหม่ ในทางกลับกัน และความเสี่ยงในมุมมองของผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุ ผู้เช่า

อาจต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินอุปกรณ์ โดรนยึดเงินประกันหรือค้ำมัดจำจาก ความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ รวมถึงสูญเสียรายได้จากธุรกิจที่ปิดตัวลงในกรณีเช่าสถานที่เพื่อ ประกอบธุรกิจ และต้นทุนจมที่ลงทุนในอาคารสถานที่เพื่อประกอบธุรกิจ

ในทางกลับกัน ขณะที่สัญญาเช่าระยะสั้นมีประโยชน์ในการสร้างมูลค่าสินทรัพย์ ช่วยลด ความเสี่ยงธุรกิจ และช่วยเพิ่มความคล่องตัวในการบริหารสัญญาแก่ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า เป็นต้น ประโยชน์ของสัญญาเช่าระยะสั้นต่อผู้เช่า เมื่อผู้เช่าคาดการณ์ถึงความเสี่ยงและความไม่มั่นคงในการ ประกอบธุรกิจที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ผู้เช่าอาจมีทางเลือกการทำสัญญาเช่าระยะสั้นและอาจลดขนาด พื้นที่เช่าเพื่อความเหมาะสม รวมถึงประโยชน์ต่อผู้ประกอบการที่กำลังเติบโต ธุรกิจสตาร์ทอัพ หรือ ผู้ประกอบการที่เพิ่งเริ่มต้นธุรกิจที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายด้านอาคารสถานที่ ขณะที่ประโยชน์ของสัญญาเช่าระยะสั้นต่อผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าต้องการเก็งกำไรจากมูลค่าสินทรัพย์ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งให้ความคุ้มค่าและให้ผลตอบแทนดีกว่าสัญญาเช่าระยะยาว เพิ่มอำนาจต่อรองมูลค่าแก่ผู้ให้เช่า และเป็นเครื่องมือในการบริหารศักยภาพของกลุ่มผู้เช่าให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Ling & Archer, 2018)

ระยะเวลาการเช่าถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของกฎหมายสากลในปัจจุบันมีความหลากหลายด้านระยะเวลาสิทธิการเช่า และรายละเอียดเฉพาะทางกฎหมายในแต่ละประเทศ ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขด้านข้อกฎหมาย บริบทเงื่อนไขทางการเมือง สังคม และวัฒนธรรม และวัตถุประสงค์ของผู้กำหนดนโยบายและกฎหมายในแต่ละประเทศ โดยตอบโจทย์ต่อสถานการณ์และวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน ซึ่งอาจสรุประยะเวลาการเช่าแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี ได้แก่

1) สัญญาเช่าระยะสั้นถึงกลาง หรือสัญญาเพื่อประกอบธุรกิจ กฎหมายบางประเทศมีลักษณะเป็นการให้ใบอนุญาต (License) หรือสัญญาเช่าสิทธิครอบครอง (Occupational Lease) มีสิทธิเหนือที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการประกอบธุรกิจพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม โดยเป็นการทำสัญญารายกรณีที่ให้สิทธิแก่ผู้เช่าเสมือนเจ้าของ แต่เป็นสัญญาแบบบุคคลสิทธิที่ไม่อนุญาตให้นำสัญญาไปเช่าช่วงได้ในบางประเทศ การเช่าประเภทนี้โดยทั่วไปเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นตั้งแต่ 1, 3, 5 และ 7 ปี เป็นต้น หรือยาวอาจกว่านี้ขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินและการใช้สอยประโยชน์ แต่ไม่เกินกว่า 25-30 ปี ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมในการทำธุรกิจ สัญญาเช่าอาจกำหนดทำสัญญารายปีหรือรายเดือน (Periodic Tenancy) หรืออาจเป็นสัญญาที่ต่ออายุโดยไม่มีกำหนด (Tenancy at Will) ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้เช่าและผู้ให้เช่าทั้งสองฝ่าย การทบทวนค่าเช่าโดยทั่วไปกำหนดภายในระยะเวลา 3-5 ปี หรือขึ้นอยู่กับข้อตกลงที่กำหนด และเป็นการปรับขึ้นค่าเช่าเพียงอย่างเดียว โดยไม่ปรับลดค่าเช่าลงในสถานการณ์ปกติ นอกจากนี้ ในการต่อสัญญาใหม่อาจใช้ระยะเวลาเช่าเท่าเดิมหรืออาจขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้เช่า หรือในบางประเทศอาจไม่อนุญาตให้มีการต่อสัญญา

2) สัญญาเช่าระยะยาวหรือลักษณะกึ่งถาวรถึงถาวร โดยส่วนใหญ่เป็นสัญญาเช่าที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อปลูกสร้างอาคาร (Building Lease/Construction Lease) หรือเพื่อส่งเสริมการลงทุนโดยให้สิทธิระยะยาวที่มีความมั่นคง หรือมีความมั่นคงถาวรสำหรับกรณีการเช่าระยะเวลา 99 ปีขึ้นไป ซึ่งให้ความมั่นคงในการถือครองสินทรัพย์ใกล้เคียงกรรมสิทธิ์และเป็นทรัพย์สินตามกฎหมาย หากแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่า และให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่า การทำสัญญาเช่าระยะยาวเพียงครั้งเดียวตลอดสัญญาสามารถพบได้ทั่วไป (Shapiro et al., 2019) ในสัญญาอาจมีเงื่อนไขที่กำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตกเป็นของผู้ให้เช่า/เจ้าของที่ดินเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง เงื่อนไขการต่อสัญญาในอนาคตอาจมีหรือไม่มีขึ้นอยู่กับเงื่อนไขเฉพาะทางกฎหมายในแต่ละประเทศ สัญญาเช่าในหลายประเทศได้กำหนดระยะเวลาให้เช่าตามกฎหมายที่แตกต่างกัน ยกตัวอย่าง เช่น 18, 20, 25, 30, 40, 50, 60, 70, 99, 120, 125, 150, 250 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 999 ปี (Perpetual Lease) ในปัจจุบันยังคงปรากฏการให้สิทธิในลักษณะถาวรเหมือนกรรมสิทธิ์เช่นนี้ค่อนข้างจำกัดเฉพาะในสหราชอาณาจักร และกลุ่มประเทศที่เคยเป็นส่วนหนึ่งของเครือจักรภพ (Commonwealth) ธรรมเนียมปฏิบัติโดยทั่วไปของการเช่าระยะยาว ผู้ให้เช่าจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (Upfront fee) หรือเรียกเก็บค่าตอบแทนในการโอนสิทธิเป็นจำนวนเงินก้อนใหญ่จากผู้เช่าในกรณีโอนสิทธิการเช่า และให้ผู้เช่าชำระเงินงวดที่เหลือรายปี การต่อสัญญาเช่าขึ้นอยู่กับข้อตกลงและคำมั่นว่าจะให้ผู้เช่าต่อระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าทั้งสองฝ่าย รวมถึงข้อตกลงด้านระยะเวลาการเช่าและอัตราค่าเช่า นอกจากนี้ ยังขึ้นอยู่กับกฎหมายและสถานการณ์ในแต่ละประเทศ ซึ่งในบางประเทศอาจไม่อนุญาตให้ต่อสัญญาเช่า และโดยทั่วไปจะเรียกเก็บค่าเช่าเป็นรายปี การทบทวนอัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับข้อกำหนดในสัญญาระหว่างคู่สัญญาและระยะเวลาทบทวนที่เหมาะสม ค่าเช่าส่วนใหญ่จะมีการปรับขึ้นทางเดียว และไม่มีการปรับลดลงในสถานการณ์ปกติ

4) ประเภทการเช่าหรือสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

สัญญาเช่าโดยทั่วไปสามารถจำแนกประเภทได้เป็น 4 ประเภท ประกอบด้วย การจำแนกรูปแบบการเช่าตามระยะเวลาหรืออายุสัญญาเช่า การจำแนกประเภทการเช่าตามลักษณะประโยชน์ใช้สอย และการจำแนกการเช่าตามรูปแบบกำหนดการชำระค่าเช่า มีรายละเอียดดังนี้

4.1) สัญญาเช่าตามผลแห่งอายุสัญญา (Duration of Term)

การเช่าประเภทนี้เป็นการจำแนกการเช่าตามระยะเวลาหรือกำหนดเวลาตามอายุสัญญาเช่า ซึ่งเป็นข้อตกลงทางสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าฝ่ายหนึ่งกับผู้เช่าฝ่ายหนึ่ง ซึ่งขึ้นอยู่กับเงื่อนไขที่ไม่มีข้อกำหนดรูปแบบตายตัว แบ่งออกได้ 4 รูปแบบ ดังนี้

(1) การเช่าที่มีกำหนดเวลาตายตัว (Fixed-term, Tenancy for years)

เป็นรูปแบบการเช่าที่พบได้บ่อยที่สุด เป็นการเช่าที่มีกำหนดเวลาเริ่มต้นผลแห่งสัญญาเช่าและเวลาสิ้นสุดผลแห่งสัญญาเช่าที่แน่นอนในทางกฎหมาย โดยกำหนดลงวันที่ เดือนที่ และปีที่ ในวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุด โดยทางผู้ให้เช่าไม่มีความจำเป็นในการส่งเอกสารแจ้งเตือนล่วงหน้าแก่ผู้เช่าก่อนหมดสัญญาเช่า

(2) การเช่าตามกำหนดรอบเวลา (Periodic Tenancy)

เป็นรูปแบบการเช่าที่มีกำหนดเวลาเริ่มต้นและเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนตายตัว แต่เป็นเพียงการเช่าระยะสั้นที่มีกำหนดเวลาตามสัญญาเป็นรายงวด เช่น การเช่ารายปี รายไตรมาส รายเดือน หรือรายสัปดาห์ โดยการเช่าอาจเป็นการตกลงกันทางวาจาระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้ ส่วนการเช่าที่มีกำหนดเวลาตามสัญญาเกินกว่า 3 ปี ต้องมีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร การเช่ารูปแบบนี้เปิดโอกาสให้ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ทั้งสองฝ่ายทุกเวลา โดยทางฝ่ายที่ต้องการยกเลิกสัญญาต้องแจ้งระยะเวลาเพื่อแจ้งให้อีกฝ่ายทราบก่อนล่วงหน้า

(3) การเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาตายตัว (Tenancy at Will)

หรือการเช่าตามเจตนาธรรม เป็นรูปแบบการเช่าที่ไม่มีกำหนดเวลาเริ่มต้นผลแห่งสัญญาเช่าและเวลาสิ้นสุดผลแห่งสัญญาเช่าที่แน่นอนในทางกฎหมาย แต่เปิดโอกาสให้ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ทั้งสองฝ่ายทุกเวลา โดยทางฝ่ายที่ต้องการยกเลิกสัญญาต้องแจ้งระยะเวลาเพื่อแจ้งให้อีกฝ่ายทราบก่อนล่วงหน้า การเช่าในรูปแบบดังกล่าวมีลักษณะเป็นการเช่าแบบเดือนต่อเดือน หรืองวดรายเดือน

(4) การเช่าต่อเมื่ออายุสัญญาเช่าสิ้นสุด (Tenancy at Sufferance)

เป็นรูปแบบการเช่าที่ผู้เช่าอยู่จนครบกำหนดเวลาสิ้นสุดข้อตกลงในสัญญาเช่าแล้ว แต่ยังคงมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ของตนอยู่ โดยผู้เช่ายังคงจ่ายค่าเช่าจนกว่าทางผู้ให้เช่าจะทำการบอกเลิกสัญญาแก่ผู้เช่าอย่างเป็นทางการ เมื่อภายหลังสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าจะมีสถานะเป็นการเช่าแบบไม่มีกำหนดอายุสัญญาแทน (Tenancy at Will) หรืออาจเป็นการเช่าแบบรายงวด (Periodic Tenancy) ในระยะสั้น ขึ้นอยู่กับข้อตกลงเจรจาสองฝ่าย หากแต่ผู้เช่ามีเจตนาครอบครองและคัดค้านการรื้อย้ายทรัพย์สินออกเมื่อผู้ให้เช่าทำการบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้เช่าอาจกลายเป็นผู้บุกรุกได้

4.2) สัญญาเช่าตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ (Type of Uses)

การแบ่งการเช่าตามลักษณะดังนี้ โดยทั่วไปมักแบ่งตามลักษณะสัญญาเช่าหรือแบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือการจัดหาผลประโยชน์ที่เกิดขึ้น มีรูปแบบดังนี้

(1) สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Lease) เป็นรูปแบบการเช่าที่พบเห็นได้โดยทั่วไปส่วนใหญ่ โดยมีวัตถุประสงค์การเช่าเพื่อใช้ประโยชน์ด้านพาณิชย์กรรมเป็นหลัก อาทิ เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านค้าปลีก-ค้าส่ง อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงงาน คลังสินค้า สิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์ใช้สอยในการประกอบธุรกิจ รวมถึงอาคารที่มีโครงสร้างขนาดใหญ่ เป็นต้น อันเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดรายได้จากการเช่าพื้นที่ อาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยตรง การเช่าเพื่อการพาณิชย์อาจมีกำหนดการเช่าระยะสั้นและระยะยาวได้ขึ้นอยู่กับข้อตกลงเจรจาเพื่อกำหนดอายุสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า แต่มีกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แน่นอน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าผู้เช่าต้องส่งคืนทรัพย์สินให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง นอกจากนี้สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์โดยทั่วไปยังระบุเงื่อนไขสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการชำระค่าเช่าจ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อาทิ เช่น การชำระภาษี ค่าสาธารณูปโภค ค่าประกันภัย และค่าซ่อมบำรุงในลักษณะครบวงจร เป็นต้น

(2) สัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Lease) เป็นรูปแบบการเช่าที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัย สัญญาเช่าประเภทนี้ผู้เช่าไม่ก่อให้เกิดกิจกรรมที่สามารถสร้างรายได้จากการเช่าโดยตรง แต่เป็นการเช่าเพื่อประโยชน์ด้านการอยู่อาศัยเท่านั้น สัญญาเช่าอาจมีหรือไม่มีกำหนดอายุสัญญาได้ หากไม่มีกำหนดอายุสัญญาเช่าจะมีลักษณะการคิดค่าเช่าเป็นรายงวด (Periodic Tenancy) ธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไปผู้เช่าต้องวางเงินค้ำมัดจำเป็นหลักประกันสัญญาเช่า (Deposit) ก่อนเข้าอยู่อาศัย หากต้องการยกเลิกสัญญาต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่ารับทราบก่อนล่วงหน้าตามกฎหมาย วัตถุประสงค์สัญญาเช่าประเภทนี้ครอบคลุมอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย ได้แก่ บ้านพัก ห้องแถว ตึกแถว หอพัก อาคารอยู่อาศัยรวม และห้องชุด เป็นต้น

(3) สัญญาเช่าที่ดิน (Ground Lease หรือ Ground Rent) เป็นรูปแบบการเช่าที่มีความแตกต่างจากการเช่าสองประเภทข้างต้น เนื่องจากการเช่าที่ดินเปล่าที่ยังไม่มีการพัฒนาสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ขณะที่การเช่าเพื่อการพาณิชย์และการอยู่อาศัยเป็นรูปแบบการเช่าพื้นที่ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจัดเตรียมล่วงหน้า ในทางกฎหมายทรัพย์สินในที่ดินจึงแยกออกจากทรัพย์สินในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ติดอยู่กับที่ดินถาวร โดยให้ที่ดินยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ขณะที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาขึ้นบนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าที่ดินที่เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาแยกออกจากกัน โดยธรรมเนียมปฏิบัติทั่วไปการเช่าที่ดินมักมีกำหนดระยะเวลา

การเช่าหรืออายุสัญญาเช่าที่มีความแน่นอน หรืออาจกำหนดเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าออกไปเป็นรายปีขึ้นอยู่กับภาระระหว่างคู่สัญญา

4.3) สัญญาเช่าตามวิธีการกำหนดชำระค่าเช่า (Rental Payment)

แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าและปรับขึ้นค่าเช่าทั้งในระหว่างที่สัญญาให้มีผลบังคับใช้ หรือทบทวนค่าเช่าเมื่อต่อสัญญาใหม่ แบ่งออกเป็น 4 วิธีการได้ ดังนี้ (Ling & Archer, 2018)

(1) ค่าเช่าอัตราเดียว (Flat Rent) เป็นวิธีกำหนดค่าเช่าที่เรียบง่ายและพบได้บ่อยที่สุด ค่าเช่าแนวราบจะคงราคาเดียวกันตลอดทั้งอายุสัญญาโดยไม่มีการปรับค่าเช่าเพิ่มหรือลดลง และจะทบทวนค่าเช่าเมื่อผู้เช่าต้องการต่อสัญญาใหม่เมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลง หรืออาจคงอัตราเดิมขึ้นอยู่กับภาระจากตกลง ค่าเช่าแนวราบจะคิดค่าเช่าตามขนาดพื้นที่ต่อตารางเมตร ซึ่งเหมาะสมสำหรับสัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี ได้แก่ห้องเช่า อพาร์ทเมนต์ พื้นที่ค้าปลีก พื้นที่เช่าขนาดเล็ก แผงลอย หรือกิจการที่มีผลัดเปลี่ยนผู้เช่าเป็นประจำ เป็นต้น โดยให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายและดำเนินการส่วนอื่นนอกเหนือค่าเช่าหรือเป็นไปตามข้อตกลง

(2) วิธีปรับเพิ่มแบบขั้นบันได (Graduated Rent) เป็นรูปแบบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่มีการทบทวนเมื่อครบทุกระยะเวลาที่กำหนดภายในสัญญา และจะปรับขึ้นค่าเช่าในลักษณะขั้นบันได (Step-up) ค่าเช่าอาจมีการทบทวนเป็นรายปี หรือในระยะเวลา 3-5 ปี หรือตามเงื่อนไขข้อตกลงตลอดจนครบอายุสัญญา ค่าเช่าแบบขั้นบันไดพบในกิจกรรมใช้สอยประเภทอาคารสำนักงาน ค้าปลีก โรงงาน และคลังสินค้า เป็นต้น

(3) วิธีปรับตามดัชนี (Indexed Rent) เป็นวิธีกำหนดค่าเช่าที่มีราคาอ้างอิงกับดัชนีราคาผู้บริโภค (Consumer Price Index: CPI) โดยนำวิธีการขั้นบันไดมาปรับใช้เพื่อให้ได้ดัชนีราคาผู้บริโภคที่มีการปรับราคาที่เหมาะสมเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาเช่าบนฐานของการคำนวณความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อ ค่าเช่าปรับตามดัชนีเหมาะสำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารสำนักงาน ค้าปลีก และคลังสินค้า เป็นต้น (Brueggeman & Fisher, 2019)

(4) วิธีกำหนดอัตรา (Percentage Rent) เป็นวิธีกำหนดอัตราค่าเช่าโดยจากยอดขายสินค้า ความนิยม และผลประกอบการธุรกิจของผู้เช่าเป็นเกณฑ์การพิจารณา คำนวณจากยอดขายส่วนเกินของรายได้ธุรกิจที่เกิดขึ้นหักออกจากเพดานยอดขายที่กำหนด (Breakpoint) เพื่อกำหนดอัตราสุทธิหักเป็นค่าเช่าส่วนเกินที่เรียกเก็บเพิ่มจากค่าเช่าปกติ (Brueggeman & Fisher, 2019) ในบางกรณียังมีการเรียกเก็บค่าเช่าตามผลประกอบการ (Turnover Rent) ในอัตราที่แตกต่างกันในธุรกิจแต่ละประเภท (Wyatt, 2013) วิธีกำหนดอัตราจึงมีความเหมาะสมกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ที่ประกอบด้วยสินค้าและบริการที่มีความหลากหลาย เช่น วอล์คกิ้งสตรีท ศูนย์การค้า

คอมมูนิตี้ออลล์ ห้างสรรพสินค้า เป็นต้น ซึ่งได้รับประโยชน์โดยตรงจากการใช้สอยพื้นที่เพื่อสร้างรายได้ในการจำหน่ายสินค้าและบริการเพื่อนำมาจ่ายค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ วิธีการคำนวณค่าเช่าดังกล่าวยังมีความเกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายการดำเนินการในสัญญาเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์อีกด้วย

4.4) สัญญาเช่าดำเนินการตามขอบเขตภาระค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

สัญญาเช่าแต่ละประเภทแบ่งตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่าในแต่ละด้าน รวมถึงด้านค่าเช่าและค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินการธุรกิจให้เช่าของผู้ให้เช่า แบ่งตามสัดส่วนน้ำหนักของภาระความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายอื่นนอกจากค่าเช่าเรียงจากน้อยไปมาก ดังนี้

(1) สัญญาเช่าครอบคลุมค่าใช้จ่าย (Gross Lease) กำหนดความรับผิดชอบให้ผู้เช่าจ่ายเพียงค่าเช่าอัตราคงที่ (Fixed Rental Payment) โดยผู้ให้เช่ารับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายดำเนินการส่วนอื่น ได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าภาษี ค่าสาธารณูปโภค และค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น เป็นรูปแบบการชำระค่าเช่าที่พบในสัญญาเช่าประเภทที่อยู่อาศัย ที่อยู่อาศัยชั่วคราว หรือสัญญาเช่าระยะสั้น

(2) สัญญาเช่าค่าใช้จ่ายสุทธิ (Net Lease) โดยทั่วไปผู้เช่ามักจ่ายค่าเช่าในราคาต่ำกว่าค่าเช่าขั้นต่ำ แต่กำหนดให้ต้องจ่ายค่าน้ำ ค่าไฟ หรือค่าบริการอื่นขึ้นอยู่กับความต้องการในการใช้สอยของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีหน้าที่จัดเตรียมความพร้อมของสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่า และเก็บค่าเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินการส่วนอื่น ได้แก่ ค่าภาษี ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าเบี้ยประกันภัย เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ายังสามารถกำหนดขอบเขตภาระความรับผิดชอบระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า (Modified Lease) เพิ่มเติมได้ตามลักษณะการประกอบกิจการของผู้เช่า ขนาดพื้นที่เช่า ปริมาณความต้องการในการใช้สาธารณูปโภคเพิ่มเติม และการจัดหาและจัดเตรียมความพร้อมการบริการของผู้ให้เช่า เป็นต้น ซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลต่อต้นทุนในการประกอบธุรกิจที่เกินกว่าค่าเช่า และเป็นความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าใช้จ่ายการดำเนินการของผู้ให้เช่าที่เกินจะรับภาระได้ ค่าใช้จ่ายส่วนดังกล่าวจึงควรเป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าเป็นหลักในสัญญาเช่า โดยเฉพาะสัญญาเช่าระยะยาวที่อาจกลายเป็นปัญหาได้ในอนาคต (Brueggeman & Fisher, 2019)

(3) สัญญาเช่าดำเนินงาน (Operating Expenses Lease) เป็นรูปแบบที่พบในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ ค่าเช่าในสัญญาเช่าดำเนินงานมักจะมีราคาต่ำกว่าสัญญาเช่าทั้งสองแบบข้างต้น แต่มีราคาต้นทุนค่าดำเนินการสูงกว่าเช่นเดียวกัน โดยทั่วไปสัญญาเช่าดำเนินงานครอบคลุมค่าใช้จ่ายหลายด้าน อาทิ เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมแซม ค่าบำรุงรักษา ค่าจัดภูมิทัศน์ ค่าไฟฟ้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าประปา ค่าบำบัดน้ำเสีย ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบริหารจัดการ ค่าประกันภัย และค่าเผื่อการเสื่อมราคา (Depreciation

Allowance) เป็นต้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นรูปแบบกำหนดอัตราเรียกเก็บจากผู้เช่า ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงด้านค่าใช้จ่ายการดำเนินการและภาระผูกพันแก่เจ้าของพื้นที่เช่า ในสหราชอาณาจักรมีสัญญาเช่าครอบคลุมค่าซ่อมแซมเบ็ดเสร็จและประกันภัย (Full Repairing and Insuring: FRI) กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบซ่อมแซมและบำรุงรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทรัพย์สินทั้งหมดในสัญญา และสัญญาเช่าซ่อมแซมภายในและประกันภัย (Internal Repairing and Insuring: IRI) ซึ่งกำหนดให้ผู้เช่ารับผิดชอบเฉพาะพื้นที่เช่าภายในอาคารตามสัญญา และผู้ให้เช่าเป็นผู้ซ่อมบำรุงภายนอกอาคารทั้งหมด (Brueggeman & Fisher, 2019; Jowsey, 2015)

นอกจากการแบ่งประเภทสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น ยังแบ่งประเภทสัญญาเช่าออกเป็น Double Net Lease และ Triple Net Lease จำแนกตามรายละเอียดประกอบอาคารที่ซับซ้อนขึ้นตามวัตถุประสงค์การใช้สอย เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นคล่องตัวและประหยัดในการบริหารจัดการค่าใช้จ่าย นอกจากนี้ยังมีค่าซ่อมบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง (Common Area Maintenance: CAM) เหมาะสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม คลังสินค้า และผังบริเวณโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งมีต้นทุนค่าใช้จ่ายการซ่อมบำรุงองค์ประกอบของพื้นที่ส่วนกลางที่เรียกเก็บในอัตราที่กำหนดจากผู้เช่า (Brueggeman & Fisher, 2019)

5) ทางเลือกของสัญญาเช่า

ในระหว่างสัญญาที่มีผลบังคับใช้หรือเมื่อสัญญาเช่าใกล้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามีทางเลือกในการจัดการสัญญาเช่าโดยการเจรจาตกลงกับผู้ให้เช่า ซึ่งสามารถจำแนกทางเลือกในการจัดการสัญญาเช่าที่สามารถพบได้ทั่วไป ดังนี้ (Ling & Archer, 2018)

การต่อสัญญาใหม่ (Renewal Option) การต่อสัญญาใหม่ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาเดียวกับสัญญาเช่าฉบับแรก โดยมีอายุสัญญา ค่าเช่า และเงื่อนไขการเช่าเหมือนกัน มักจะเป็นทางเลือกที่ดีที่สุดสำหรับผู้เช่า ซึ่งไม่สะท้อนหลักมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money) และเป็นการลดมูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่า โดยทั่วไปผู้ให้เช่ามักปรับขึ้นค่าเช่าเมื่อต่อสัญญาใหม่สูงกว่าราคาตลาด มักไม่นิยมใช้ฐานค่าเช่าราคาเดิมมาคำนวณในสัญญาเช่าใหม่ และจะไม่มีกรลดค่าเช่าลงในสถานการณ์ปกติ ซึ่งเป็นการลดแรงจูงใจในการทำธุรกิจทั้งสองฝ่าย และผลตอบแทนในระยะยาวมีแนวโน้มติดลบและต่ำกว่าอัตราเงินเฟ้อ นอกจากนี้การเสนอค่าเช่าในราคาตลาดหรือต่ำกว่าตลาดให้แก่ผู้เช่ารายเดิมยังเป็นการลดโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้เช่ารายอื่นที่มีศักยภาพและเหมาะสมกว่า อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์และสำนักงานมักใช้ประโยชน์จากกลยุทธ์การตลาด การบริหารสัญญาเช่า และการบริหารความหลากหลายของกลุ่มผู้เช่า (Tenant Mix) อย่างมีศักยภาพเพื่อสร้างมูลค่า

การยกเลิกสัญญา (Cancellation Option) สัญญาเช่าโดยทั่วไปมักเปิดโอกาสให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาต่อกันได้ก่อนครบกำหนดอายุสัญญา แตกต่างกับสัญญาเช่าพื้นที่

ศูนย์การค้า พื้นที่พาณิชย์ หรือพื้นที่เช่าธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป ที่มักไม่เปิดโอกาสให้ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาในระหว่างที่สัญญามีผลบังคับใช้ แต่ในบางกรณีผู้ให้เช่าอาจสงวนเฉพาะสิทธิในการบอกเลิกสัญญาต่อผู้เช่าไว้ในกรณีที่ยอดขายสินค้าไม่เป็นไปตามเป้าที่กำหนดไว้ หรือในทางกลับกันผู้ให้เช่าอาจเจรจาเพื่อขอยกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเมื่อเห็นว่าทำเลดังกล่าวขายไม่ดีหรือมีรายได้ต่ำกว่าเป้าเมื่อเทียบกับค่าเช่า

การขยายสัญญา (Expansion Option) ในกรณีที่ผู้เช่าต้องการขยายกิจการและเสนอเช่าพื้นที่ที่อยู่ติดกันเพิ่มเติม ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของอาจเสนอใช้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal: ROFR) เพื่อรับรองข้อเสนอกับผู้เช่าและกันสิทธิของผู้เช่ารายอื่นที่สนใจเช่นเดียวกัน หรืออาจปฏิเสธการเช่าเมื่อผู้ให้เช่ามีวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งช่วยลดต้นทุนค่าใช้จ่ายและการสูญเสียรายได้จากการสำรองพื้นที่ว่างล่วงหน้าให้เพียงพอเพื่อรองรับการขยายกิจการ

นอกจากนี้ ทางผู้ให้เช่าอาจยื่นเสนอทางเลือกการย้ายสถานที่หรือทำเล (Relocation Option) ไปยังทำเลอื่นที่อยู่ใกล้เคียงหรือในระแวกเดียวกันเมื่อสัญญาเช่าหมดอายุ ทางเลือกนี้พบในศูนย์การค้า พื้นที่เชิงพาณิชย์หรือพื้นที่ค้าปลีกที่ประกอบด้วยผู้เช่าหลายราย และสำนักงาน เป็นต้น ทางผู้ให้เช่าอาจกันพื้นที่ดังกล่าวไว้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นในอนาคต และอาจมีการระบุไว้ในสัญญาเช่า

6) การทบทวนค่าเช่า

แนวทางปฏิบัติโดยทั่วไปในการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง เมื่อถึงกำหนดระยะเวลาหนึ่งตามข้อตกลงในสัญญา หรือในการเจรจาต่อสัญญาใหม่เมื่อสัญญาหมดอายุ มักถูกปรับขึ้นค่าเช่าในอัตราใหม่มีการหรือทบทวนโดยอ้างอิงกับราคาตลาด หรือมูลค่าที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาอาจมีแนวโน้มสูงกว่าราคาตลาด (Rack-Rented) โครงสร้างของค่าเช่าที่เปลี่ยนแปลงตามเวลาประกอบด้วยกัน 2 ส่วน มีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าเช่าฐาน (Term) คือโครงสร้างของค่าเช่าตามสัญญาช่วงระยะแรกก่อนปรับขึ้นค่าเช่าในเวลาต่อมา โครงสร้างรายได้จากค่าเช่าในระยะแรกเรียกว่ามูลค่าฐาน (Value of Term)

2. ค่าเช่ายกฐาน (Reversion) หรือการปรับยกฐานแบ่งได้เป็น 2 กรณี กรณีแรกคือโครงสร้างค่าเช่าหลังการทบทวนค่าเช่าจากค่าเช่าฐาน ในกรณีที่สัญญาได้ระบุให้มีการปรับอัตราค่าเช่าแบบขั้นบันไดเมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดจนสิ้นสุดสัญญา ในกรณีที่สอง Reversion ครอบคลุมถึงการพิจารณาในการต่อสัญญาและทบทวนค่าเช่าใหม่เมื่อสัญญาสิ้นสุด ส่งผลให้กรรมสิทธิ์และสิทธิในอสังหาริมทรัพย์กลับคืนสู่เจ้าของหรือผู้ให้เช่า (Lease of the Reversion) โครงสร้างรายได้จากค่าเช่าส่วนนี้เรียกว่ามูลค่าปรับยกฐาน (Value of Reversion) ซึ่งอาจประกอบด้วย ค่าเช่าใหม่ที่ทบทวนค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาใหม่ ค่าพรีเมียมชดเชยส่วนลดค่าเช่าหลังทบทวน (Wyatt, 2013) หรือใน

กรณีที่ได้กำหนดให้ยกกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ให้เช่าหรือค้ำเช่าของเดิม ทรัพย์สินดังกล่าวอาจถูกนำไปประเมินมูลค่าร่วมในการต่อสัญญาใหม่ด้วย

Term และ Reversion เป็นวิธีการประเมินมูลค่าการเช่าขั้นพื้นฐานจากรายรับ นำมาใช้ในการกำหนดค่าเช่าและทบทวนค่าเช่า เช่น วิธีปรับเพิ่มแบบขั้นบันได วิธีปรับตามดัชนี และวิธีกำหนดอัตรา เป็นต้น ซึ่งผู้วิจัยนำมาใช้ประเมินมูลค่าร่วมกับวิธีการประเมินแบบอื่น นอกจากนี้ยังสามารถแบ่งแนวทางการทบทวนค่าเช่าออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่

1. การทบทวนค่าเช่าในระหว่างที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ รูปแบบสัญญาเช่าในปัจจุบันมักกำหนดข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ระบุให้อำนาจแก่ผู้ให้เช่าในการทบทวนค่าเช่าเมื่อครบวาระจนถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า โดยวาระของการทบทวนค่าเช่าทั่วไปในหลักปฏิบัติสากล ได้แก่ วาระ 7 ปี, วาระ 5 ปี และวาระ 3 ปี ยิ่งวาระการทบทวนมีระยะเวลาสั้นมากเท่าไรยิ่งเปิดโอกาสให้ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของมีโอกาสในการปรับค่าเช่าให้สอดคล้องกับราคาตลาดได้มากยิ่งขึ้น อำนาจระหว่างคู่สัญญาจึงขึ้นอยู่กับทางฝั่งผู้ให้เช่าเป็นหลัก รูปแบบการทบทวนค่าเช่าระหว่างสัญญาพบได้ในสัญญาเช่าระยะกลางถึงระยะยาว ซึ่งเจ้าของหรือผู้ให้เช่ามีแนวโน้มในการเผชิญกับความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อที่อาจผันผวนในระยะยาว ธรรมเนียมปฏิบัติในการทบทวนค่าเช่าโดยทั่วไปจึงมีทิศทางปรับขึ้นเท่านั้น (Upward only) และจะไม่มี การปรับค่าเช่าลงในสถานการณ์ปกติ มูลค่าการเช่าสุทธิ (Net Rental Value) ที่ประเมินจากการจัดเก็บค่าเช่ารายปีจึงมีราคาสูงกว่าค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงเสมอ

2. การทบทวนค่าเช่าเมื่อต่อสัญญา พบในสัญญาเช่าระยะสั้น เช่น สัญญาเช่ารายเดือน สัญญาเช่ารายปี หรือสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 1-3 ปี โดยส่วนใหญ่อาจมีการทบทวนค่าเช่าเป็นรายปีปรับเพิ่มแบบขั้นบันได (Graduated Rent) การทบทวนค่าเช่าลักษณะนี้จึงขึ้นอยู่กับ การเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญา มักพบในสัญญาเช่าพื้นที่ หรือพื้นที่เชิงพาณิชย์ที่มีการผลัดเปลี่ยนกลุ่มผู้เช่าเป็นประจำ

7) ทฤษฎีและหลักการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

วิธีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสินทรัพย์ใดๆ ตั้งอยู่บนแนวคิดมูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money) เป็นสมมติฐานที่คาดการณถึงแนวโน้มความเปลี่ยนแปลงของมูลค่าสินทรัพย์ในอนาคต มีส่วนสำคัญต่อทางเลือกการตัดสินใจในการบริหารจัดการสินทรัพย์ โดยแนวคิดดังกล่าวอธิบายว่า มูลค่าของเงินสามารถเพิ่มขึ้นได้ตามระยะเวลาจากผลลัพธ์ของดอกเบี้ยทบต้น (Compound Interest) ในทางกลับกัน มูลค่าของเงินก็อาจลดลงได้ตามระยะเวลาเช่นเดียวกัน รวมทั้งสามารถหามูลค่าเงินในอนาคตและคิดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันได้จาก

ผลลัพธ์ของวิธีการคิดลด (Discounting) หรืออัตราคิดลด (Discount Rate) ซึ่งเป็นส่วนกลับกันของการทบต้นดอกเบี้ย (Brigham et al., 2561) สมการพื้นฐานที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าของเงินตามเวลา โดยทั่วไป ประกอบด้วย 6 สมการ (โสภณ พรโชคชัย, 2560) ได้แก่

(1) มูลค่าอนาคต (Future Value: FV)

คือมูลค่าของเงินที่จะได้รับเพิ่มขึ้นในอนาคตจากดอกเบี้ยทบต้นตามเวลา เป็นวิธีที่ง่ายที่สุดในการคำนวณมูลค่าสินทรัพย์ในอนาคตจากการลงทุน โดยมีสมการ ดังนี้

$$FV = PV(1 + i)^n$$

กำหนดให้

FV = มูลค่าเงินอนาคต

PV = มูลค่าเงินปัจจุบันหรือเงินต้น

i = อัตราดอกเบี้ยต่องวด

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

(2) มูลค่าปัจจุบัน (Present Value: PV)

คือมูลค่าของเงินปัจจุบันสุทธิที่ลดทอนด้วยอัตราดอกเบี้ยในอนาคต หรือในอีกแง่หนึ่งเป็นมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้รับในอนาคตเมื่อถูกนำมาคิดกลับเป็นมูลค่าสินทรัพย์ดังกล่าวในปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินความคุ้มค่าและต้นทุนของมูลค่าสินทรัพย์ในอนาคตเทียบกับมูลค่าในปัจจุบัน (Blackledge, 2009) เขียนเป็นสมการ ดังนี้

$$PV = FV \frac{1}{(1 + i)^n}$$

กำหนดให้

PV = มูลค่าปัจจุบัน

FV = มูลค่าอนาคต

i = อัตราดอกเบี้ยต่องวด

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

(3) มูลค่าอนาคตของเงินงวด (Future Value of an Annuity: FVA)

คือมูลค่ารวมในอนาคตของจำนวนเงินงวดที่เพิ่มเงินประจำเท่ากันทุกงวด และกำหนดให้ดอกเบี้ยชำระคงที่เท่ากันทุกงวด

$$FVA = PMT \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

กำหนดให้

FVA = มูลค่าอนาคตของเงินงวดรวม

PMT = จำนวนเงินงวดที่จ่าย

i = อัตราดอกเบี้ยต่องวด

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

(4) มูลค่าปัจจุบันของเงินงวด (Present Value of an Annuity: PVA)

หรือ (Year's Purchase single rate for a number of years: YP for yrs) คือมูลค่ารวมสุทธิในปัจจุบันของจำนวนเงินงวดที่ใส่เพิ่มขึ้นตลอดเท่ากันทุกงวด และให้ลดทอนด้วยดอกเบี้ยในอนาคตคงที่เท่ากันทุกงวด หรืออีกนัยหนึ่ง คือคิดเป็นมูลค่ารวมในอนาคตของจำนวนเงินงวดที่ใส่เพิ่มขึ้นตลอดเท่ากันทุกงวดโดยให้ดอกเบี้ยคงที่อัตราเดียว เมื่อคิดกลับเป็นมูลค่าสุทธิปัจจุบัน

$$PVA = PMT \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i}$$

กำหนดให้

PVA = มูลค่าอนาคตของเงินงวดรวม

PMT = จำนวนเงินงวดที่จ่าย

i = อัตราดอกเบี้ยต่องวด

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

(5) มูลค่าเงินงวดไม่มีอายุสิ้นสุด (Present Value of Perpetuity: PV of Perpetuity)

หรือ Year Purchase in Perpetuity (YP in Perp) คือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของเงินงวดคงที่เท่ากันทุกงวดอย่างต่อเนื่องไม่จำกัดระยะเวลาสิ้นสุด โดยกำหนดให้ดอกเบี่ยอัตราเดียวคงที่เท่ากัน วิธีการนี้ใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสินทรัพย์ประเภทที่ไม่มีกำหนดอายุสิ้นสุด หรือสินทรัพย์ที่สามารถสร้างกระแสเงินสดต่อเนื่องได้เกินกว่า 60 ปี ก็มีสถานะเทียบเท่าเงินงวดไม่มีอายุสิ้นสุด

$$PV \text{ of Perpetuity} = \frac{PMT}{i}$$

$$\text{หรือ } PV = \frac{1}{i}$$

กำหนดให้

$PV \text{ of Perpetuity}$ = มูลค่าปัจจุบันของเงินงวดไม่มีอายุสิ้นสุด

PMT = จำนวนเงินงวดหรือจำนวนกระแสเงินสด

i = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทน

(6) มูลค่าเงินสะสมทดแทน (Sinking Fund)

คือจำนวนเงินที่สะสมในแต่ละงวดเพื่อให้ได้มูลค่าเงินตามเป้าหมายที่กำหนดในอนาคตเพื่อวัตถุประสงค์ในการทดแทนสินทรัพย์เสื่อมราคา หรือเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้และพันธบัตร

$$SF = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

กำหนดให้

SF = มูลค่าปัจจุบันของเงินงวดไม่มีอายุสิ้นสุด

i = อัตราดอกเบี้ยหรืออัตราผลตอบแทน

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

วิธีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสินทรัพย์ตามมาตรฐานสากลในปัจจุบันมีอยู่หลายวิธีการ ประกอบด้วย 6 วิธีการ ได้แก่

1. วิธีการลงทุน (Investment Method)
2. วิธีรายได้ (Income Method)
3. วิธีราคาทุน (Cost Method)
4. วิธีเปรียบเทียบตลาด (Comparison Method)
5. วิธีมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)
6. วิธีกำไร (Profit Method)

โดยแต่ละวิธีมีวิธีการ ข้อจำกัด และความเหมาะสมแตกต่างกันขึ้นอยู่กับที่การนำไปใช้ วิธีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ถูกจัดเป็นวิธีย่อยภายในวิธีการหลัก ประกอบด้วย

(1) การคำนวณด้วยวิธีขั้นบันได (Term & Reversion Approach)

เป็นส่วนหนึ่งของวิธีการประเมินมูลค่าด้วยการประเมินผลตอบแทนจากรายได้ (Income Capitalization method) ในรูปแบบดั้งเดิม ซึ่งเป็นมูลค่าสิทธิการเช่าตามเงื่อนไขสัญญา ในรูปแบบรายได้จากค่าเช่าคงที่และมีความต่อเนื่องในรูปแบบเงินงวด (Block Income) โดยการประเมินรายได้จากค่าเช่าโดยแบ่งออกเป็น 2 ระยะ ดังนี้

ระยะฐาน (Term) เป็นช่วงเวลาแรกสุดของสัญญา และถือเป็นช่วงที่สัญญามีความมั่นคงสูงสุด เพราะมักไม่มีการผัดผ่อนชำระในช่วงเวลาดังกล่าว มีรายได้คงที่อย่างต่อเนื่อง มีความเสี่ยงต่ำ แต่ก็อาจให้ผลตอบแทนต่ำเช่นเดียวกัน เพื่อสะท้อนความมั่นคงของสินทรัพย์ในเวลาดังกล่าว เขียนในรูปสมการได้ ดังนี้ (กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

$$Term = \frac{a[1 - (1 + r)^n]}{r}$$

กำหนดให้

Term = มูลค่าสัญญาเช่าในช่วงระยะฐาน

a = ค่าเช่าที่แท้จริงในสัญญา

r = อัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

ระยะปฏิฐาน (Reversion) เป็นช่วงเวลาทบทวนสัญญาเช่าหรือปรับขึ้นค่าเช่าจากระยะแรกของสัญญา โดยเป็นการทบทวนค่าเช่าให้สอดคล้องกับตลาดในอนาคต ซึ่งอาจมีความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้น การผิदनัดชำระที่อาจสูงขึ้น และเป็นวิธีการกรองผู้เช่าที่เหมาะสมแบกรับความเสี่ยงได้ จึงมีการปรับเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้สูงขึ้น โดยทั่วไปจะมีการทบทวนค่าเช่าในสัญญาเมื่อครบกำหนดเวลาแต่ละรอบ หรืออาจทบทวนค่าเช่าใหม่หลังหมดสัญญา (กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

$$Reversion = \frac{m}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

กำหนดให้

Reversion = มูลค่าสัญญาเช่าหลังทบทวนค่าเช่า

m = ค่าเช่าตลาดในอนาคต

r = อัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

ดังนั้นมูลค่าของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวิธีคำนวณแบบขั้นบันได จึงเท่ากับมูลค่าสัญญาเช่าในช่วงระยะแรกตามสัญญารวมกับมูลค่าสัญญาเช่าหลังทบทวนสัญญาภายหลัง เขียนเป็นสมการ ดังนี้ (Wyatt, 2013; กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

$$Value = Term + Reversion$$

$$Value = [a \times YP \text{ for yrs}] + [m \times YP \text{ in perp} \times PV]$$

$$Value = \left[a \times \frac{1 - (1+r)^n}{r} \right] + \left[m \times \frac{1}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

กำหนดให้

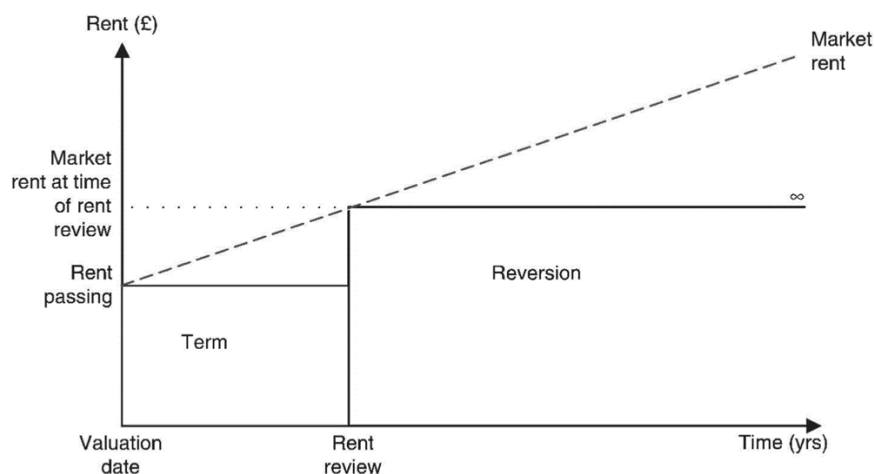
Value = มูลค่าสัญญาเช่าก่อนและหลังทบทวนค่าเช่า

a = ค่าเช่าที่แท้จริงในสัญญา

m = ค่าเช่าตลาดในอนาคต

r = อัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ในประเภทหรือทำเลใกล้เคียงกัน

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)



แผนภูมิที่ 1 แสดงแบบจำลองวิธีคำนวณแบบ Term & Reversion
ที่มา: (Wyatt, 2013)

(2) การคำนวณวิธีเลเยอร์ (Layer Approach)

หรืออาจเรียกว่าวิธี Core and Top-Slice เป็นรูปแบบการคำนวณที่ประยุกต์มาจากวิธี Term & Version ด้วยการปรับปรุงวิธีการคำนวณแต่ยังคงสมมติฐานที่กำหนดให้ทบทวนอัตราค่าเช่าเมื่อครบกำหนดรอบสัญญา วิธีเลเยอร์เหมาะสมในการใช้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทฟรีโฮลด์ที่ไม่มีกำหนดอายุ หรืออสังหาริมทรัพย์ลีสโฮลด์ที่มีการเช่าเป็นระยะเวลายาวนาน และยังคงเหลืออายุสัญญาเทียบได้กับเงินงวดไม่มีอายุสิ้นสุด เนื่องจากวิธีเลเยอร์ต้องการกระแสเงินสดจากเงินงวดค่าเช่าที่มีความต่อเนื่องยาวนาน โดยจะแบ่งโครงสร้างเงินงวดออกเป็น 2 ส่วนแยกจากกัน ดังนี้ (Wyatt, 2013; กัณฑ์วัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

ฐานเงินงวด (Core) คือกระแสเงินสดจากค่าเช่าในลักษณะเงินงวดตามสัญญาเช่าที่มีความต่อเนื่องและมั่นคง และมักไม่มีการผิวนัดชำระหนี้ในช่วงเริ่มต้น

ส่วนทบของฐานเงินงวด (Top-Slice) ซึ่งเป็นกระแสเงินสดที่เพิ่มขึ้นหลังทบทวนสัญญาเช่าหรือปรับขึ้นค่าเช่าระหว่างสัญญา รวมถึงการต่อสัญญาใหม่ โดยฐานส่วน Top-Slice ส่วนบนจะซ้อนทับกับฐานเงินงวดตามสัญญาเช่า ซึ่งจะมีการปรับอัตราผลตอบแทนเพิ่มมากขึ้น เพื่อสะท้อนความเสี่ยงที่เพิ่มมากขึ้นในช่วงระยะเวลาภายหลัง หรือการผิวนัดชำระหนี้ที่อาจเกิดขึ้น

$$Value = Core + Top - Slice$$

$$Value = \left[c \times \frac{1}{r} \right] + \left[(m - a) \times \frac{1}{r} \times \frac{1}{(1 + r)^n} \right]$$

กำหนดให้

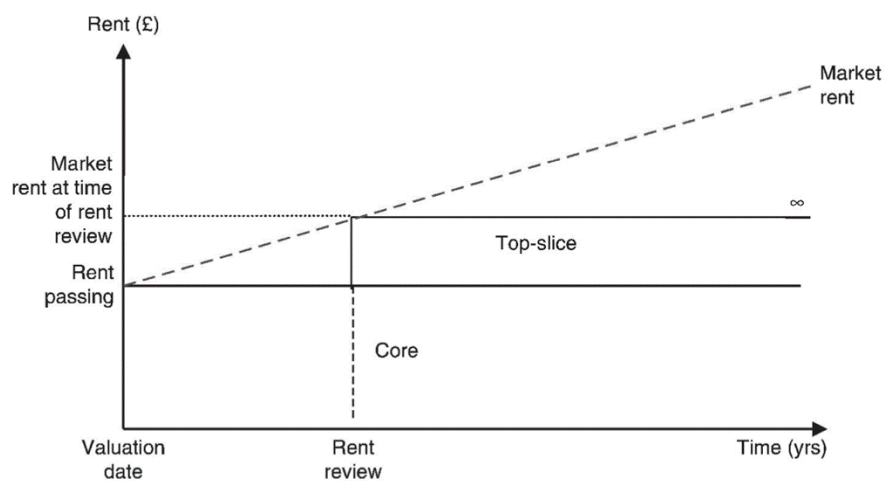
$Value$ = มูลค่าสัญญาเช่าก่อนและหลังทบทวนค่าเช่า

a = ค่าเช่าที่แท้จริงในสัญญา

m = ค่าเช่าตลาดในอนาคต

r = อัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ในประเภทหรือทำเลใกล้เคียงกัน

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)



แผนภูมิที่ 2 แสดงแบบจำลองวิธีคำนวณแบบ Layer

ที่มา: (Wyatt, 2013)

(3) การคำนวณวิธีผลตอบแทนเทียบเคียง (Equivalent Yield)

อัตราผลตอบแทนเทียบเคียง คืออัตราคิดลดรายได้จากกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นตลอดระยะเวลาการลงทุนโดยไม่แบ่งช่วงเวลาปัจจุบันและอนาคต ก่อนและหลังทบทวนสัญญาเช่า การต่อสัญญาใหม่ หรือเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนที่เทียบได้กับอัตราผลตอบแทนภายในสุทธิ (Internal Rate of Return: IRR) หรืออัตราคิดลดที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของกระแสเงินสดรับเข้าเท่ากับต้นทุนโครงการหรือ NPV เท่ากับศูนย์ (Brigham et al., 2561) อัตราผลตอบแทนเทียบเคียงจึงสะท้อนถึงความเสี่ยง ค่าใช้จ่ายแฝง และมูลค่าตลาดจากการทบทวนสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในกระแสเงินสด Equivalent Yield สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับวิธีคำนวณ Term & Reversion โดยใช้ Equivalent Yield เพื่อทดแทนอัตราผลตอบแทนที่แตกต่างกันระหว่างช่วงเวลาของ Term และ Reversion ซึ่งจะได้ผลลัพธ์ที่ใกล้เคียงกับวิธีคำนวณแบบปกติ (Blackledge, 2009) โดยสมการของ IRR มีดังนี้

$$0 = NPV = CF_0 + \left[\frac{CF_1}{(1+IRR)^1} \right] + \left[\frac{CF_2}{(1+IRR)^2} \right] + \left[\frac{CF_3}{(1+IRR)^3} \right] + \dots + \left[\frac{CF_n}{(1+IRR)^n} \right]$$

หรือสรุปสมการได้ ดังนี้

$$0 = NPV = \sum_{n=0}^n \frac{CF_n}{(1+IRR)^n}$$

นอกจากยังมีการกำหนดอัตราผลตอบแทนเทียบเคียงที่แท้จริง (True Equivalent Yield: TEY) ที่แตกต่างกันระหว่างสินทรัพย์รีโวลต์และลีสโวลต์ด้วย โดยกำหนดให้ Equivalent Yield สำหรับการประเมินมูลค่าลีสโวลต์สูงกว่าสินทรัพย์รีโวลต์ประมาณร้อยละ 20 (หรือ 0.20) เพื่อสะท้อนถึงความเสี่ยงการลงทุนในสินทรัพย์ลีสโวลต์ที่สูงกว่ารีโวลต์ อาทิ การเป็นสินทรัพย์เสื่อมราคา ความเสี่ยงจากอัตราเงินเฟ้อ ความเสี่ยงจากดอกเบี้ยเงินฝากสะสมทดแทนสินทรัพย์ต่ำ (Sinking Fund) ความเสี่ยงจากการละเมิดเงื่อนไขสัญญา และความเสี่ยงจากการปล่อยเช่าช่วง เช่น การจ่ายค่าเช่าที่ล่าช้า และการผิมนัดชำระหนี้ เป็นต้น การเพิ่มอัตราผลตอบแทนเทียบเคียงที่แท้จริงจึงสะท้อนถึงความเสี่ยงและความไม่แน่นอนในการลงทุนสินทรัพย์ประเภทลีสโวลต์ (Blackledge, 2009)

(4) การคำนวณวิธีกระแสเงินสดคิดลด (Discounted Cash Flow: DCF)

เป็นรูปแบบการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์สมัยใหม่ด้วยวิธีรายได้จากผลตอบแทน (Income Capitalization) นำมาประยุกต์ใช้กับวิธีคำนวณแบบดั้งเดิมร่วมกับวิธี Term & Reversion เพื่อนำมาคำนวณมูลค่าสุทธิปัจจุบันของรายได้จากกระแสเงินสดคิดลดในรูปแบบเงินงวดจากค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง โดยการนำอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนคาดหวังจากการลงทุนนำมาร่วมพิจารณา (Wyatt, 2013; กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561) เมื่อประยุกต์ใช้ร่วมกับวิธี Term & Reversion จำเป็นต้องเปลี่ยนค่าตัวแปร r ซึ่งเดิมแทนด้วย Yield หรืออัตราผลตอบแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จัดอยู่ในประเภทหรือทำเลใกล้เคียงกัน เปลี่ยนเป็นอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่คาดหวัง (Target Rate of Return) เนื่องจากผู้ลงทุนมักมีผลตอบแทนที่คาดหวังล่วงหน้าเสมอ ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นจึงไม่เพียงสะท้อนมุมมองตลาดเท่านั้น หากแต่ยังสะท้อนความคาดหวังผลตอบแทนผู้ลงทุน จึงมีการปรับปรุงวิธีการคำนวณเพื่อสอดคล้องกับสมมติฐานดังกล่าว (กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561) สมการวิธีคำนวณ Term & Reversion เดิม โดยเป็นสมการของ Term ดังนี้

$$Term = \left[a \times \frac{1 - (1 + r)^n}{r} \right]$$

กรณีทบทุนอัตราค่าเช่าทุกปี สามารถหาอัตราการเติบโตค่าเช่าได้ ดังนี้

$$g = r - y$$

กรณีที่รอบเวลาทบทุนอัตราค่าเช่าเกินกว่า 1 ปี (เช่น 3, 5 หรือ 7 ปี เป็นต้น) สามารถหาอัตราการเติบโตค่าเช่าได้ ดังนี้

$$g = \left[\frac{(r - y)(1 + r)^p + y}{r} \right]^{\frac{1}{p}} - 1$$

เมื่อได้สามารถหา g หรืออัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าได้แล้ว นำกลับมาคำนวณในสมการ Reversion อีกครั้งตามวิธีคำนวณแบบ Term & Reversion ดังนี้

$$Reversion = \left[m \frac{(1 + g)^n}{y} \times \frac{1}{(1 + r)^n} \right]$$

และเมื่อได้มูลค่าสัญญาเช่าหลังทบทวนสัญญาเช่า แล้วนำกลับไปคำนวณตามสมการเดิมของ Term & Reversion เพื่อหามูลค่าสัญญาเช่าก่อนและหลังทบทวนสัญญาเช่าเมื่อปรับด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่คาดหวังทดแทนอัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ตามปกติ

กำหนดให้

Term = มูลค่าสัญญาเช่าก่อนทบทวนค่าเช่า

Reversion = มูลค่าสัญญาเช่าหลังทบทวนค่าเช่า

Value = มูลค่าสัญญาเช่าก่อนและหลังทบทวนค่าเช่า

a = ค่าเช่าที่แท้จริงในสัญญา

g = อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Rental Growth)

m = ค่าเช่าตลาดในอนาคต

n = จำนวนงวดระยะเวลา (งวดรายวัน/รายเดือน/รายปี)

p = ความถี่ในการทบทวนอัตราค่าเช่า (งวดรอบปี)

r = อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่คาดหวัง (Target rate of return)

y = Yield หรืออัตราผลตอบแทนของอสังหาริมทรัพย์ในประเภทหรือทำเลใกล้เคียงกัน



2.2 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา กฎหมาย เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 การทบทวนระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

กฎหมายปัจจุบันอนุญาตให้บุคคลที่สามารถจัดหาประโยชน์ ใช้ประโยชน์ หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น ผ่านการรับรองสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่จำเป็นต้องมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยตรง และมีความแตกต่างจากสิทธิในที่ดินตามนิยามในประมวลกฎหมายที่ดิน อันประกอบด้วย กรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครอง เป็นต้น แนวทางการใช้ประโยชน์จากสิทธิดังกล่าวตามกฎหมาย ได้แก่ สิทธิการเช่า และสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยกฎหมายหลักที่สำคัญ ดังนี้

- สิทธิการเช่าตาม *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)*
- สิทธิการเช่าตาม *พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542*
- สิทธิการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ตาม *พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562*

นอกจากกฎหมายหลักดังกล่าว ยังมีกฎหมายรองหลายฉบับที่อาศัยอำนาจตามกฎหมายหลักเป็นแนวทางในการออกกฎหมายเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติเพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์เฉพาะหรือนำมาบังคับใช้ภายในหน่วยงานของรัฐและองค์กร

1) กฎหมายที่ให้สิทธิและการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ

(1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.)

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการเช่าทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย ประกอบด้วยที่ดิน ทรัพย์สินติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน รวมถึงทรัพย์สินสิทธิในที่ดิน สิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีลักษณะทางกฎหมายเป็นบุคคลสิทธิ และไม่มีทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมาย สิทธิดังกล่าวจึงเกิดขึ้นจากข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และผูกพันเฉพาะคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และยังมีกฎหมายรองที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ *ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551* ซึ่งเป็นระเบียบปฏิบัติของกรมที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ป.พ.พ.

1. สาระสำคัญของกฎหมาย

- สัญญามีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิที่เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาผู้เช่าและผู้ให้เช่าเท่านั้น มีผลผูกพันเฉพาะระหว่างคู่สัญญาสองฝ่ายเท่านั้น ไม่ก่อให้เกิดทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด สิทธิการเช่าไม่สามารถโอนสิทธิให้ตกแก่บุคคลภายนอกได้ และหากผู้เช่าเสียชีวิตลง สัญญาย่อมสิ้นสุดลงทันที
- สัญญาเช่ามีรูปแบบการให้สิทธิการเช่าแทนการโอนกรรมสิทธิ์ความเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่คล่องตัว ก่อให้เกิดประโยชน์แก่บุคคลทั่วไป
- เป็นสัญญาเช่าทรัพย์ที่มีอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่า
- สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลาการเช่าที่จำกัด สัญญาจึงสามารถหยุดลงและมีวันสิ้นสุดสัญญาได้
- สัญญาเช่าเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่ผู้เช่ามีหน้าที่ในการชำระเงินค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ให้ผู้เช่าเข้าใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่า

2. หลักเกณฑ์การทำสัญญา การจดทะเบียน และกำหนดอายุสัญญา

- การทำสัญญาเช่าระยะสั้นไม่เกิน 3 ปี ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ต้องมีการทำหลักฐานหนังสือสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรตามกฎหมาย เพื่อรักษาผลประโยชน์ในทางบังคับคดี
- การทำสัญญาเช่าระยะยาวที่มีกำหนดเวลาเกิน 3 ปี หรือตลอดชีวิตของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า โดยกำหนดอายุสัญญาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี หากมีการตกลงทำสัญญาเกินกว่า 30 ปี ให้ลดอายุสัญญาเหลือ 30 ปี ผู้เช่าสามารถต่อสัญญาได้ภายหลังจากเมื่ออายุสัญญาฉบับแรกสิ้นสุดลง โดยจะทำการต่อสัญญาอีกฉบับได้ไม่เกิน 30 ปี อายุสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. จึงมีกำหนดอายุสัญญาสูงสุดไม่เกิน 60 ปี (30+30 ปี) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. ต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานหน้าที่

3. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า (มาตรา 546-551)

- การออกค่าธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าเป็นจำนวนครั้งหนึ่ง
- การส่งมอบทรัพย์สินที่อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ให้เช่าให้แก่ผู้เช่า
- ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์โดยปกติทั่วไปในระหว่างการเช่าในส่วนที่จำเป็น เว้นแต่ความเสียหายที่เกิดขึ้นเพียงเล็กน้อยที่อยู่ในวิสัยที่ผู้เช่าสามารถซ่อมแซมบำรุงได้เอง โดยผู้ให้เช่าต้องจ่ายเงินค่าซ่อมบำรุงชดเชยให้แก่ผู้เช่าในภายหลัง
- หากผู้ให้เช่าไม่ทำการซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าในเวลาอันเหมาะสม หลังจากที่ผู้เช่าบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่ารับทราบแล้ว ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าได้
- ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ความรับผิดชอบในการรอนสิทธิครอบครองที่เกิดแก่ผู้เช่า หากผู้เช่าถูกรบกวนให้กระทบถึงสวัสดิภาพชีวิตความเป็นอยู่โดยปกติสุข ผู้ให้เช่าต้องจ่ายค่าชดเชยหรือค่าสินไหมทดแทนแก่ผู้เช่า

4. หน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า (มาตรา 552-563)

- การออกค่าธรรมเนียมการทำสัญญาเช่าเป็นจำนวนครั้งหนึ่ง
- ผู้เช่ามีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเมื่อครบกำหนดตามสัญญา
- ให้ถือว่าทรัพย์สินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้เช่าในสภาพเดิม หากไม่ได้มีบันทึกลายลักษณ์อักษรเพื่อแสดงสภาพทรัพย์สินเดิมในขั้นตอนการส่งมอบ ให้ถือว่าทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้รับมอบมาอยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานตั้งแต่แรก
- ผู้เช่าต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์โดยปกติที่เกิดขึ้นได้จากทรัพย์สินนั้น และไม่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าไปเพื่อการอื่นหรือผิดวัตถุประสงค์การใช้งาน รวมถึงไม่มีอำนาจในการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน

- ผู้เช่าไม่มีอำนาจในการดัดแปลงและต่อเติมทรัพย์สินที่ให้เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน และหากฝ่าฝืนการกระทำผู้เช่าต้องเป็นผู้รับผิดชอบในการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินที่ให้เช่าจากการกระทำดังกล่าว
- ผู้เช่าไม่มีอำนาจในการนำทรัพย์สินที่ให้เช่าไปจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงต่อในบางส่วนหรือทั้งหมดของทรัพย์สิน รวมถึงไม่มีอำนาจในการโอนสิทธิครอบครองตามสัญญาบางส่วนหรือทรัพย์สินที่ให้เช่าทั้งหมดแก่บุคคลภายนอก
- ผู้เช่ามีหน้าที่ความรับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่ให้เช่าเสมือนทรัพย์สินของตนเอง รวมถึงการซ่อมแซมบำรุงที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น
- ผู้เช่ามีหน้าที่ยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเป็นครั้งคราวเมื่อครบกำหนดตามที่ได้ตกลงกัน
- ผู้เช่ามีหน้าที่อำนวยความสะดวกและให้ความร่วมมือแก่ทางผู้ให้เช่าในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่ชำรุดเสียหายอย่างเร่งด่วนด้วยความจำเป็น และหากการซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวนั้นเกินระยะเวลาอันเกินสมควรและกระทบต่อความสะดวกและสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่านั้น ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาลงได้

5. เงื่อนไขการสิ้นสุดสัญญาเช่า

- เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา มีผลให้สัญญาเช่าสิ้นสุดและระงับโดยอัตโนมัติ โดยจำเป็นในการบอกกล่าวล่วงหน้า และเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาลง หากผู้เช่ายังคงครอบครองทรัพย์สินอยู่โดยที่ผู้ให้เช่าไม่ชักชวนให้ทำการย้ายออกจากทรัพย์สินที่ครอบครอง เป็นเหตุให้เกิดการต่ออายุสัญญาโดยอัตโนมัติโดยไม่มีกำหนดเวลา
- เมื่อทรัพย์สินอันเป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่าสูญหายหรือสิ้นสภาพไป
- เนื่องจากสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. มีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิที่เกิดขึ้นเฉพาะระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เมื่อผู้เช่าเสียชีวิตลง สัญญาเช่าเป็นอันยุติในทันทีและสิทธิดังกล่าวไม่ตกทอดถึงทายาทของผู้เช่าถึงแม้ในกฎหมายจะไม่ได้มีการระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษร

- หากในสัญญาเช่าไม่มีการกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดการเช่า เปิดโอกาสให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทุกระยะก่อนครบกำหนดการชำระค่าเช่า โดยบอกกล่าวคู่สัญญาล่วงหน้าก่อนถึงเวลาครบกำหนดชำระค่าเช่า
- การบอกเลิกสัญญาที่เกิดจากการผิดเงื่อนไขหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าคู่สัญญา อาทิ เช่น การไม่ชำระค่าเช่า การใช้ทรัพย์สินที่ให้เช่าผิดวัตถุประสงค์ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน โดยไม่ได้ขออนุญาต การดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินอันก่อให้เกิดความเสียหาย การไม่ดูแลรักษาทรัพย์สินในความครอบครอง และการนำทรัพย์สินไปเช่าช่วงหรือการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น เป็นต้น

**(2) พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและ
อุตสาหกรรม พ.ศ. 2542**

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม (พระราชบัญญัติการเช่าฯ) เป็นกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์พิเศษที่อยู่นอกเหนือสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นสัญญาเช่าที่เปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้มีทรัพย์สินสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความแตกต่างจากสิทธิการเช่าในลักษณะบุคคลสิทธิตาม ป.พ.พ. ที่ผู้เช่าไม่มีความเจ้าของเหนืออสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด พระราชบัญญัติการเช่าฯยังประกอบด้วยกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติการเช่าฯ 2542 ดังนี้

- กฎกระทรวง (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2552

พระราชบัญญัติการเช่าฯ 2542 ประกอบด้วยมาตราทั้งหมด 10 มาตรา รวมถึงกฎหมายลำดับรองที่ออกตามความในพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว มีรายละเอียดสาระสำคัญ ดังนี้

1. สาระสำคัญของกฎหมาย

- เป็นกฎหมายลูกที่แก้ไขเพิ่มเติมจาก ป.พ.พ. ข้อกำหนดใดที่ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมายฉบับนี้ให้ใช้แนวทางปฏิบัติตาม ป.พ.พ. โดยไม่ขัดแย้งกับกฎหมายฉบับนี้
- เป็นรูปแบบการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดทรัพย์สินที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า แตกต่างจากบุคคลสิทธิที่เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาเป็นการเฉพาะ
- เป็นการจดทะเบียนการเช่าที่มีที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เป็นวัตถุแห่งสัญญาเช่า
- ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
- เป็นการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดวัตถุประสงค์สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมเท่านั้น ไม่อนุญาตให้จดทะเบียนเพื่อวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์อย่างอื่น
- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าฯ สามารถใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามกฎหมายได้โดยวิธีการจำนอง
- สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วง โอนสิทธิเป็นมรดก หรือโอนสิทธิเช่าบางส่วนหรือทั้งหมดแก่บุคคลภายนอกได้ โดยกำหนดให้ผู้รับโอนสิทธิเป็นผู้รับทั้งสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าด้วย

2. การจดทะเบียนและนิติกรรมสัญญา และกำหนดอายุสัญญา

- การจดทะเบียนการเช่าพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมอนุญาตให้จดทะเบียนที่มีกำหนดอายุสัญญาเกินกว่า 30 ปี แต่ห้ามไม่ให้เกิน 50 ปี เมื่อครบกำหนดอายุสัญญา คู่สัญญาสามารถเจรจาตกลงกันเพื่อต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 50 ปี โดยให้นับตั้งแต่วันที่มีการตกลงเจรจากัน
- การเช่าตามพระราชบัญญัติดังกล่าวต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานหน้าที่เท่านั้น หากไม่มีการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานผลในทางกฎหมายจะเป็นอันโมฆะ
- กฎหมายกำหนดให้การจดทะเบียนการเช่า การต่ออายุสัญญาเช่า การแก้ไขรายการจดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิ

การเข้าไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการโอนตกเป็นมรดก คู่กรณีต้องแสดงหลักฐานในที่ดินประกอบ

- กำหนดให้การจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าเป็นมรดก ผู้จดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานต่อเจ้าพนักงานประกอบด้วย
 1. แผนงานหรือโครงการลงทุนในกิจการเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรม ได้แก่ แผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน แหล่งที่มาเงินทุน ขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินกิจการ และแผนการจ้างงาน เป็นต้น
 2. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Assessment Impact: EIA)
 3. หนังสือรับรองจากหน่วยงานกรมโยธาธิการจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ที่มีอำนาจรับผิดชอบภายในท้องให้สอดคล้องตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง หรือสอดคล้องตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม
 4. หลักฐานการยื่นคำขอหรือได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานรัฐหรือองค์กรของรัฐ รวมถึงผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติฉบับนี้มาก่อน ต้องนำหลักฐานมาแสดงด้วย
 5. หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาภายในราชอาณาจักร หลักฐานเงินฝากบัญชีเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่มีถิ่นพำนักอยู่นอกประเทศตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น
- การเช่าที่ดินเกินกว่า 100 ไร่ ต้องได้รับการรับรองจากอธิบดีกรมที่ดิน โดยผ่านความเห็นชอบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- กิจการที่มีการเช่าที่ดินเกินกว่า 100 ไร่ ต้องสอดคล้องหลักเกณฑ์และวัตถุประสงค์ตามกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2543))
- คนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 97 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสามารถดำเนินการเช่า เช่าช่วง รับโอนสิทธิการเช่าได้ โดยกำหนดให้บุคคลดังกล่าวนำเงินมาลงทุนในประเทศไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท

- บาท ไม่คิดรวมค่าเช่า โดยการถอนบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือบัญชีเงินบาทสำหรับผู้ที่ย้ายอยู่ต่างประเทศเพื่อนำมาลงทุน
- ประเภทของพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมที่จดทะเบียนการเช่าในกรณีคนต่างด้าวและนิติบุคคลตามมาตรา 97 ต้องเป็นธุรกิจที่ได้รับการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542

(3) พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562

พระราชบัญญัติทรัพย์สิน พ.ศ. 2562 เป็นกฎหมายทรัพย์สินรูปแบบใหม่ มีต้นแบบมาจากกฎหมายการเช่าในประเทศฝรั่งเศส¹⁶ นำเสนอยกร่างกฎหมายโดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง โดยมีหลักการและเหตุผลในการออกกฎหมายฉบับดังกล่าวขึ้นมาเพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องข้อจำกัดทางกฎหมายของสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542¹⁷ เพื่อลดข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ส่งเสริมความคล่องตัวในการนำสัญญาเช่าไปใช้ประโยชน์ในการทำธุรกรรม การลงทุนและการประกอบธุรกิจ หลักการ “ทรัพย์สิน” เป็นการแปลงสิทธิการเช่าเป็นสินทรัพย์ ผ่านการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สิน¹⁸ นอกจากนี้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากทรัพย์สินมีความแตกต่างจากสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม โดยสิทธิการใช้ประโยชน์ช่วยเพิ่มศักยภาพในการ

¹⁶ ดูใน กรณีศึกษาสาธารณรัฐฝรั่งเศส

¹⁷ ข้อจำกัดของสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ. กล่าวโดยสรุปมีสาระสำคัญ ดังนี้ มีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิ เฉพาะตัวของผู้เช่าเท่านั้น เมื่อผู้เช่าเสียชีวิตลงสัญญาเช่าย่อมระงับโดยทันที โดยปกติห้ามนำสิทธิการเช่าไปเช่าช่วง อีกทั้งด ยกเว้นได้มีข้อตกลงกันเป็นกรณีพิเศษ ห้ามผู้เช่าทำการดัดแปลงและต่อเติมทรัพย์สินที่ให้เช่า และไม่สามารถนำสิทธิการเช่าไปจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้

ขณะที่พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 จะได้แก้ไขข้อจำกัดบางประการของสิทธิการเช่าตาม ป.พ.พ แล้วบางส่วน แต่ยังคงกำหนดขอบเขตการเช่าสำหรับใช้ประโยชน์เฉพาะด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น ไม่ครอบคลุมการใช้ประโยชน์เพื่อที่อยู่อาศัย นอกจากนี้รายละเอียดเงื่อนไขในขั้นตอนการจดทะเบียนที่ซับซ้อน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่เคร่งครัด ไม่มีความคล่องตัวในใช้ประโยชน์ จึงมีผู้มาขอจดทะเบียนภายใต้กฎหมายฉบับนี้เพียง 6 ราย นับตั้งแต่มีการประกาศใช้ ดูใน พิณสิริ วิเศษโอสถารนทร์. (2564). ทรัพย์สิน: ทางเลือกใหม่สำหรับการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์. Retrieved 2564, 10 เมษายน, from <https://www.krisdika.go.th/data/activity/act13787.pdf>

¹⁸ ดูใน ibid.

ลงทุนเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เต็มประสิทธิภาพมากกว่าสิทธิการเช่า และมีค่าใช้จ่ายน้อยกว่า
กรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินจึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกของการลงทุนที่นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์และสิทธิการ
เช่า มีรายละเอียดทั่วไป ดังนี้

1. สาระสำคัญของกฎหมาย

- ต้องจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งทรัพย์สินต่อหน้าเจ้าพนักงาน
- ผู้ก่อตั้งทรัพย์สินต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น
- มีคู่สัญญาเป็น “ผู้ทรงทรัพย์สิน” (เทียบเคียงได้กับผู้ให้เช่าและผู้
เช่าในสิทธิการเช่า) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเสมือนเป็น
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นสิทธิติดตามเอาคืน และสิทธิขัดขวาง
ที่สงวนไว้สำหรับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม ผู้ทรงทรัพย์สินมีหน้าที่
ในการแจ้งให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์รับทราบ
- การก่อตั้งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์ครอบคลุมที่ดินมีโฉนด
อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินมีโฉนด และห้องชุดมีเอกสารสิทธิ์
ตามกฎหมาย
- การก่อตั้งทรัพย์สินไม่สามารถกำหนดให้ก่อตั้งเพียงบางส่วนหรือ
ส่วนใดส่วนหนึ่งตามที่ต้องการได้ และเมื่อจดทะเบียนก่อตั้งแล้วไม่
สามารถแบ่งแยกอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียน หรือรวมเข้าเป็นส่วน
หนึ่งร่วมกับอสังหาริมทรัพย์อื่นในภายหลังได้
- เมื่อจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินแล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะ
ไม่สามารถก่อตั้งทรัพย์สินอื่นในภายหลังได้ โดยปราศจากความ
ยินยอมของผู้ทรงทรัพย์สิน
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีกรรมสิทธิ์เหนืออสังหาริมทรัพย์อยู่
โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิการโอนกรรมสิทธิ์ สิทธิการ
จำนองเพื่อใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมาย
- ผู้ทรงทรัพย์สินมี “สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์”
สิทธิในการโอนทรัพย์สินแก่บุคคลอื่นภายนอก สิทธิการจำนอง
เพื่อใช้เป็นหลักประกันตามกฎหมาย สิทธิการตกทอดทางมรดก เป็น
ต้น
- เมื่อกำหนดอายุสัญญาของทรัพย์สินสิ้นสุดลง อาคารและสิ่งปลูก
สร้าง และอสังหาริมทรัพย์ที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ทรงทรัพย์สิน
สิทธิ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด เว้นแต่

ในกรณีที่มีเงื่อนไขตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หลักการข้อนี้นี้ยกเว้นไม่บังคับใช้กับห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุด

2. การจดทะเบียนนิติกรรมและสัญญา และกำหนดอายุสัญญา

- ต้องจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งทรัพย์สินต่อหน้าเจ้าพนักงาน
- ทรัพย์สินนี้มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และไม่สามารถขอต่อสัญญาได้แตกต่างจากสิทธิการเช่า หากผู้ทรงทรัพย์สินมีความประสงค์ในการใช้ประโยชน์เพื่อความต่อเนื่อง ต้องมีการจดทะเบียนเพื่อก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นใหม่
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถขอจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินขึ้นฝ่ายเดียวโดยไม่จำเป็นต้องมีคู่สัญญา เพื่อความคล่องตัวในการนำอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนแล้วเสร็จไปใช้ประโยชน์ได้ในภายหลัง

3. เงื่อนไขการสิ้นสุดสัญญา

- เมื่อกำหนดอายุสัญญาของทรัพย์สินสิ้นสุดลง อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ใดที่เคยเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ทรงทรัพย์สิน ให้ทำการส่งมอบอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ในกรณีที่มีเงื่อนไขตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น หลักการข้อนี้นี้ยกเว้นไม่บังคับใช้กับห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุด
- การส่งมอบอสังหาริมทรัพย์คืนแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้คงสภาพสุดท้ายเป็นปัจจุบันไว้ โดยไม่จำเป็นต้องทำให้กลับคืนสู่สภาพเดิม
- เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจยกเลิกทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้ โดยไม่กระทบถึงสิทธิบุคคลอื่นภายนอกผู้ใช้ประโยชน์ และเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต
- การบอกเลิกสัญญาที่มีเหตุเกิดจากการผิดสัญญาระหว่างฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนทรัพย์สินสามารถทำได้ โดยไม่กระทบถึงสิทธิบุคคลอื่นภายนอกผู้ใช้ประโยชน์และเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต

นอกจากสัญญาเช่าและสิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้อธิบายข้างต้นแล้ว ยังมีสัญญาประเภท “สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา” ซึ่งเกิดขึ้นจากบรรทัดฐานตามแนวทางคำพิพากษาของศาลฎีกา และทั้งไม่ปรากฏในประมวลกฎหมาย ป.พ.พ. เป็นสัญญาแบบพิเศษที่แตกต่างจากสัญญาเช่าธรรมดาที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าตอบแทนในรูปค่าเช่าจากประโยชน์ที่เกิดขึ้นในทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าเพียงอย่างเดียว ขณะที่สัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา อาจเกิดจากข้อตระหนักรหว่างคู่สัญญาอันเป็นเงื่อนไขเฉพาะที่กำหนดขึ้นเพิ่มเติมในสัญญาเช่า มีค่าตอบแทนหรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นมากกว่าการเช่าธรรมดา และอาจมีข้อตกลงได้หลายลักษณะ อาทิ เช่น ข้อตกลงด้านค่าใช้จ่ายบำรุงซ่อมแซมทรัพย์สิน การออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง หรือการยกกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ปลูกสร้างแก่ผู้ให้เช่าในภายหลัง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม สัญญาประเภทนี้เกิดขึ้นจากแนวทางคำพิพากษาของศาลฎีกาในการพิจารณาคดีบนพื้นฐานข้อเท็จจริงในแต่ละกรณี คู่สัญญาจึงไม่มีอำนาจในการกำหนดรูปแบบสัญญาที่เข้าข่ายสัญญาต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดาเองได้ การบังคับใช้ในทางกฎหมายจึงยังขาดความแน่นอนในทางปฏิบัติ

นอกจากกฎหมายทรัพย์สินที่ให้สิทธิการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นกฎหมายใหม่ที่เพิ่งมีการบังคับใช้ ข้อกำหนดของภาครัฐโดยทั่วไปนิยมใช้สิทธิการเช่าเป็นกลไกที่สำคัญในการให้สิทธิประโยชน์ให้แก่บุคคลภายนอกในด้านการใช้อสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ยังมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าฉบับอื่นที่อาศัย ป.พ.พ. และกฎหมายฉบับอื่นเป็นแนวทางการยกร่าง กฎหมายการเช่าที่ราชพัสดุของหน่วยงานรัฐ และกฎหมายที่ให้สิทธิประโยชน์ด้านการเช่าพิเศษ รวมถึงกฎหมายของการรถไฟที่เกี่ยวข้องกับด้านทรัพย์สินและอสังหาริมทรัพย์ จึงหยิบขึ้นมาเพื่อศึกษาถึงแนวปฏิบัติเปรียบเทียบเพื่อให้ครอบคลุมกลไกการเช่าของภาครัฐโดยรวม มีรายละเอียดดังนี้

2) กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าและกฎหมายอื่นเปรียบเทียบ

(1) กฎหมายการเช่าที่เกี่ยวข้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทย

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการรถไฟแห่งประเทศไทยประกอบด้วยกฎหมายสำคัญ 2 ฉบับ ได้แก่

- พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494
- พระราชบัญญัติจัดวางการรถไฟและทางหลวง พ.ศ. 2464
- ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 129¹⁹

¹⁹ ผู้วิจัยได้ข้อมูลนี้มาจากการสัมภาษณ์และข้อมูลจากผู้ถูกสัมภาษณ์ ไม่สามารถเข้าถึงเอกสารฉบับนี้ได้โดยตรง ดู สมใจ อมรรัชชยาภิวัฒน์. (2565, 3 กุมภาพันธ์). [Interview].

ตามกฎหมายพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2535 มาตรา 9 ให้การรถไฟฯ มีอำนาจในการเป็นผู้ให้เช่า ถือครองกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของการรถไฟฯ นอกจากนี้พระราชบัญญัติจัดวางการรถไฟและทางหลวง พ.ศ. 2464 ที่ตราขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 6 ห้ามไม่ให้ยกกำหนดอายุความขึ้นต่อผู้สิทธิเหนือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของการรถไฟฯ และห้ามไม่ให้เอกชนถือครองกรรมสิทธิ์หวงห้าม หรือยึดถือเอาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงพัสดุอื่นของการรถไฟฯ เว้นแต่ในกรณีที่มีพระบรมราชโองการ (พระราชกฤษฎีกา) ให้ถอนสภาพการเป็นทรัพย์สินของการรถไฟฯ

ระเบียบการรถไฟฯ ฉบับที่ 129 มีข้อกำหนดระยะเวลาให้สิทธิการเช่าที่ดินสูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยระเบียบดังกล่าวอาจมีที่มาจากการเช่าที่ดิน 30 ปี²⁰ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หรืออาจเจรจาอายุสัญญาเช่าระยะสั้นกว่าสามารถทำได้) ยกเว้นกรณีที่อนุญาตให้เช่าที่ดินระยะยาวได้ 50 ปี ด้วยเงื่อนไขการประมูลสัมปทานโครงการขนาดใหญ่ เช่น ที่ดินรถไฟมักกะสัน ศรีราชา และนิคมรถไฟ กม. 11²¹ เป็นต้น อาจมีการใช้กฎหมายพิเศษพิเศษฉบับอื่นให้สิทธิ

²⁰ โดยทั่วไปอายุสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวของการรถไฟฯ กำหนดที่ 30 ปี พบในหลายกรณี อาทิ เช่น สัญญาเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมพหลโยธิน (ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า) สัญญาเช่าที่ดินบนถนนรัชดาภิเษก-ห้วยขวาง-พระราม 9 (เขตที่ดินการรถไฟฯ สายตะวันออกแต่เดิม) ลงมาจนถึงที่ดินโครงการรอยัลซิดดีโอเวนิว (ซอย RCA แยกฝั่งเมือง) สัญญาเช่าที่ดินโรงแรมรถไฟหัวหินเดิม (โรงแรมเซ็นทาราแกรนด์บีชรีสอร์ทแอนด์วิลล่าหัวหิน) สัญญาเช่าที่ดินสนามกอล์ฟหัวหิน (รอยัลหัวหินกอล์ฟคอร์ส) เป็นต้น นอกจากนี้ ยังพบสัญญาเช่าที่ดินระยะกลาง 20 ปี เช่น สัญญาเช่าที่ดินบนถนนรองเมือง เขตปทุมวัน (โรงแรมเดอะทวินทาวเวอร์) เป็นต้น ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน ทำเลทองฝั่งเพชร ‘ที่ดินรถไฟ’ ทุนยักษ์จ้องชิงตา. (2564, 21-24 กุมภาพันธ์). ฐานเศรษฐกิจ, 19-20. <https://www.thansettakij.com/property/469306> นอกจากนี้ ในเอกสารเชิญชวนเข้าร่วมประมูลเพื่อการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์สถานีกกลางบางซื่อบนที่ดินแปลงเอ ได้กำหนดระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาที่ดินแก่เอกชน โดยแบ่งเป็น ระยะเวลาดำเนินการก่อสร้าง 4 ปี และระยะเวลาดำเนินธุรกิจ 30 ปี เป็นต้น แม้จะแตกต่างจากสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวทั่วไปที่ไม่มีการแบ่งระยะเวลาในลักษณะดังกล่าว แต่โครงสร้างสัญญายังคงใช้กำหนดอายุสัญญา 30 ปี ตาม ป.พ.พ. ดูเอกสารร่างประกาศเชิญชวนฯ ฉบับล่าสุดได้ทาง การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2563, 16 ธันวาคม). เลขที่ รพ.บส.๑๐๐๐/๒๖๙๕/๒๕๖๓ เรื่อง ประกาศเชิญชวนผู้ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกกลางบางซื่อ แปลง A.

²¹ ที่ดินทั้งสามแปลงถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งในมาตรการสนับสนุนเอกชนผู้ลงทุนในสัมปทานโครงการของรัฐ (Public-Private Partnerships: PPP) โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 23 ใน *พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562* กำหนดระยะเวลาสิทธิการเช่าเท่ากับอายุสัญญาสัมปทาน โดยที่ดินมักกะสันและศรีราชาได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของสิทธิการพัฒนาจากสัมปทานโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน โดยมีบริษัท รถไฟความเร็วสูงสายตะวันออกเชื่อมสามสนามบิน จำกัด (กลุ่มกิจการร่วมค้า บริษัทเจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง จำกัด และพันธมิตร) เป็นผู้ชนะการประมูล ดำเนินสัมปทานในรูปแบบ PPP Net Cost คิดเป็นมูลค่าโครงการ 224,544 ล้านบาท มีเนื้อที่ 140.80 ไร่ ภายใต้แนวคิด “มักกะสัน โกลบอล เกตเวย์” เป็นการพัฒนา

เช่าที่ดิน ส่วนการเช่าที่ดินโดยทั่วไป การต่อสัญญาเช่าที่ดินครั้งถัดไป หรือขยายเวลาเช่าก่อนสัญญาเดิมสิ้นสุดลง การรถไฟยังคงมีสิทธิและอำนาจในการพิจารณาตัดสินผู้เข้าร่วมการประมูล รวมถึงผู้เช่ารายเดิมและผู้เช่ารายใหม่ โดยอาจให้สิทธิเอกชนผู้เช่ารายเดิมได้สิทธิเสนอประมูลก่อน

(2) กฎหมายการเช่าและจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

กฎหมายการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินรัฐ ประกอบด้วยกฎหมาย 3 ฉบับ

- *ประมวลกฎหมายที่ดิน*
- *กฎกระทรวง ฉบับที่ 11 (พ.ศ. 2500) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497*
- *ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการถอนสภาพการจัดขึ้นทะเบียน และการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2550 (กฎหมายว่าด้วยการถอนสภาพ)*

รูปแบบมิกซ์ยูสที่ผสมผสานเมืองศูนย์การค้าระดับโลก ศูนย์การประชุมระดับนานาชาติ ศูนย์ความเป็นเลิศทางการแพทย์ ศูนย์วิจัยรถไฟ โรงแรม อาคารสำนักงาน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ คาเฟ่ และพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ เป็นต้น มีพื้นที่ใช้สอยโดยรวมประมาณ 2 ล้านตารางเมตร สร้างผลตอบแทนให้การรถไฟฯ ตลอดอายุสัญญาสัมปทาน 50 ปี เป็นจำนวนเงิน 51,834.08 ล้านบาท ส่วนที่ดินศรีราชา มีเนื้อที่ประมาณ 25 ไร่ กำหนดมูลค่าโครงการไม่ต่ำกว่า 300 ล้านบาท มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 2 หมื่นตารางเมตร สร้างผลตอบแทนให้การรถไฟฯ เป็นจำนวนเงิน 502.70 ล้านบาท ดูรายละเอียดสัมปทานโครงการรถไฟฯ เพิ่มเติมใน ธาริศร์ อัสสระยั่งยืน, & ณัฐวี โฆษะฐิ. (2020). สรุปรายละเอียด โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน. Retrieved 3 พฤษภาคม 2565, from http://sasinconsulting.com/wp-content/uploads/2020/02/สรุปโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม3สนามบิน-V3NK_by-Nattwee-Kosathi.pdf และดูแนวคิดการพัฒนาเมืองมวกะสันใต้ทาง เมืองริเทลมวกะสันบึกบึม 1.4 แสน ล. แสง 'วัน แบง คี อ ก'. (2562, 27-30 ตุลาคม). ฐานเศรษฐกิจ, 25-26. <https://www.thansettakij.com/property/412898>

ขณะที่ที่ดินนิคมรถไฟ กม. 11 ปัจจุบันยังไม่มีเปิดประมูลโครงการ แต่คณะกรรมการรถไฟฯ มีมติในที่ประชุมให้ใช้ที่ดินนิคมรถไฟฯ เพื่อจัดหาประโยชน์ให้เช่าสัมปทานเป็นเวลา 50 ปี พื้นที่ทั้งหมด 325.04 ไร่ มีแผนการพัฒนาอาคารสำนักงาน ศูนย์ประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติ โรงพยาบาลนานาชาติ ที่พักอาศัยสิทธิการเช่าระยะยาว และที่พักอาศัยสำหรับพนักงานการรถไฟฯ เป็นต้น ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน การรถไฟฯ เปิดกรุที่ดินผุด *Mega Project* กม.11 ใจกลางเมือง. (2560, 20 มิถุนายน). TERRABKK. Retrieved 2 พฤษภาคม 2564, from <https://www.terrabbk.com/articles/112444/การรถไฟ-เปิดกรุที่ดินผุด-mega-project-กม-11-ใจกลางเมือง> ที่มาของมติคณะกรรมการรถไฟฯ ดูใน การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2562a). กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน. In รายงานประจำปี 2560 (pp. 242-272). <https://www.railway.co.th/assetsBackend/images/ckNewsImg/files/2560-07GovernorPropertyMBC.pdf>

ประมวลกฎหมายที่ดิน อนุญาตให้นำที่ดินรัฐที่เข้าข่ายประเภทที่ดินที่สามารถนำมาจัดหาผลประโยชน์ได้โดยวิธีการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อได้ โดยที่ดินที่นำมาจัดหาประโยชน์ต้องมีการถอนสภาพจากการเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตามกฎหมายว่าด้วยการถอนสภาพก่อนนำมาจัดหาผลประโยชน์ ตอบสนองวัตถุประสงค์ในการนำที่ดินรัฐมาจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และ 11 ในประมวลกฎหมายที่ดิน (สำนักจัดการที่ดินของรัฐ, 2559) เพื่อส่งเสริมการพัฒนาพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินและสร้างรายได้ให้แก่ภาครัฐ โดยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดเก็บรายได้เพื่อนำกลับมาพัฒนาท้องถิ่น และให้ถือเป็นรายได้ที่อยู่ในความรับผิดชอบในท้องถิ่น

ประเภทที่ดินที่สามารถนำมาจัดหาประโยชน์ได้ ประกอบด้วย 1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งกลับมาเป็นของแผ่นดินตามกฎหมาย 2) ที่ดินสาธารณสมบัติแผ่นดินที่ประชาชนเคยใช้ประโยชน์ร่วมกัน ไม่มีการใช้ประโยชน์แล้วในปัจจุบัน รวมทั้งรัฐได้จัดหาที่ดินอื่นทดแทน และ 3) ที่ดินทรัพย์สินของแผ่นดินอื่นที่ไม่ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือให้ประชาชนใช้ร่วมกัน และไม่ได้บุคคลหรือทบวงการเมืองใดมีสิทธิครอบครองอยู่ เป็นต้น

นอกจากนี้ *กฎหมายว่าด้วยการถอนสภาพ* กำหนดให้การจัดหาประโยชน์ด้วยการให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างถาวรที่มีวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์ กำหนดให้มีเงื่อนไขระบุในสัญญาที่เสนอให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างถาวรต้องตกเป็นของรัฐเมื่อครบกำหนดอายุสัญญา รวมในรายละเอียดอื่นในสัญญาต้องกำหนดเงื่อนไข ขอบเขต และข้อตกลงระหว่างคู่สัญญาให้มีความชัดเจน และในกรณีการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย หากมีผู้เช่าสนใจเช่าที่ดินเกินกว่าที่กำหนดไว้ ให้พิจารณาผู้ที่เดือนร้อนมากกว่าให้ได้สิทธิก่อนและหลังตามลำดับ

(3) กฎหมายการเช่าที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุตามนิยามใน*พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2562* หมายถึง ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของแผ่นดินทุกชนิดที่ได้สงวนและหวงห้ามไว้เพื่อประโยชน์ในทางราชการและแผ่นดินโดยเฉพาะ รวมถึงที่รกร้างว่างเปล่าที่ได้เวนคืน ทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินตามกฎหมายและได้สงวนหวงห้ามไว้เป็นการเฉพาะ ไม่รวมถึงที่ดินสาธารณสมบัติแผ่นดินให้พลเมืองใช้ร่วมกัน หรือที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ใดในกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ องค์กรมหาชน สถานศึกษาของรัฐ และหน่วยงานที่มีการจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเฉพาะ โดยกำหนดให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุตาม*คำสั่งกรมราชทัณฑ์ 720/2559 เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ* ได้แบ่งทำเลที่ตั้งที่ราชพัสดุดังกล่าวออกเป็น 3 ระดับ แบ่งตามลำดับความสำคัญของการได้รับประโยชน์ทางเศรษฐกิจจากทำเลที่ตั้ง ย่านเศรษฐกิจการค้า ลำดับศักยภาพถนน ที่ตั้งริมแม่น้ำและลำคลอง และที่ตั้งที่รถยนต์เข้าไม่ถึง

เป็นต้น โดยทำเลชั้น 1 เป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงสุดในด้านการเข้าถึง หรือตั้งอยู่ในทำเลทางเศรษฐกิจที่มีความสำคัญในระดับท้องถิ่น ทำเลชั้น 2 เป็นที่ราชพัสดุที่ติดกับถนนขนาดเล็กจำกัดการเข้าถึง หรืออยู่ติดริมแม่น้ำลำคลอง หรือมีทำเลที่ตั้งทางเศรษฐกิจที่มีศักยภาพรองลงมาตามลำดับ และทำเลชั้น 3 เป็นที่ราชพัสดุที่มีศักยภาพต่ำที่สุดเนื่องจากรถยนต์เข้าไม่ถึง เป็นต้น

กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2564 ได้กำหนดแนวทางการคัดเลือกเอกชนโดยทั่วไปด้วยวิธีการประมูลสิทธิการเช่า²² โดยอาจมีข้อตกลงจัดทำเป็นสัญญาเช่าหรือสัญญาต่างตอบแทนอื่นได้แล้วแต่เงื่อนไขในข้อตกลง กำหนดระยะเวลาให้สิทธิการเช่าเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยทั่วไปไม่เกิน 30 ปี ยกเว้นในกรณีได้มีการเจรจาตกลงกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 ปี เพื่อการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 นอกจากนี้ยังมีรายละเอียดหลักเกณฑ์การให้สิทธิการเช่าตามเงื่อนไขแบ่งออกเป็น 20, 25, และ 30 ปี ตามลำดับ ดังนี้

- สิทธิการเช่า 20-25 ปี กำหนดให้ขนาดที่ดินต้องไม่เกิน 2 ไร่ และมีราคาที่ดินไม่เกิน 10 ล้านบาท โดยไม่มีการจ่ายเงินค่าชดเชยให้แก่ราชการ อนุญาตให้สิทธิการเช่า 20 ปี และหากมีการจ่ายเงินค่าชดเชย อนุญาตให้สิทธิการเช่า 25 ปี
- สิทธิการเช่า 30 ปี กำหนดให้ 1) ต้องมีขนาดที่ดินเกิน 2 ไร่ขึ้นไป และมีราคาที่ดินเกิน 10 ล้านบาท 2) ผู้เช่าต้องเป็นนิติบุคคลที่มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนค่าก่อสร้าง
- สิทธิการเช่าไม่เกิน 50 ปี กำหนดให้ 1) เป็นการจัดให้เช่าเพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น 2) ต้องผ่านขั้นตอนความเห็นชอบจากรัฐมนตรี

²² กฎกระทรวงฉบับดังกล่าวได้กำหนดการคัดเลือกเอกชนทั้งวิธีการประมูลโดยปกติ และไม่ใช้วิธีประมูล โดยพิจารณาจากความเหมาะสม อาทิ เช่น เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอยู่อาศัยขนาดเล็ก เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสำหรับครัวเรือน เช่าที่ดินสำหรับองค์กรสาธารณประโยชน์การกุศล และองค์กรไม่แสวงหาผลกำไร เช่าที่ดินโครงการสงเคราะห์และสวัสดิการข้าราชการ เช่าที่ดินเพื่อการจัดสวัสดิการภายในเชิงธุรกิจส่วนข้าราชการ เช่าที่ดินสำหรับองค์กรผู้พิการตามกฎหมาย และที่ราชพัสดุขนาดเล็กไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ซึ่งอยู่ติดกับเจ้าของที่ดิน เป็นต้น

การนำสิทธิการเช่าที่ได้รับนำไปเช่าช่วงให้แก่บุคคลอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาต เป็นเหตุให้นำไปสู่การบอกเลิกสัญญา และในกรณีที่สัญญาเช่าระงับลงเพราะผู้เช่าได้เสียชีวิต กรมธนารักษ์จะเป็นผู้ทำการการสืบสิทธิการเช่าไปยังทายาทคนใดคนหนึ่งของผู้เสียชีวิตแทนผู้เช่าเดิมตามระยะเวลาในสัญญาเช่าที่ยังเหลืออยู่

เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง กำหนดให้ต่ออายุสัญญาใหม่ได้ไม่เกิน 30 ปี และในกรณีสัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุสิ้นสุดลง กำหนดให้ต่ออายุสัญญาครั้งละไม่เกิน 5 ปี และหากประสงค์จะเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างต่อเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนด ให้อธิบดีเป็นผู้อนุมัติตามระยะเวลาที่เหมาะสม นอกจากนี้

สัญญาก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุ พ.ศ. 2552 ในสัญญากำหนดให้มีเงื่อนไขที่ระบุให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของกระทรวงการคลัง²³ ในช่วงระหว่างการก่อสร้าง กระทรวงการคลังเป็นผู้ประกันวินาศภัยตามมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในสัญญา และเมื่อสิ้นสุดการก่อสร้าง กำหนดให้ผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างเป็นผู้ประกันอัคคีภัยหรือวินาศภัยอาคารไม่น้อยกว่ามูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งสองกรณี กำหนดให้กระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกัน และเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา และยังกำหนดให้ผู้ได้รับสิทธิปลูกสร้างต้องเป็นผู้รับผิดชอบในสิทธิและหน้าที่การชำระเบี้ยประกันภัย ภาษีค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งหมดแทนกระทรวงการคลังจากสิทธิปลูกสร้างที่ได้รับ รวมถึงค่าปรับที่เกิดจากการผิดสัญญา นอกจากนี้ ผู้ได้รับสิทธิและผู้เช่ายังได้ประโยชน์จากการนำสิทธิการเช่าและสิทธิการปลูกสร้างไปทำเงื่อนไขการผูกพันการกู้เงิน สินเชื่อเงินกู้เบิกเงินเกินบัญชี และการค้ำประกันเงินกู้ เป็นต้น เมื่อได้รับหนังสืออนุญาตจากกรมธนารักษ์ตามกฎหมาย

ในกรณีที่มีการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินเกิน 500 ล้านบาทจากเอกชน ให้กรมธนารักษ์และหน่วยงานที่รับผิดชอบเป็นผู้ศึกษาความเหมาะสมโครงการ จัดทำรายงานวิเคราะห์โครงการก่อนดำเนินการ การศึกษาผลกระทบโครงการ และการรับฟังความคิดเห็น

²³ อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กำหนดให้กรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ประกอบด้วย อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารอยู่อาศัยรวม โรงงาน อุตสาหกรรม โรงมหรสพ โรงแรม ท่าเรือ คลังสินค้า สถานพยาบาล โรงรับจำนำ สถาบันการเงิน สำนักงาน ตลาด สถานีบริการเชื้อเพลิง สถานีขนส่ง อาคารจอดรถ สโมสรหรือสมาคม เป็นต้น และยิ่งรวมถึง โรงเรียน และมูลนิธิ รวมถึงอาคารที่เกี่ยวข้องกับกิจการของรัฐ เป็นต้น ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อหมดอายุสัญญาเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ในอนาคต โดยแบบผังอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ต้องใช้รูปแบบที่กำหนดหรือผ่านความเห็นชอบของอธิบดี ข้อยกเว้นดังกล่าวยกเว้นอาคารและสิ่งปลูกสร้างเพื่อการอยู่อาศัยที่กำหนดไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อสิ้นสุดสัญญา ดูรายละเอียดในพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562, (2562, 10 มีนาคม).

ประชาชน รวมถึงขั้นตอนดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยวิธีที่กำหนด ได้แก่ วิธีประมูล วิธีคัดเลือก และวิธีเฉพาะเจาะจง โดยคณะกรรมการที่ราชพัสดุจะพิจารณาตามความเหมาะสม การกำหนดค่าเช่า หรือผลตอบแทนอื่นในสัญญา และมีการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาหลังลงนามในสัญญาเพื่อทำหน้าที่บริหารสัญญา กำกับดูแลผลประโยชน์ และติดตามผลแห่งสัญญา และเมื่อสัญญาใกล้สิ้นสุดลง โดยกรมธนารักษ์และหน่วยงานที่รับผิดชอบหากมีความประสงค์จะให้เอกชนรายเดิมดำเนินกิจการต่อ ให้ดำเนินการก่อนสิ้นสุดสัญญาอย่างน้อย 3 ปี และให้เริ่มกระบวนการใหม่ตั้งแต่ขั้นตอนแรก เว้นแต่ในกรณีที่สัญญาระยะสั้นมีอายุไม่เกิน 5 ปี ให้เริ่มดำเนินการก่อนสิ้นสุดสัญญาอย่างน้อย 1 ปี

ส่วนในกรณีการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุในกิจการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะที่มีมูลค่าโครงการตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป²⁴ ตามกฎหมายพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 ไม่ให้นำกฎหมายการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุบังคับใช้แก่กิจการประเภทดังกล่าว

(4) กฎหมายให้สิทธิประโยชน์การเช่าจากการร่วมทุนในกิจการของรัฐ

พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 มาตรา 23 ได้กำหนดให้สิทธิการเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในโครงการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชนเป็นส่วนหนึ่งในมาตรการสนับสนุนภาคเอกชน เพื่อเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการลงทุนในกิจการที่เกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะของภาครัฐภายใต้กฎหมาย โดยกำหนดให้หน่วยงานรัฐเจ้าของโครงการเป็นผู้จัดทำรายงานการศึกษาถึงเหตุผลและความจำเป็นของมาตรการสนับสนุน

สิทธิการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ปลูกสร้างในที่ดินภายใต้โครงการร่วมทุนฯ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี และไม่มีการต่ออายุสัญญา เนื่องจากข้อกำหนดที่ไม่ให้นำความในมาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาบังคับใช้กับสิทธิการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายฉบับนี้ จึงอาจเกิดการตีความที่คลุมเครือได้ว่า สถานะสิทธิการเช่าตามกฎหมายฉบับนี้มีสถานะเป็นบุคคลสิทธิที่บังคับระหว่างคู่สัญญารัฐและเอกชน หรือเป็น

²⁴ กิจการเกี่ยวกับโครงสร้างพื้นฐานและบริการสาธารณะ ประกอบด้วย 1) ถนน ทางหลวง ทางหลวงพิเศษ และการขนส่งทางถนน 2) รถไฟ รถไฟฟ้า และการขนส่งทางราง 3) ท่าอากาศยาน และการขนส่งทางอากาศ 4) ท่าเรือ และการขนส่งทางน้ำ 5) การจัดการน้ำ การชลประทาน การประปา และการบำบัดน้ำเสีย 6) การพลังงาน 7) การโทรคมนาคมและการสื่อสาร 8) โรงพยาบาลและการสาธารณสุข 9) โรงเรียนและการศึกษา 10) ที่อยู่อาศัยหรือสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือปานกลาง ผู้สูงวัย ผู้ด้อยโอกาส หรือผู้พิการ 11) ศูนย์นิทรรศการและศูนย์การประชุม 12) และกิจการอื่นที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา เป็นต้น ดูรายละเอียดใน ibid.

ทรัพย์สินที่สามารถใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนอง การโอนสิทธิการเช่า แก่บุคคลภายนอก การนำไปจัดหาประโยชน์หรือให้เช่าช่วงได้หรือไม่ เป็นต้น

(5) กฎหมายการเช่าในพื้นที่เขตเศรษฐกิจพิเศษ

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เป็นกฎหมายเพื่อส่งเสริมการลงทุนอุตสาหกรรมในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง เป็นต้น โดยกำหนดกลุ่มอุตสาหกรรมเป้าหมายและอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ²⁵ และวางแผนประกาศพื้นที่เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพิ่มเติมในอนาคตเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายเป็นส่วนสำคัญ รวมทั้งมาตรการด้านสิทธิประโยชน์เพื่อส่งเสริมการลงทุนและดึงดูดผู้ประกอบการภายในประเทศและนักลงทุนชาวต่างชาติ อาทิ เช่น การได้รับการยกเว้นประมวลกฎหมายที่ดินการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อประกอบกิจการ²⁶ การยกเว้นการจำกัดสิทธิการถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามกฎหมายของคนต่างด้าว²⁷ สิทธิการนำคนต่างด้าวเข้าประเทศ และสิทธิการลดหย่อนภาษี เป็นต้น ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

²⁵ อุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ 10 ด้านประกอบด้วย 1) ยานยนต์สมัยใหม่ 2) อิเล็กทรอนิกส์อัจฉริยะ 3) กลุ่มท่องเที่ยวรายได้ดีและการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ 4) การเกษตรและเทคโนโลยีชีวภาพ 5) การแปรรูปอาหาร 6) หุ่นยนต์ 7) การบินและโลจิสติกส์ 8) เชื้อเพลิงชีวภาพและเคมีชีวภาพ 9) ดิจิทัล 10) การแพทย์และสุขภาพครบวงจร ปรากฏละเอียดใน พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561, (2561, 14 พฤษภาคม).

²⁶ ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดให้จำกัดสิทธิในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวตามกฎหมาย มาตรา 87 ได้กำหนดขนาดการถือครองที่ดินเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละประเภท อาทิ เช่น ที่อยู่อาศัย คราวเรือนละไม่เกิน 1 ไร่ พาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ อุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ และเกษตรกรรมครัวเรือนละไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น กรณีที่ไม่นำที่ดินที่ได้รับอนุญาตไปใช้ประโยชน์ เปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน การได้รับสิทธิทางมรดก การได้มาซึ่งที่ดินในครอบครองไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการแปลงสัญชาติไทยเป็นสัญชาติอื่น ต้องจำหน่ายที่ดินนั้นออกไปตามเงื่อนไข นอกจากนี้ นิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด บริษัทมหาชน ห้างหุ้นส่วนจำกัด รวมถึงสมาคมหรือมูลนิธิที่มีผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 หรือมีจำนวนสมาชิกเกินกว่าครึ่งเป็นคนต่างด้าว ให้ถือเป็นเสมือนคนต่างด้าว อยู่ในประมวลกฎหมายที่ดิน.

²⁷ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 19 ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวตามกฎหมายถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดรวมกันไม่เกินร้อยละ 49 ของขนาดพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, (2522, 30 เมษายน).

ให้สิทธิการเช่า การเช่าช่วง ให้เช่า หรือให้เช่าช่วงที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะภายในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ กำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้หนึ่งครั้งระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 49 ปี นับตั้งแต่สัญญาฉบับแรกสิ้นสุดลง (ระยะเวลาสูงสุดเท่ากับ 50+49 ปี) โดยไม่ให้นำความในมาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2540 มาบังคับใช้ โดยมีเป้าหมายเพื่อส่งเสริมการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษ

ในกรณีที่มีการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อจัดตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษตามมติของคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกมีอำนาจทั้งหมดในที่ราชพัสดุแทนกรมธนารักษ์ และไม่นำกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุมาบังคับใช้ สำนักงานจึงมีอำนาจแทนกรมธนารักษ์ในการเป็นผู้จัดให้เช่า ให้เช่าช่วงในที่ราชพัสดุ คัดเลือกเอกชนด้วยวิธีการประมูล ไม่ใช่ใช้วิธีการประมูล หรือให้สิทธิเอกชนที่ร่วมทุนตามกฎหมายการร่วมทุนกับเอกชนหรือเอกชนเป็นผู้ลงทุน²⁸ โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี และต่ออายุสัญญาได้ไม่เกิน 49 ปี นอกจากนี้สำนักงานยังเป็นผู้มีอำนาจเสนอโครงการพัฒนาที่ราชพัสดุเป็นที่ตั้งเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ อำนาจการแต่งตั้งเจ้าพนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย และกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการจัดประโยชน์ เป็นต้น

นอกจากนี้ ให้สำนักงานยังมีอำนาจในการใช้ประโยชน์และจัดหาประโยชน์ในที่ดินสำนักงานได้มาตามกฎหมาย และมีอำนาจในการขาย แลกเปลี่ยน และให้เช่าซื้อในที่ดินเฉพาะที่สำนักงานได้มาด้วยวิธีการจัดซื้อ เช่าซื้อ แลกเปลี่ยนที่ดินที่ซื้อหรือเช่าซื้อ หรือมีผู้อุทิศให้ โดยให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนนี้ทั้งหมดเป็นของสำนักงาน

²⁸ ประกาศคณะกรรมการนโยบายการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์วิธีการ เงื่อนไข และกระบวนการ ในการร่วมลงทุนกับเอกชนหรือให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน พ.ศ. 2560, (2560, 25 กันยายน). https://www.eeco.or.th/web-upload/filecenter/EEC%20Track%20No.%201_1.PDF

2.2.2 การทบทวนเอกสารสำคัญที่เกี่ยวข้อง

1) เอกสาร *Proposal for Leasehold Extension* จัดทำโดยสภาหอการค้าร่วมต่างประเทศในประเทศไทย (Joint Foreign Chambers of Commerce in Thailand: JFCCT)

คณะกรรมการสภาหอการค้าร่วมต่างประเทศในประเทศไทย (JFCCT Committee) ได้จัดทำเอกสารปกขาว (White Paper) แลกเปลี่ยนความคิดเห็นออกมามีใน ปี พ.ศ. 2555 ในนามของผู้แทนการค้าไทย (Thailand Trade Representative: TTR) เพื่อส่งเสริมและดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศภายหลังเหตุการณ์มหาอุทกภัยในปี พ.ศ. 2554 (Suwadee Thongsukplang Hansasooksin, 2015) ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบเศรษฐกิจและภาคอุตสาหกรรมภายในประเทศ โดยเอกสารฉบับนี้ได้อธิบายถึงหลักการและเหตุผลถึงความจำเป็นในการแก้ไขกฎหมายรูปแบบการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของต่างชาติ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ซึ่งมีปัญหาธรรมเนียมปฏิบัติในการจดทะเบียนเช่าและการต่อสัญญาที่คลุมเครือไม่มีความชัดเจน รวมถึงข้อเสนอการขยายสิทธิการเช่าให้มีความเหมาะสมซึ่งยังคงมีข้อถกเถียงจนถึงปัจจุบัน

รายงานได้อธิบายถึงสภาพปัญหา และข้อเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาซึ่งเกิดจากข้อจำกัดในระบบกฎหมายไทยในปัจจุบัน โดยทั่วไปชาวต่างชาติไม่สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในประเทศได้ ยกเว้นเงื่อนไขการนำเงินมาลงทุนภายในประเทศตามมาตรการของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ซึ่งก่อให้เกิดประโยชน์แต่เฉพาะนักลงทุนเท่านั้น โดยต่างชาติประเภทอื่นไม่มีโอกาสขอรับประโยชน์ดังกล่าว เมื่อไม่มีทางเลือกในการเป็นเจ้าของถือครองอสังหาริมทรัพย์อย่างเหมาะสมถูกต้องตามกฎหมาย ยิ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดนอมนิถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ผิดกฎหมายเพิ่มมากขึ้น แม้ไทยจะมีจุดแข็งในการดึงดูดผู้เกษียณอายุหลายประการ อาทิ เช่น โรงเรียนและสถาบันการศึกษาสำหรับบุตรหลาน ระบบสาธารณสุขที่ดีและมีความพร้อม แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติและชายหาดทางทะเลที่สวยงาม สายการบินในประเทศราคาประหยัดและเส้นทางการบินเชื่อมต่อภูมิภาคครบครัน การตั้งอยู่ในเขตภูมิอากาศเขตร้อนที่มีความอบอุ่น รวมถึงประเพณีวัฒนธรรมที่เป็นมิตร เป็นต้น แต่เนื่องจากข้อจำกัดในระบบกฎหมายที่ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีขนาดเล็กและไม่ได้เปิดกว้างสำหรับต่างชาติ จึงยังมีศักยภาพเติบโตในอนาคต อสังหาริมทรัพย์ประเภทลิสโฮลด์จึงเป็นทางเลือกการถือครองที่เหมาะสมที่สุดสำหรับต่างชาติ ภายใต้เงื่อนไขทางกฎหมายในปัจจุบัน โดยรายงานฉบับนี้ได้วิเคราะห์สภาพปัญหาโดยสรุป ดังนี้

1. ปัญหาสิทธิในที่ดินต่างชาติ

โดยทั่วไปต่างชาติไม่ได้รับอนุญาตให้ถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ในประมวลกฎหมายที่ดินได้จำกัดสิทธิในที่ดินโดยทั่วไปไม่เกิน 1 ไร่ โดยให้ต่างชาติผู้มีสิทธิถือครองที่ดินต้องนำเงินมาลงทุนภายในประเทศไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท ขณะที่นิติบุคคลต่างชาติที่มีสิทธิถือครองที่ดินได้ต้องมีสัดส่วนต่างชาติถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 49 และให้ถือครองที่ดินเสมือนบุคคลต่างชาติ อีกทางหนึ่งผู้ลงทุนหรือนิติบุคคลต่างชาติสามารถเป็นเจ้าของที่ดินผ่านการลงทุนภายในประเทศตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนของ BOI ซึ่งได้รับสิทธิ์ยกเว้นจากกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว แต่การลงทุนผ่าน BOI จะได้รับประโยชน์เฉพาะนักธุรกิจและนักลงทุน แต่บุคคลธรรมดาหรือบุคคลประเภทอื่นไม่ได้รับประโยชน์ดังกล่าว

2. ปัญหาความไม่มั่นคงของสัญญาเช่า

การเช่าตาม ป.พ.พ. มีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิโดยกำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี แต่ในทางปฏิบัติตลอดอายุสัญญาเช่ากลับเต็มไปด้วยความเสี่ยงที่ไม่มั่นคงแน่นอนที่ผู้เช่าต้องเผชิญ เช่น เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทันที รวมถึงผู้ให้เช่ามีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้ทุกเวลา สัญญาเช่าในปัจจุบันจึงมีความไม่เหมาะสมต่อการใช้สอยประโยชน์เชิงพาณิชย์ในปัจจุบันที่ต้องการความมั่นคงและระยะเวลาการเช่าที่แน่นอน

3. ปัญหาธรรมเนียมปฏิบัติการจัดทะเบียน

ในการจัดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. แม้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้สามารถจดทะเบียนเช่าฉบับที่สองได้หลังจากที่ได้จดทะเบียนฉบับแรกแล้ว โดยเป็นการจดทะเบียนสองฉบับคนละเวลาในระหว่างที่สัญญาฉบับแรกยังมีผลบังคับใช้ ในทางปฏิบัติโดยส่วนใหญ่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินมักไม่อนุญาตให้จดทะเบียนเช่าฉบับที่สองจนกว่าสัญญาฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่จะอนุญาตให้แก่คู่สัญญาบางรายเป็นกรณีพิเศษเท่านั้น หลักปฏิบัติที่คลุมเครือและไม่มีความชัดเจนเป็นจุดอ่อนสำคัญที่ส่งผลต่อความมั่นคงและการตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทลีสโฮลด์

4. ปัญหาการต่อสัญญาเช่า

แม้กฎหมายกรมที่ดินจะอนุญาตให้จดทะเบียนการเช่าสองฉบับต่อเนื่องคนละเวลาระหว่างสัญญาฉบับแรกยังมีผลบังคับใช้ หรือจดทะเบียนสองฉบับในคราวเดียวกันได้ โดยการระบุเงื่อนไขเพิ่มเติมลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสัญญาฉบับแรก แต่การต่อสัญญาเช่า

ฉบับที่สองยังคงไม่มีผลเกิดขึ้นจนกว่าสัญญาฉบับแรกสิ้นสุดลงจึงเริ่มมีผลบังคับใช้ จากปัญหาดังกล่าว จะพบว่า ความเป็นไปได้ในการต่อสัญญาฉบับที่สองต้องอาศัยความมั่นคงและความต่อเนื่องของสัญญาฉบับแรกจนครบตลอดอายุสัญญา ปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ ข้อเสนอต่อสัญญาเช่าฉบับที่สอง เป็นสัญญาที่เกิดขึ้นระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า หากผู้ให้เช่าเสียชีวิตลงและกรรมสิทธิ์ถูกโอนเป็นของทายาท ข้อเสนอต่อสัญญาเช่าฉบับที่สองจะไม่มีผลผูกพันถึงทายาทผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในการที่จะต่อสัญญาเช่าใหม่ให้แก่ผู้เช่าเนื่องจากสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิ²⁹ นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเรื่องผลทางกฎหมายในการต่อสัญญาเช่าซึ่งต้องอาศัยองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ คำมั่นของผู้ให้เช่าที่มีเจตนาจะให้เช่าสินทรัพย์ดังกล่าวแก่ผู้เช่า และการสนองรับคำมั่นที่จะเช่าโดยผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าต้องกระทำก่อนที่ผู้ให้เช่าจะเสียชีวิต และก่อนที่จะรับรู้ข่าวการเสียชีวิตของผู้ให้เช่า³⁰ การต่อสัญญาเช่าจึงจะมีผลทางกฎหมาย

นอกจากนี้ ในรายงานยังได้ยกตัวอย่างหลายประเทศที่ผ่อนนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินได้คล้ายไทย แต่ผ่อนนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินลีสโฮลด์แทนได้ โดยในสิงคโปร์กำหนดให้เช่าที่อยู่อาศัยสูงสุด 99 ปี ในอินโดนีเซียกำหนดให้เช่าสูงสุดรวมระยะเวลาขายสิทธิ 60-90 ปี ในฟิลิปปินส์กำหนดให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 75 ปี และในประเทศจีนสูงสุด 70 ปี และได้ยกตัวอย่างกรณีเวียดนามที่รัฐอนุญาตให้บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลต่างชาติเช่าที่ดินรัฐได้สูงสุดไม่เกิน 70 ปี โดยเสียค่าใช้จ่ายในการใช้สอยประโยชน์ที่ดิน ค่าธรรมเนียมการเช่าตลอดอายุสัญญา และค่าเช่า เป็นต้น นิติ

²⁹ รายงานอ้างอิงถึงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539 โดยสรุปดังนี้ ข้อเสนอหรือข้อตกลงที่จะให้ผู้เช่าต่อหรือต่อสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีสถานะเป็นเพียง “คำมั่น” ที่กระทำขึ้นและผูกพันเฉพาะคู่สัญญาเท่านั้นหรือเป็นบุคคลสิทธิ ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีผลผูกพันต่อผู้รับโอนทรัพย์สินต่อจากผู้ให้เช่าซึ่งเป็นบุคคลภายนอก รวมถึงข้อตกลงอื่นทางวาจานอกเหนือจากที่ระบุในสัญญาเช่นเดียวกัน ดังนั้น สัญญาหรือข้อกำหนดที่อนุญาตให้ต่อสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้กับผู้ให้เช่ารายเดิมจึงไม่มีผลทางกฎหมายบังคับต่อผู้รับโอนทรัพย์สินจากผู้ให้เช่าทุกกรณี ดูรายละเอียดสำนวนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539.

³⁰ รายงานอ้างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548 โดยสรุปดังนี้ ในการต่อสัญญาเช่าจำเป็นต้องมีคำมั่นจะให้เช่าทรัพย์สินต่อโดยผู้ให้เช่า และรับสนองคำมั่นที่จะเช่าโดยผู้เช่าประกอบกันทั้งสองฝ่าย สัญญาจึงจะมีผลตามกฎหมาย และสัญญาเช่าจะไม่มีผลตามกฎหมายหากเป็นเพียงการให้สัญญาทางวาจา หรือการใช้ดุลยพินิจของผู้ให้เช่านอกเหนือข้อตกลงในสัญญา หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้คำมั่นว่าจะต่อสัญญาเรียบร้อยแล้วแต่ยังไม่มีการรับสนองคำมั่นจากผู้เช่า จนเมื่อผู้ให้เช่าเสียชีวิตลงและอสังหาริมทรัพย์ถูกโอนให้แก่ทายาท หากผู้เช่าแสดงเจตนาต่อสัญญาเช่าภายหลังเมื่อรับรู้การเสียชีวิตของผู้ให้เช่าเดิมแล้ว ผลแห่งคำมั่นของผู้ให้เช่าเดิมก่อนเสียชีวิตเป็นอันโมฆะลง และไม่มีผลผูกพันทางกฎหมายต่อทายาทผู้รับโอนทรัพย์สินในการอ้างอิงคำมั่นต่อสัญญาของผู้ให้เช่าเดิมที่เสียชีวิต จากผลของมาตรา 360 แห่ง ป.พ.พ. ที่กำหนดไม่ให้ใช้บังคับมาตรา 169 แห่ง ป.พ.พ. ที่ให้เจตนาของผู้แสดงเจตนาไม่สูญไปแม้เสียชีวิตลงหรือกลายเป็นผู้ไร้ความสามารถ ดูรายละเอียดสำนวนคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548.

บุคคลต่างชาติที่เช่าสิสโฮลด์จะได้ทรัพย์สินสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ สามารถโอนสิทธิการใช้ประโยชน์ให้แก่บุคคลอื่นได้ สิทธิในการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการจำนองและใช้เป็นหลักประกันธุรกิจผ่านสถาบันเครดิตภายในประเทศในระหว่างสัญญาเช่า

ในรายงานยังได้ยกตัวอย่างกรณีมาเลเซียที่รัฐบาลให้อนุมัติสิทธิการเช่าแก่ต่างชาติโดยตรง 99 ปี โดยจุดใจต่างชาติผ่านการถือครองอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าไม่น้อยกว่า 500,000 ริงกิต (4 ล้านบาท) และที่อยู่อาศัยไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต (2 ล้านบาท) ผ่านโครงการบ้านหลังที่สอง (My Second Home Program: MM2H) นำเงินเข้าประเทศได้ถึง 550 ล้านบาท มาเลเซีย นอกจากนี้ นิติบุคคลต่างชาติยังได้รับสิทธิพิเศษด้านวีซ่า ใบอนุญาตทำงาน และสิทธิอื่นๆ เพื่อจุดใจต่างชาติเพื่อการพักผ่อนและท่องเที่ยว และกลุ่มเป้าหมายเกษียณอายุ เป็นต้น

ในท้ายสุด รายงานฉบับนี้ให้คำแนะนำและเสนอแนวทางแก้ไขกฎหมาย ดังนี้

1) เสนอให้ยกร่างแก้ไขกฎหมายภายใต้ ป.พ.พ. อนุญาตให้เช่าระยะยาว 60 ปี ได้ตามกฎหมาย โดยให้อำนาจกรมที่ดินในการรับจดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาว 60 ปีครั้งเดียว โดยแบ่งเป็นการจดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับละ 30 ปี สองฉบับ ให้กรมที่ดินมีอำนาจบังคับใช้สัญญาเช่าฉบับละ 30 ปี ครั้งละฉบับต่อเนื่องสองครั้งรวมเป็นระยะเวลาเท่ากับ 60 ปี ซึ่งช่วยเพิ่มความมั่นคงในทรัพย์สินของสัญญาเช่า และเป็นประโยชน์แก่ผู้เช่า ผู้ให้เช่า ผู้ลงทุนในตลาดอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนต่างชาติ ซึ่งจะเป็นการแก้ไขข้อคลุมเครือในทางปฏิบัติของการจดทะเบียนการเช่า

2) เสนอให้มีการแก้ไขกฎหมายผลักดันการขยายระยะเวลาสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้นเป็น 90 ปี ตามกฎหมายจากเดิมสูงสุดไม่เกิน 60 ปี ตาม ป.พ.พ. โดยรายงานอ้างว่าระยะเวลา 90 ปี นั้นมีความเหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดสำหรับอสังหาริมทรัพย์สิสโฮลด์ การเช่าในระยะเวลาที่ยาวขึ้นก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทั้งผู้ใช้สอยและผู้พัฒนาโครงการ

3) เสนอแก้ไขกฎหมายพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์-กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 โดยเสนอแก้ไขกฎหมายให้ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มเข้ามาในกฎหมาย จากเดิมอนุญาตให้เช่าได้เฉพาะการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น แม้กฎหมายจะกำหนดระยะเวลาเช่าที่เหมาะสมเพียงพออยู่แล้ว โดยอนุญาตให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี (รวมเป็นระยะเวลา 100 ปี) แต่ในทางปฏิบัติผู้ได้รับอนุญาตให้จดทะเบียนเช่าครบสองฉบับกลับมีเพียงส่วนน้อย จึงมีความจำเป็นในการปรับปรุงกฎหมายให้มีความเหมาะสมในทางปฏิบัติ

4) เสนอแก้ไขกฎหมายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งจำกัดสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของต่างชาติไม่เกินร้อยละ 49 ในปัจจุบัน โดยขยายสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70

5) เสนอให้แก้ไขกฎหมายโดยให้ต่างชาติที่ต้องการซื้อและเป็นเจ้าของในอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิ์ได้รับใบสำคัญถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เนื่องจากการยื่นขออนุญาติถิ่นที่อยู่ในไทยของต่างชาติมีกฎระเบียบและเงื่อนไขที่ยากและไม่ส่งเสริมการมีถิ่นพำนักอยู่อาศัยของต่างชาติ อาทิ เช่น เงื่อนไขที่ระบุให้ผู้ยื่นคำขอต้องพูดภาษาไทยได้ จำเป็นต้องมีวีซ่าประเภทคนอยู่ชั่วคราวเพื่อประกอบธุรกิจและการทำงาน (Non-Immigration) และใบอนุญาตทำงานเป็นระยะเวลาต่อเนื่องไม่น้อยกว่า 3 ปี นอกจากนี้ยังมีการกำหนดโควตาผู้ได้รับสิทธิ์สูงสุดไม่เกินร้อยคนต่อปี ยิ่งเป็นการสร้างเงื่อนไขข้อจำกัดให้แก่ต่างชาติในการมีถิ่นที่อยู่ในไทยได้ยากยิ่งขึ้น

2) เอกสาร *Are 99-year leases good for Thailand* จัดทำโดยคอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (Colliers International)

เอกสารฉบับดังกล่าวได้ทบทวนสถานการณ์ทางด้านกฎหมายและข้อถกเถียงผ่านประเด็นการแก้ไขกฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในไทยเป็น 99 ปี โดยทบทวนกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบัน เอกสารยังได้เปิดเผยมุมมองและประเด็นข้อถกเถียงทั้งข้อดีและข้อเสีย โดยสรุปสาระสำคัญแยกเป็นประเด็น ดังนี้

1. การทบทวนสถานการณ์ปัจจุบัน (Situation Now)

ได้วิเคราะห์เงื่อนไขและสภาพปัญหาที่เป็นปัจจัยสำคัญ 3 ประการหลัก ดังนี้

- ปัญหาของการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. จำกัดระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 30 ปี ในทางปฏิบัติการต่อสัญญาฉบับที่สองอาจต้องรองจนกว่าสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลงจึงจะเริ่มจดทะเบียนสัญญาฉบับที่สองได้ หากผู้ให้เช่าขายกรรมสิทธิ์ที่ดินภาระสัญญาเช่าของตนให้แก่บุคคลภายนอก ผู้รับโอนสิทธิภายนอกมีอำนาจปฏิเสธไม่ทำการต่อสัญญาเช่าให้ได้ และมีสิทธิ์ฟ้องขับไล่ผู้เช่าออกจากทรัพย์สินที่ให้เช่า ผู้เช่าตาม ป.พ.พ. จึงมีความเสี่ยงด้านความมั่นคงในทรัพย์สินที่ได้ลงทุนไป

- ปัญหาของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งว่าแม้จะสามารถจดทะเบียนเช่าได้ยาวนานถึง 50 ปี และต่อสัญญาได้อีก 50 ปี แต่ในทางปฏิบัติกลับมีผู้ที่ขอจดทะเบียนเพียงไม่กี่ราย เนื่องจากปัญหาขั้นตอนและกระบวนการที่ยู้ง่ายกว่าการจดทะเบียนตาม ป.พ.พ.

- ปัญหาที่เกิดจากการจำกัดสิทธิในที่ดินของต่างชาติและข้อจำกัดในกฎหมาย ลีสโฮลด์ รวมถึงปัญหาด้านทูลิตคอร์รี่ชั่งในระบบราชการ เป็นต้น มีส่วนสำคัญที่ทำให้เกิดนอมีนิ ตัวแทนถือครองสินทรัพย์ การจำกัดระยะเวลาเช่าเพียง 30 ปี ส่งผลให้อสังหาริมทรัพย์เกือบทุก ประเภทที่ถูกจำกัดขาดความน่าดึงดูดใจในการลงทุนเมื่อเทียบกับสินทรัพย์ประเภทอื่น ในรายงานอ้าง ว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าน้อยกว่า 50 ปี จะสูญเสียมูลค่าค่อนข้างเร็วเมื่อเวลาผ่านไปเทียบกับ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกรรมสิทธิ์ ในทางกลับกัน หากมีการขยายสิทธิการเช่าเพิ่มเป็น 90 ปี การสูญเสียมูลค่าจะมีอัตราส่วนที่เล็กลงอย่างมากเมื่อเทียบกับเวลา

2. ความเป็นมา (The How)

ที่มาของการแก้ไขกฎหมายการเช่าจาก 50 ปี เป็น 99 ปี มีจุดเริ่มต้นมาจาก ความพยายามในการแก้ไขปัญหาหนี้สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยที่มีจำนวนมากและขาดทุนจากการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง จึงมีแนวคิดในการโอนทรัพย์สินของ ร.ฟ.ท. บริเวณที่ดินรถไฟมักกะสัน และศูนย์ซ่อมบำรุงให้แก่กรมธนารักษ์ภายใต้ความรับผิดชอบของกระทรวงการคลังเพื่อแลกกับหนี้สิน ของ ร.ฟ.ท. รวมถึงข้อเสนอให้ขยายสิทธิการเช่าในที่ดินรถไฟมักกะสันจากเดิม 30 ปีเป็น 99 ปี โดย ภายหลังได้ข้อตกลงสรุปให้เช่าได้เฉพาะกรณีที่เป็นเช่าระหว่างหน่วยงานรัฐกับหน่วยงานรัฐเท่านั้น ซึ่งจะทำให้มูลค่าสินทรัพย์และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ข้อเสนอขยายสิทธิ การเช่า 99 ปี ยังเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกในโครงการ EEC เพื่อ ดึงดูดการลงทุนต่างชาติ

เอกสารฉบับนี้ไม่ได้คัดค้านการแก้ไข พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์ กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เพื่อให้ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ด้านที่อยู่อาศัยเพิ่มเติมใน กฎหมายเพื่อให้เช่าได้ 99 ปีเช่นเดียวกับพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ปัญหาอยู่ที่เงื่อนไขการจด ทะเบียนที่อยู่ยากและมีขั้นตอนแตกต่างจากการเช่าตาม ป.พ.พ. จึงอาจไม่เหมาะที่นำไปใช้จดทะเบียน โดยทั่วไปในทางปฏิบัติ รายงานจึงเสนอให้แก้ไข ป.พ.พ. แทนการแก้ไขกฎหมายว่าด้วยการเช่า อสังหาริมทรัพย์ จากเดิม ป.พ.พ. กำหนดระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี โดยเสนอให้ขยายสิทธิการเช่าได้สูงสุดไม่เกิน 99 ปี ซึ่งจะมีผลกระทบต่อภาคเอกชนในวงกว้าง รวมถึงต่างชาติที่ถือครองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในไทย

3. ข้อเสียและข้อแตกต่าง (The Cons)

บรรยากาศในมุมมองฝั่งที่เห็นต่างต่อการเปิดเสรี การผ่อนคลายนโยบายระเบียบ หรือแก้ไขกฎหมาย ล้วนเต็มไปด้วยประเด็นที่มีความอ่อนไหวง่ายต่อการเกิดความขัดแย้ง วาทกรรม ขยายชาติจึงเป็นเครื่องมือที่ถูกหยิบยกเพื่อนำมาโจมตีฝ่ายตรงข้าม โดยเชื่อมโยงสถานการณ์ที่มีความ

ล่อแหลมในปัจจุบันเข้ากับสถานการณ์ในอดีต และความสำเร็จของชนชั้นนำไทยในการรักษาเอกราช และความสำเร็จทางการทูตที่ทำให้ไทยรอดพ้นจากการตกเป็นอาณานิคมต่างชาติมาจนถึงปัจจุบัน ประเด็นข้อถกเถียงที่มีความอ่อนไหว และข้อกังวลที่มีหลักการและเหตุผลโดยสรุป ประกอบด้วย

- ความกังวลว่าที่ดินไทยอาจตกอยู่ในการถือครองของต่างชาติ และคนไทย อาจต้องเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติในอนาคต
- การกว้านซื้อที่ดินแปลงใหญ่เป็นจำนวนมากอาจส่งผลกระทบต่อชีวิต เกษตรกรไทยไร้ที่ดินทำกิน การติดอยู่ในวังวนกับดักความยากจน การสูญเสียสิทธิในที่ดินโดยกำเนิด และอาจกลายเป็นคนชายขอบในที่ดินของตนเองในอนาคต
- ในประเด็นด้านการลงทุน อาจมีความกังวลว่านักลงทุนต่างชาติที่มีสภาพ คล่องตัวอาจแย่งซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าแข่งกับนักลงทุนไทย
- เจ้าของที่ดินคนไทยและเจ้าหน้าที่สรรพากรอาจจัดเก็บภาษีได้ต่ำกว่า เป้าหมายเมื่อให้เช่าเป็นระยะเวลา 99 ปี เนื่องจากอ้างอิงกับราคาที่ดินปัจจุบันวันที่ทำสัญญา ซึ่งโดย ส่วนใหญ่อัตราการเติบโตของมูลค่าที่ดินในอนาคตมักเพิ่มขึ้นสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่เก็บได้เสมอ
- กรมที่ดินไม่ใช้วิธีคำนวณมูลค่าสุทธิปัจจุบัน (Present Value: PV) ในการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการเช่าร้อยละ 1 ของจำนวนค่าเช่าที่เก็บได้ตลอดอายุสัญญา สำหรับการเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ในกรณีที่เช่าสัญญาเช่าระยะยาว 30-99 ปี สัดส่วนร้อยละ 1 ของคิด เป็นมูลค่าที่แพงเกินไปและเป็นอุปสรรคต่อการจดทะเบียนเช่าระยะยาว

นอกจากนี้ เอกสารยังชี้แจงข้อกังวลและเสนอคำอธิบายแต่ละประเด็น ดังนี้

- ปัญหาเรื่องการถือครองที่ดินเป็นปัญหาที่เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่ดินแบบ พรินซิเปิลไม่เกี่ยวข้องกับการถือครองแบบลีสโฮลด์ กรรมสิทธิ์ที่ดินยังคงเป็นของคนไทยซึ่งมีสถานะเป็น ผู้ให้เช่า ขณะที่ผู้เช่าเป็นเพียงผู้รับผลประโยชน์จากการเช่าตามระยะเวลาในสัญญา ผู้เช่าอาจเป็นได้ ทั้งคนไทยและต่างชาติ
- สัดส่วนการถือครองที่ดินตกอยู่ในมือของบริษัทเอกชนขนาดใหญ่ของไทย เป็นจำนวนมากอยู่แล้วในปัจจุบัน ปัญหาความกังวลเรื่องต่างชาติกว้านซื้อที่ดินอาจไม่ได้มีผลต่อการ เปลี่ยนแปลงสถานการณ์การถือครองที่ดินของคนจนอย่างมีนัยสำคัญ
- ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากสินทรัพย์ประเภทอื่น คือเป็น ทรัพย์ที่ติดอยู่กับดินไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้เหมือนสินทรัพย์ประเภทอื่น
- ความกังวลเรื่องการจัดเก็บภาษีได้ต่ำกว่าเป้าหมาย อาจใช้วิธีการทบทวน ค่าเช่าทุกกระยะ 3-5 ปี โดยทบทวนปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับตลาดในแต่ละช่วงเวลา

- โครงสร้างสัญญาเช่าส่วนใหญ่มักเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอัฟฟอนด์เป็นจำนวนเงินก้อนใหญ่และให้ผ่อนชำระเงินงวดค่าเช่าในส่วนที่เหลือ นอกจากนี้ภาษีที่จัดเก็บได้จากโครงสร้างค่าธรรมเนียมดังกล่าวอาจมีมูลค่าสูงกว่าการคำนวณด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบัน

4. ข้อดีและมุมมองข้อเสนอ (The Pros)

เพื่อส่งเสริมการดึงดูดการลงทุนจากต่างประเทศ จำเป็นต้องขยายระยะเวลาสิทธิการเช่า เนื่องจากการกำหนดให้เช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยผู้เช่าไม่มีทรัพย์สินในการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยสมบูรณ์ตามกฎหมาย นอกจากนี้ไม่น่าดึงดูดใจในการลงทุนแลมยังเป็นการแบกภาระความเสี่ยงที่อาจตามมา ส่งผลให้นักลงทุนมองหาประเทศอื่นในกลุ่มอาเซียนที่สนับสนุนให้มีการขยายสิทธิการเช่าให้แก่นักลงทุนต่างชาติทดแทน โดยสรุปประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ ดังนี้

- แม้ปัจจุบันไทยจะอนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินได้ผ่านกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนของ BOI แต่กลุ่มผู้ที่ได้ประโยชน์เป็นเพียงส่วนน้อย ขณะที่บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กองทุนต่างประเทศ และนักลงทุนสถาบันได้รับอนุญาตให้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เท่านั้น ซึ่งได้ประโยชน์เฉพาะนักลงทุนที่เน้นการมองหาสินทรัพย์ทางเลือกและสูญเสียโอกาสการลงทุนทางตรงในอสังหาริมทรัพย์

- จากเงื่อนไขข้างต้น นักลงทุนสถาบันต่างประเทศจึงหันไปลงทุนในสิงคโปร์และมาเลเซียซึ่งอนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินได้สูงสุด 99 ปี รวมถึงเวียดนามที่กำหนดเพดานสูงสุดไม่เกิน 70 ปี ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยที่เน้นเฉพาะกำลังซื้อภายในประเทศจึงเติบโตได้ค่อนข้างจำกัด มีมูลค่าน้อย และมีความผันผวนสูง

- โดยทั่วไปธนาคารมักไม่เต็มใจหรือปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อจำนองให้แก่สินทรัพย์สี่สโพลต์หรือผู้ยื่นกู้ที่มีสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันเทียบกับสินทรัพย์ฟรีโฮลต์ที่มีกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักประกันซึ่งมีความมั่นคงมากกว่า การขยายสิทธิการเช่าเพิ่มเป็น 90 ปี อาจมีผลต่อการพิจารณา LTV³¹ ในการปล่อยวงเงินสินเชื่อเทียบเท่าสินทรัพย์ฟรีโฮลต์มากขึ้น โดยเฉพาะกรณีโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยในที่ดินของรัฐ ผู้มีรายได้น้อยมักต้องทำสัญญาจำนองเพื่อซื้อบ้าน โดยมักได้รับวงเงินสินเชื่อจำนองเพียงร้อยละ 50 (หรือสูงสุดไม่เกินร้อยละ 70) ของมูลค่าสินทรัพย์ ซึ่งเป็นอุปสรรคต่อการมีอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มผู้

³¹ อัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan-to-Value Ratio หรือ LTV) โดยสัดส่วนและมาตรการ LTV ดังกล่าวเป็นไปตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

มีรายได้ปานกลางหรือสูงกว่าที่สามารถเข้าถึงวงเงินสินเชื่อในสัดส่วนที่สูงกว่าได้ เป็นหน้าที่ของรัฐในการจัดหาสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงได้อย่างเหมาะสม

- คนไทยเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากการขยายสิทธิการเช่ามากกว่าชาวต่างชาติ ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของที่ดินชาวไทยมีทางเลือกเพิ่มขึ้นโดยการให้เช่าระยะยาวแทนการขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งให้ผลตอบแทนจากสัญญามากกว่าในระยะยาว ขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีทางเลือกการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพสูงขึ้นได้โดยมีต้นทุนถูกลง แทนการพัฒนาบนที่ดินเช่า 30 ปี ซึ่งส่งผลให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องยอมลดคุณภาพและขนาดมูลค่าโครงการลง

- ในท้ายสุด เอกสารฉบับนี้สนับสนุนให้มีการแก้ไข ป.พ.พ. จากเดิมอนุญาตให้เช่าได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยขยายเป็นระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 99 ปี โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อส่งเสริมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเขตเมืองและสถานพักตากอากาศตามสถานที่ท่องเที่ยวเป็นหลัก และจำกัดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี สำหรับที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพื่อป้องกันการแย่งยึดที่ดินโดยทุนข้ามชาติและทุนขนาดใหญ่

ตารางที่ 1 โครงการสีสโตนในปัจจุบันที่มีระยะเวลาการเช่าและมูลค่าโครงการแตกต่างกัน

No.	Site	Land Area (Rai / Hectares)	Tenant	Land Lord	Investment Value (Million THB)	Lease Period (Years)
1.	One Bangkok	104 / 16.64	TCC Assets (Thailand) Co., Ltd and Frasers Property Holdings (Thailand) Co., Ltd	Crown Property Bureau	120,000	30+30
2.	Sam Yan Mitr Town	13 / 2.08	Golden Land Property Development PLC	Chulalongkorn University	8,500	30
3.	Mixed-use project from CPN and Dusit	23-2-2.72 / 3.76	Dusit Thani Plc. and Central Pattana PLC	Crown Property Bureau	36,700	30+30
4.	Mixed-use project on Silom Road	6-1-48 / 1.02	Minor International PLC and Nye Estate	Sivadon Co., Ltd	16,500	50
5.	Mixed-use project on Ploen Chit Road	6-0-28 / 0.97	Raimon Land PLC	Bhatra Co., Ltd	10,000	30
6.	Queen Sirikit Convention Center	53 / 8.48	N.C.C. Management Co.,Ltd	The Treasury Department	6,000	50
7.	Sindhorn Residence	Condominium project 202 units	Private	Siam Sindhorn Co.,Ltd	4,500	30+30
8.	Burasiri San Phi Suea	Housing project 238 units	Private	Sansiri PLC	1,300	30+30+30

ที่มา: (Landy & Surachet Kongcheep, 2017)

นอกจากนี้ เอกสารฉบับดังกล่าวยังได้ให้ข้อมูลเปรียบเทียบระยะเวลาการเช่าระหว่างไทยและประเทศเพื่อนบ้านในอาเซียน ได้แก่ กัมพูชา ลาว มาเลเซีย เมียนมาร์ ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนาม อินโดนีเซีย และบรูไน เป็นต้น คูใน (ตารางที่ 2 แสดงระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาในกลุ่มประเทศอาเซียน) ซึ่งสะท้อนให้เห็นข้อจำกัดการเช่า 30 ปี ของไทยน้อยกว่าประเทศเพื่อนบ้านโดยเปรียบเทียบ ดังนี้ (Landy & Surachet Kongcheep, 2017)

- กัมพูชา ให้เช่าที่ดินสูงสุด 99 ปี โดยไม่อนุญาตให้ต่อสัญญา
- ลาว ให้เช่าที่ดินสูงสุด 50 ปี การต่อสัญญาขึ้นอยู่กับกรณี
- มาเลเซีย ให้เช่าที่ดินสูงสุด 99 ปี โดยไม่อนุญาตให้ต่อสัญญาเช่า
- เมียนมาร์ ให้เช่าที่ดินสูงสุด 50 ปี ต่อสัญญาได้ครั้งละ 10 ปี สองครั้ง
- ฟิลิปปินส์ ให้เช่าที่ดินสูงสุด 50 ปี ต่อสัญญาได้ 25 ปี
- สิงคโปร์ ให้เช่าที่ดินสูงสุด 99 ปี โดยไม่อนุญาตให้ต่อสัญญา
- เวียดนาม ให้เช่าที่ดินสูงสุด 70 ปี โดยไม่อนุญาตให้ต่อสัญญา
- อินโดนีเซีย ให้เช่าที่ดินสูงสุด 25-30 ปี ต่อสัญญาได้ 20 ปี
- บรูไน ให้เช่าที่ดินสูงสุด 25-99 ปี การต่อสัญญาขึ้นอยู่กับกรณี

ตารางที่ 2 แสดงระยะเวลาการเช่าและการต่อสัญญาในกลุ่มประเทศอาเซียน

Thailand	Leasehold period	30 years
	Renewal option	30 years
Cambodia	Leasehold period	99 years
	Renewal option	N/A
Laos	Leasehold period	50 years
	Renewal option	Case by case basis
Malaysia	Leasehold period	99 years
	Renewal option	N/A
Myanmar	Leasehold period	50 years
	Renewal option	10+10 years
Philippines	Leasehold period	50 years
	Renewal option	25 years
Singapore	Leasehold period	99 years
	Renewal option	N/A
Vietnam	Leasehold period	70 years
	Renewal option	N/A
Indonesia	Leasehold period	25-30 years
	Renewal option	20 years
Brunei	Leasehold period	25-99 years
	Renewal option	Case by case basis

ที่มา: (Surachet Kongcheep, 2019)

2.2.3 การทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ผู้วิจัยได้ทำการทบทวนสถานภาพและประเด็นศึกษาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าในงานศึกษาวิทยานิพนธ์และบทความในปัจจุบัน โดยพบว่าสถานภาพการศึกษาเรื่องการเข้าในไทยแบ่งออกเป็น 3 แนวทาง ประกอบด้วย 1) งานศึกษามุมมองด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการพัฒนาเมือง 2) งานศึกษามุมมองเชิงเปรียบเทียบในทางทฤษฎีและปฏิบัติ และ 3) งานศึกษามุมมองทางด้านกฎหมาย ซึ่งงานวิจัยส่วนใหญ่จะเป็นการศึกษาประเด็นปัญหาในมุมมองทางด้านกฎหมายเป็นหลัก แต่งานวิจัยที่เน้นมุมมองด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าสินทรัพย์ การพัฒนาเมือง และมุมมองในหลักปฏิบัติทางวิชาชีพยังมีจำนวนน้อย โดยยกตัวอย่างงานวิทยานิพนธ์สองแนวทางแรกได้แก่

- 1) วิทยานิพนธ์เรื่อง ผลกระทบของการขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเมือง : กรณีศึกษาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร โดย สุวดี ทองสุกปลั่ง วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาผลกระทบจากการขยายระยะเวลาการเช่าจาก

การตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งเป็นหนึ่งในร่างกฎหมายภายใต้แผนฟื้นฟูเศรษฐกิจภายหลังเหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจต้มยำกุ้ง พ.ศ. 2540 ที่มีต่อการลงทุนและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรมและบริการบริเวณย่านสีลมและสาทร โดยวิทยานิพนธ์ได้ทำการศึกษาอิทธิพลของการขยายระยะเวลาการเช่าที่มีต่อการขยายตัวของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่กรุงเทพมหานครตามแนวคิด Monocentric City แล้วจึงคัดเลือกพื้นที่ศึกษาที่มีความเหมาะสม ได้แก่ เขตบางรักโดยเฉพาะบริเวณย่านธุรกิจการค้าสีลมและสาทร และวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อต้นทุนการพัฒนาที่ดินด้วยวิธีการประเมินมูลค่าโครงการ รวมถึงได้ทำการสำรวจกลุ่มตัวอย่างและสัมภาษณ์เพื่อขอข้อมูลจากเจ้าของที่ดิน นักพัฒนาที่ดิน และนักวิชาการ และผู้ประกอบการในย่านดังกล่าว โดยได้ข้อมูลสรุปจากการศึกษาในวิทยานิพนธ์ ดังนี้ (สุวดี ทองสุกปลั่ง, 2543)

1. การจำกัดระยะเวลาการเช่าเพียง 30 ปี ในระดับจุลภาคส่งผลกระทบต่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าในด้านปัญหาสภาพคล่องทางการเงิน ผู้เช่าได้รับผลตอบแทนน้อยกว่าที่ควรจากระยะเวลาการเช่าที่สั้น ประกอบกับสถานะวิกฤติเศรษฐกิจ ผู้ให้เช่าจึงได้รับค่าเช่าไม่คงที่และต่อเนื่อง
2. การจำกัดระยะเวลาการเช่า 30 ปี ไม่มีความเป็นสากลในทางปฏิบัติ และเป็นการสร้างข้อผูกมัดที่ทำให้รู้สึกไม่เป็นอิสระต่อนักลงทุน ส่งผลให้นักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนการลงทุนระยะยาวไม่สนใจที่จะลงทุนทำธุรกิจภายในประเทศ
3. แม้การขยายระยะเวลาการเช่าจะเป็นมาตรการกระตุ้นนักลงทุน แต่การให้เช่าเป็นเวลานานถึง 50 ปี นั้นยากต่อการคาดการณ์อนาคต เช่น อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย ความนิยมผู้บริโภค ประกอบกับการลงทุนระยะยาวมีมูลค่าการลงทุนสูงซึ่งอาจกลายเป็นปัจจัยเสี่ยงได้ แม้

จะประเมินมูลค่าด้วยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Present Value) ของโครงการในปีสุดท้าย พบว่าสามารถกระตุ้นให้เกิดการลงทุน ส่งเสริมการใช้ที่ดินและการพัฒนาเมืองตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ แต่การลงทุนที่ได้ประโยชน์เป็นรูปธรรมจากการเช่าในระยะสั้นยังคงเป็นสิ่งที่นักลงทุนพิจารณา

4. การเช่าระยะยาว 50 ปี อาจมีส่วนในการยกระดับและฟื้นฟูย่านที่อึมครึมจากการพัฒนาได้ ช่วยลดความเสื่อมโทรมและการถูกทิ้งร้างของย่าน และช่วยลดต้นทุนการซื้อขายที่ดินซึ่งมีราคาแพงด้วยการให้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจ และยังได้ประโยชน์จากการเข้าถึง การกระจุกตัวทางเศรษฐกิจของย่าน และโครงสร้างพื้นฐานเดิมรองรับ

ทั้งนี้วิทยานิพนธ์ฉบับดังกล่าวได้ให้ข้อเสนอแนะ โดยควรกำหนดเงื่อนไขการลงทุนให้มีความชัดเจนรัดกุมยิ่งขึ้น การขออนุญาต การกำหนดขนาด ประเภทธุรกิจ และระยะเวลาค้ำประกัน อาจมีผลต่อความคุ้มค่าในการใช้สอยประโยชน์ ค่าตอบแทน และการเสียโอกาสจากการให้เช่าที่ดินเป็นเวลานาน 50 ปี และควรกำหนดผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังสาธารณูปโภค และผังสาธารณูปการให้มีความชัดเจนและเหมาะสมกับศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการพัฒนาเมืองและส่งเสริมการลงทุนให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน รวมถึงให้พิจารณาบทบาทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแนวสูง โดยปรับเพิ่มค่า FAR ให้สอดคล้องกับต้นทุนค่าเช่าที่ดินที่เปลี่ยนแปลงตามเวลา เป็นต้น

2) บทความเรื่อง *ระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในทางปฏิบัติและอุดมคติ:*

ความหมายที่มึนงง โดย สุวดี ทองสุกปลั่ง พรรษาสุขสิน

บทความฉบับนี้ได้ทำการศึกษาถึงหลักการและเหตุผลในการกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และความสำคัญของตัวเลขระยะเวลาการเช่าในทางกฎหมาย ได้แก่ ระยะเวลา 30, 50, 90 และ 99 ปี ผ่านกฎหมายสำคัญ 2 ฉบับ ได้แก่ ป.พ.พ. และพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 โดยบทความเน้นศึกษาสมมติฐานที่เป็นปัจจัยสำคัญ 3 ประการที่ใช้เป็นกรอบการวิเคราะห์ของบทความชิ้นนี้ ซึ่งมีส่วนสำคัญต่อการกำหนดทิศทางและสถานะของสิทธิการเช่าในบริบทสังคมไทย ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าในกฎหมายไทยไม่เป็นไปตามหลักสากล ได้แก่ ปัจจัยด้านสังคมและวัฒนธรรม ปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเมือง และปัจจัยด้านกฎหมาย ซึ่งเป็นสามปัจจัยสำคัญที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดบทบาท สถานะ และการตัดสินใจในการทำสัญญาเช่าระหว่างคู่สัญญาทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่า และได้ใช้วิธีศึกษาหลายด้าน ได้แก่ วิถีทางประวัติศาสตร์ วิธีการสัมภาษณ์ และการวิเคราะห์เนื้อหา เป็นต้น โดยบทความได้วิเคราะห์ประเด็นสำคัญที่มีอิทธิพลต่อธรรมเนียมปฏิบัติในการเช่าของสังคมไทย ดังนี้ (Suwadee Thongsukplang Hansasooksin, 2015)

1. ความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยภายใน-ภายนอกบริบทสังคมไทย

บทความวิเคราะห์ให้เห็นถึง 2 ปัจจัยที่มีส่วนสำคัญในการชี้แนะและกำหนดการพัฒนาสังคมไทย ได้แก่ ปัจจัยภายใน และปัจจัยภายนอก โดยบทความได้เน้นย้ำถึงบทบาทของสถาบันกษัตริย์ (รวมถึงเครือข่ายรัฐราชการ) ในฐานะปัจจัยภายในซึ่งมีส่วนส่งเสริมที่ดินทำกินให้แก่ราษฎรในสังคมไทยมายาวนาน จนถึงบทบาทของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ในปัจจุบัน) ซึ่งเป็นหนึ่งในหน่วยงานที่ถือครองที่ดินใจกลางเมืองที่สำคัญ และมีบทบาทในการจัดการทรัพย์สินเพื่อผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง หน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ โดยมีบทบาทสำคัญที่ทำให้ผู้มีรายได้น้อยสามารถเข้าถึงทรัพย์สินและสามารถประกอบธุรกิจในย่านธุรกิจสำคัญได้ในราคาที่เป็นธรรมด้วยการคิดค่าเช่าราคาถูก ส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าต่ำกว่าราคาซื้อขายตลาดในย่านเดียวกันเป็นอย่างมาก แม้จะบิดเบือนกลไกตลาดแต่การรักษาสมดุลระหว่างการจัดการที่เป็นธรรมและการเติบโต สะท้อนการตระหนักถึงปัญหาของรัฐบาลและหน่วยงานในเรื่องโอกาสทางสังคมของผู้มีรายได้น้อย ปัญหาการขาดแคลนที่ดินทำกิน และความแตกแยกระหว่างเมืองและชนบทซึ่งเป็นต้นตอรากฐานปัญหา ในขณะที่ปัจจัยภายนอกเป็นผลจากการพัฒนาของระบบเศรษฐกิจโลกที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งเน้นการขับเคลื่อนเศรษฐกิจด้วยระบบทุนนิยมเสรี เช่น นโยบายเขตการค้าเสรี (Free Trade Area: FTA) การพึ่งพาการลงทุนทางตรงจากต่างประเทศ (Foreign Direct Investment: FDI) รวมถึงข้อเสนอการขยายสิทธิการเช่า 50 ปี ในกฎหมายพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งเกิดขึ้นในยุคดังกล่าวหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ล้วนแต่เป็นสิ่งแปลกปลอมและขัดแย้งกับกระบวนทัศน์ของระบบรัฐราชการไทยโดยสิ้นเชิง ซึ่งเป็นกลุ่มเครือข่ายที่มีบทบาทในการชี้แนะและกำหนดทิศทางการพัฒนาในสังคมมาโดยตลอด

2. อำนาจและบทบาทของผู้เล่น

บทความได้วิเคราะห์แยกที่ดินรัฐและที่ดินเอกชนเป็น 2 ส่วน โดยมองว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในปัจจุบันเป็นตลาดที่มีการแข่งขันไม่สมบูรณ์ เจ้าของที่ดินจึงมักมีอำนาจต่อรองเหนือกว่าผู้เช่าโดยทั่วไป ในการเช่าที่ดินรัฐ อำนาจต่อรองของหน่วยงานรัฐมีมากกว่าเจ้าของที่ดินโดยทั่วไปอย่างมาก เนื่องจาก 1) เป็นการเช่าระหว่างรัฐต่อเอกชน ผู้ทำสัญญาเช่าที่ดินรัฐต้องปฏิบัติตามระเบียบเงื่อนไขในกฎหมายที่ราชพัสดุอย่างเคร่งครัด ซึ่งกำหนดขอบเขตความรับผิดชอบระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และ 2) เนื่องจากหน่วยรัฐมีหน้าที่ในการปกป้องทรัพย์สินและผลประโยชน์แห่งรัฐ จึงต้องความระมัดระวังในการอนุญาตหรือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ตรงวัตถุประสงค์ ในบางกรณียังมีการจัดตั้งกฎระเบียบเพื่อรักษาผลประโยชน์และดูแลทรัพย์สิน รวมถึงผู้เช่าต้องเสนอผลตอบแทนที่จูงใจให้หน่วยงานรัฐยอมรับข้อตกลงเจรจาด้วยในบางกรณี แตกต่างกับที่เจ้าของที่ดิน

เอกชนในปัจจุบันที่ถือครองโดยตระกูลที่มีชื่อเสียงเก่าแก่ของไทย ซึ่งมีความสนิมสนมใกล้ชิดกับเครือข่ายอำนาจทางการเมืองในสังคมไทย และใช้ประโยชน์เพื่อครอบครองที่ดินใจกลางเมือง CBD นอกจากนี้ เจ้าของที่ดินเอกชนมักคุ้นเคยกับการเป็นผู้พัฒนาที่ดินเองมากกว่าการอาศัยผู้เช่าเป็นผู้พัฒนาที่ดินในรูปแบบสิทธิการเช่า และมักยอมให้เช่าแต่ธุรกิจที่มีแนวโน้มเจริญเติบโตเท่านั้น โดยปัจจัยสำคัญที่ทำให้อำนาจต่อรองของเจ้าของที่ดินเอกชนเหนือกว่าผู้เช่า ประกอบด้วย 1) การมีเอกสารสัญญาที่มีเงื่อนไขรัดกุมและมีความชัดเจนทางกฎหมาย 2) การมีที่ดินใน CBD ที่มีศักยภาพและมีความสำคัญ และ 3) การใช้ประโยชน์จากความสัมพันธ์ทางธุรกิจ การเมือง และเครือข่ายเพื่อแสวงหาประโยชน์จากการถือครองและเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์

3. นัยสำคัญของเวลาในการเช่า

ในมุมมองเจ้าของที่ดินการให้เช่าเพียง 30 ปี เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมและสบายใจมากที่สุด เนื่องจากสามารถควบคุมการใช้ที่ดินได้ และมีโอกาสใช้ประโยชน์ต่อจากผู้เช่าในอนาคต การให้เช่าในระยะเวลาที่นานกว่านี้อาจมีปัญหาสูญเสียการควบคุมหากต้องการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินในอนาคต โดยเลือกให้เช่าแต่โครงการที่มีคุณภาพและมั่นคง ง่ายต่อการซ่อมบำรุงในอนาคต และคงทนต่อกาลเวลา เหตุผลอีกประการหนึ่ง การให้เช่าที่ดินระยะยาวโดยทั่วไปมักเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมอัฟฟอนด์เป็นจำนวนมากก้อนหนึ่งเมื่อทำสัญญา แล้วจึงผ่อนชำระค่าเช่าเงินงวดที่เหลือในภายหลัง สร้าง Passive Income ที่มั่นคงเปรียบเสมือนหลักประกันในการวางแผนทางการเงินยามเกษียณให้แก่เจ้าของที่ดิน ขณะที่ในมุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มองว่าระยะเวลา 30 ปีนั้นสั้นเกินไป เนื่องจากในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการหักค่าสิทธิหรือและค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน (ฉบับที่ 145) พ.ศ. 2527 ได้กำหนดค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารถาวรร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อคำนวณจะพบว่าโครงการจะสูญเสียมูลค่าสิทธิการเช่าจนเป็นศูนย์ในระหว่างปีที่ 20-30 ระยะเวลาการเช่าที่เพียงพอและเหมาะสมจึงเป็นหลักประกันที่มีความมั่นคงต่อการวางแผนทางการเงิน ผลตอบแทนและความคุ้มค่าของโครงการ นอกจากนี้ ยังสร้างโอกาสในการวางแผนการลงทุนและดำเนินโครงการในอนาคต การลงทุนในโครงการขนาดใหญ่ที่มีคุณภาพ ทันสมัย และคงทนต่อกาลเวลาในปัจจุบันล้วนต้องการระยะเวลาการคืนทุนไม่ต่ำกว่า 50-60 ปี เป็นอย่างน้อย ขัดแย้งกับความต้องการของเจ้าของที่ดินที่ต้องการควบคุมการใช้ที่ดินและได้รับประโยชน์ในเวลาอันสั้น ดังนั้น ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงมีโอกาสถูกปฏิเสธการต่อสัญญาในอนาคต จึงต้องเจรจาเพื่อให้ได้ระยะเวลาการเช่าที่พึงพอใจและมีความต่อเนื่องของสัญญาในครั้งเดียว ระยะเวลาการเช่าจึงเปรียบเสมือนเครื่องมือส่งเสริมการลงทุนทางหนึ่ง

4. ระยะเวลาการเช่าที่เหมาะสม

การต่อสัญญาเช่าเกินกว่า 30 ปีในปัจจุบันล้วนเป็นการจดทะเบียนตาม ป.พ.พ. เท่านั้น และมีการต่อสัญญาที่ซับซ้อนขึ้นอยู่กับการเจรจา เช่น 30+10+10, 30+20 หรือ 30+30+30 ปี เป็นต้น แม้ผู้เช่าต้องการทำสัญญาเช่าเกิน 30 ปี แต่กลับมีผู้ขอจดทะเบียนการเช่าตาม พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 เพียงไม่กี่รายตั้งแต่ประกาศใช้กฎหมาย แม้จะกำหนดระยะเวลาเช่าเริ่มต้นที่ 50 ปี (ต่อสัญญาได้ 50 ปี) จนถือได้ว่าเป็นกฎหมายที่ล้มเหลวโดยสิ้นเชิง เนื่องจาก 1) ระยะเวลา 50 ปี นั้นยาวเกินกว่าหนึ่งชั่วอายุคน ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาถึงความรู้สึกไม่มั่นคงหากฝ่ายผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าเสียชีวิตลง รวมถึงอนาคตที่คาดเดาไม่ได้ 2) กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนต่อหน้าเจ้าหน้าที่เท่านั้น แต่การจดทะเบียน ป.พ.พ. ต่อหน้าเจ้าหน้าที่เป็นเพียงทางเลือกการบังคับใช้สัญญาเพื่อฟ้องร้องตามกฎหมาย นอกจากนี้ ภูมิหลังของกฎหมายยังเกิดขึ้นภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจปี 2540 ซึ่งก่อให้เกิดการวิพากษ์วิจารณ์ถึงการแก้กฎหมายขยายสิทธิการเช่าเอื้อประโยชน์ให้แก่นายทุนต่างชาติที่คุ้นเคยกับการเช่าระยะยาวอย่าง สหราชอาณาจักร และฮ่องกง เนื่องจากกฎหมายไทยไม่อนุญาตให้ต่างชาติถือครองที่ดินได้โดยทั่วไป

ด้วยเงื่อนไขทางสังคมและวัฒนธรรมในอดีต สังคมไทยจึงมีทัศนคติที่ให้คุณค่ากับที่ดินเป็นสิ่งสำคัญสืบต่อกันมา เป็นหลักประกันทรัพย์สินที่มีความมั่นคง แสดงถึงความมั่งคั่งจากการเป็นเจ้าของที่ดิน การใช้สอยประโยชน์ที่ดิน การได้รับตอบแทนทรัพย์สินที่ออกเงยขึ้นจากการให้เช่าที่ดินโดยไม่จำเป็นต้องลงทุน รวมถึงการได้เป็นเจ้าของบ้านพร้อมที่ดินยังบ่งบอกถึงความสำเร็จในชีวิต เป็นต้น ที่ดินจึงเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตในสังคมไทย การยกกรรมสิทธิ์ถือครองที่ดินให้ต่างชาติจึงเป็นประเด็นที่มีความอ่อนไหวทางสังคม ดังนั้น การแก้ไขกฎหมายการเช่าที่ดินระยะยาวจึงถูกมองเป็นการเอื้อประโยชน์ให้ต่างชาติที่ถูกกีดกันจากกฎหมาย ในท้ายสุด บทความนี้ได้เสนอประเด็นที่สมควรนำมาพิจารณา และข้อเสนอสำหรับระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกันโดยสรุป ดังนี้

- ระยะเวลาการเช่า 30 ปี เมื่อนำมาคิดลดค่าเสื่อมราคาตามกฎหมายร้อยละ 5 จะพบว่าโครงการสูญเสียมูลค่าอย่างรวดเร็วตั้งแต่ปีที่ 20 เป็นต้นมา ปัญหาค่าเสื่อมดังกล่าวเป็นสิ่งที่ไม่สอดคล้องกับแผนการลงทุนระยะยาวที่ต้องการความมั่นคงในการลงทุน
- ระยะเวลาการเช่า 50 ปี กฎหมายกำหนดให้เช่าเพื่อพัฒนาพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น เพื่อสงวนสิทธิการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยไว้สำหรับคนไทย และเพื่อป้องกันการพัฒนาโครงการที่เน้นการแสวงหากำไรสูงสุดแต่เพิกเฉยต่อปัญหาสังคมและคุณภาพสิ่งแวดล้อม จึงเสนอให้นำกฎหมายอาคารมาใช้กับพระราชบัญญัติฉบับนี้ เพื่อควบคุมกิจกรรมการใช้ประโยชน์

และลักษณะทางกายภาพโครงการอย่างเคร่งครัด ระยะเวลาเช่า 50 ปี
เหมาะสำหรับการลงทุนในโครงการตั้งแต่ขนาดกลางจนถึงขนาดใหญ่
รวมถึงอาคารที่ใช้เทคโนโลยีที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

- ระยะเวลาเช่า 90 ปี เป็นประเด็นที่มีความอ่อนไหวที่สุด โดยทั่วไป
เจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้เช่าในระยะเวลาที่เท่ากับหรือมากกว่าหนึ่งช่วง
ชีวิตอายุคน ซึ่งขัดแย้งกับสามัญสำนึกในความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แม้ใน
หลักทางปฏิบัติจะมีความเป็นสากล รัฐจึงจำเป็นต้องกำหนดวัตถุประสงค์
การเช่า กฎระเบียบ ขอบเขตความรับผิดชอบ และขอบเขตพื้นที่กำหนด
เป็นต้น และกำหนดอนุญาตให้เป็นพิเศษสำหรับการลงทุนในโครงการขนาด
ใหญ่เท่านั้น

งานศึกษาวิทยานิพนธ์และบทความตามแนวทางที่สาม เน้นศึกษาปัญหาที่เกี่ยวข้องกับ
สิทธิการเช่าผ่านมุมมองทางด้านกฎหมาย เช่น การเช่าตาม ป.พ.พ. และการเช่าตามพระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม รวมถึงปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้
สัญญาเช่าในทางปฏิบัติผ่านกรณีศึกษาโครงการตัวอย่าง โดยยกตัวอย่างงานวิจัยดังกล่าว ได้แก่งาน

3) วิทยานิพนธ์เรื่อง *Legal problems involving leasehold condominium in terms of the effectiveness of the law enforcement* โดย นรินทิพย์ ทรง
จิตสมบูรณ์

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาข้อจำกัดของกฎหมายลีสโฮลด์ไทยในปัจจุบัน
ผ่านกรณีศึกษาสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี โครงการระเบียงงามจูลี (CU Terrace) ซึ่งเป็นโครงการ
คอมโดมีเนียมสิทธิการเช่าของสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และได้ศึกษากรณี
ตัวอย่างกฎหมายลีสโฮลด์ในต่างประเทศ ประกอบด้วย กลุ่มประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายคอมมอนลอว์
ได้แก่ สหรัฐอเมริกา และแคนาดา และประเทศที่ใช้ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ ได้แก่ เยอรมัน และ
ฝรั่งเศส โดยได้ข้อสรุปจากการศึกษา วิเคราะห์ให้เห็นถึงปัญหาทับซ้อนหลายประการในสัญญาเช่า
ดังนี้ เช่น (Songchitsomboon, 2015)

1. ปัญหาในระบบกฎหมายการเช่าทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. ซึ่งเป็นปัญหาที่
เกี่ยวข้องกับบุคคลสิทธิที่ผูกพันสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบเฉพาะคู่สัญญา ได้แก่ ปัญหาการให้เช่า
ช่วง ปัญหาการโอนสิทธิมรดก และปัญหาการต่อสัญญาเช่า เป็นต้น

2. ปัญหาจากการนำ ป.พ.พ. ไปใช้กับสัญญาเช่าห้องชุด ซึ่งเป็นปัญหาเดียวกับปัญหาข้างต้น ส่งผลให้ผู้เช่าคอนโดมิเนียมสิทธิการเช่าไม่มีความมั่นคงในทรัพย์สินที่ซื้อขาย เนื่องจากห้องชุดดังกล่าวไม่เป็นทรัพย์สินตามกฎหมาย

3. ปัญหาที่เกิดจากการประยุกต์ใช้ข้อกำหนดในสัญญาเช่าห้องชุดของโครงการ CU Terrace ได้แก่ สัญญาเช่าที่ถูกร่างขึ้นเป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่ามากกว่าผู้เช่า สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าเต็มจำนวนก่อนจดทะเบียนการเช่าแม้จะอนุญาตให้ผู้เช่าชำระได้ สัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว และปัญหาเกี่ยวข้องกับบุคคลสิทธิ เป็นต้น

นอกจากนี้วิทยานิพนธ์ยังได้ศึกษากรณีตัวอย่างกฎหมายเปรียบเทียบในต่างประเทศในแต่ละประเด็น และได้ให้ข้อเสนอแนะแนวทางแก้ปัญหาเพิ่มเติมไว้ ดังนี้

1. เสนอให้แก้ไขกฎหมาย ป.พ.พ. ให้มีข้อกำหนดที่ให้โอนสิทธิการเช่าตกทอดแก่ทายาทผู้เช่าและผู้ให้เช่าโดยอัตโนมัติ เมื่อผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้เสียชีวิตลงเหมือนกับมาตรา 7 แห่งกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

2. เสนอให้แก้ไขกฎหมาย ป.พ.พ. ระบุให้สิทธิและหน้าที่ในข้อตกลงสัญญาเช่ามีผลผูกพันถึงผู้รับโอนสิทธิจากผู้ให้เช่าในทุกกรณี โดยผู้ให้เช่ายังคงมีหน้าที่รับผิดชอบต่อผู้เช่าเมื่อผู้รับโอนสิทธิทำผิดเงื่อนไขสัญญาตามหลักปฏิบัติสากล นอกจากนี้ การจดทะเบียนสัญญาเช่าระยะยาวและการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมแก่ผู้รับโอนภายนอกเช่นเดียวกัน ควรกระทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่ในขั้นตอนลงนามในสัญญาเพื่อประโยชน์แก่ทุกฝ่าย

3. เสนอให้แก้ไขกฎหมาย ป.พ.พ. ระบุให้สิทธิผู้เช่าสามารถนำสัญญาเช่านำไปให้เช่าช่วงได้ตามแนวทางกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

นอกจากนี้ ยังมีงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับปัญหาสิทธิการเช่าทางในมุมมองทางด้านกฎหมายอีกหลายประเด็น ได้แก่ งานศึกษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ได้แก่ บทความของวาซิณี ยศปัญญา และจรัล เล็งวิทยา (วาซิณี ยศปัญญา & จรัล เล็งวิทยา, 2563) ได้วิเคราะห์ปัญหาโดยใช้แนวคิดหลักเสรีภาพการทำสัญญา เช่น เงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้เช่าที่ดินเกิน 100 ไร่ต้องได้รับการอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน การกำหนดขอบเขตพื้นที่ให้เช่าตรงตามผังเมืองและเขตนิคมอุตสาหกรรม และเงื่อนไขรายละเอียดที่ต้องปฏิบัติตามนั้น เป็นหลักเกณฑ์ที่มีซับซ้อนยุ่งยากและเป็นการสร้างภาระแก่ผู้เช่าขัดกับหลักเสรีภาพการทำสัญญา รวมถึงปัญหาการใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันจำนองตามกฎหมายที่ยังขาดความ

รัดกุมเทียบกับการจ้างตาม ป.พ.พ. เป็นต้น และบทความชิ้นถัดมาของวาซิณี ยศปัญญา (วาซิณี ยศปัญญา, 2564) ได้เสนอแนวทางแก้ไขข้อกฎหมาย ประกอบด้วย 1) ให้มีคณะกรรมการเช่าตามพระราชบัญญัติเพื่อกำกับดูแล 2) ให้สิทธิการเช่าตามกฎหมายเป็นทรัพย์สิน 3) ให้กรมที่ดินหักค่าใช้จ่ายร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บได้จากผู้ยื่นคำขอ 4) ให้สภาท้องถิ่นดำเนินการโดยเร่งรัดใน 30 วัน 5) ยกเลิกกำหนดระยะเวลาการเช่าขั้นต่ำในกฎหมาย 6) ปรับเพิ่มวงเงินลงทุนขึ้นเป็น 50-300 ล้านบาท 7) ให้คู่สัญญาสามารถเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าได้ และ 8) ให้คู่สัญญาบอกเลิกการเช่าได้ทั้งสองฝ่าย เป็นต้น

งานศึกษาที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายทรัพย์สินซึ่งเป็นกฎหมายทรัพย์สินชนิดใหม่ที่แก้ไขปรับปรุงจากกฎหมายเช่าทรัพย์สิน ป.พ.พ. และสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม และมีรูปแบบสิทธิการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์แทนสิทธิการเช่าเดิม แม้เป็นร่างกฎหมายใหม่แต่ยังมีข้อควรพิจารณาปรับปรุง โดยงานวิทยานิพนธ์ของ วรจณณา โรจนอนนท์ (Rojanonth, 2018) ได้เสนอแนวทางปรับปรุงกฎหมายทรัพย์สิน ดังนี้

- ให้ทรัพย์สินที่ยังมีสถานะคลุมเครือเป็นทรัพย์สินตามกฎหมาย
- ขยายสิทธิการใช้ประโยชน์เพิ่มเป็น 50 ปี จากที่กำหนดไว้ไม่เกิน 30 ปี
- ให้ยกเลิกการใช้ความยินยอมของผู้รับจ้างอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกันในการขอจดทะเบียนทรัพย์สิน กรณีอสังหาริมทรัพย์นั้นติดจำนองอยู่ก่อน แต่เสนอให้ทรัพย์สินได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ ซึ่งเป็น การคุ้มครองผู้รับจ้างทรัพย์สินเทียบเท่าผู้ทรงทรัพย์สิน

และงานวิจัยในบทความของ ดวงฤทัย บุญญาเสถียร (ดวงฤทัย บุญญาเสถียร, 2563) ได้เสนอแนะ ดังนี้

- ให้เพิ่มทางเลือกการต่อสัญญาทรัพย์สินในอนาคตแทนการจำกัดเวลา 30 ปี
- เสนอให้ปรับปรุงอัตราค่าธรรมเนียมจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิ โอนสิทธิ และยกเลิกสิทธิของทรัพย์สินที่สูงกว่าการจดทะเบียน ป.พ.พ. ซึ่งอาจกลายเป็นภาระ

นอกจากนี้ บทความในจดหมายข่าวของของ สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ (เรวัตติ โหมศรี et al., 2562) ได้แสดงความกังวลถึงปัญหาทรัพย์สินในทางปฏิบัติที่อาจเกิด ดังนี้

- ทรัพย์สินอาจไม่เหมาะสำหรับเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ที่ต้องการแบ่งที่ดินออกเป็นหลายแปลงเพื่อประโยชน์การใช้สอย เนื่องจากข้อห้ามจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินซ้อนลงบนที่ดินเดียวกัน

- ในมุมมองกลับกัน หากเจ้าของที่มีที่ดินหลายแปลงติดต่อกันต้องการจดทะเบียนแก่คู่สัญญาเพียงรายเดียว อาจเจอปัญหาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแยกเปลี่ยนแปลง
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนสิทธิทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ 2 ของมูลค่าทรัพย์สินที่แพงกว่าค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิการเช่าร้อยละ 1 ของค่าการเช่าตลอดอายุสัญญาารวมกัน โดยไม่คำนวณจากมูลค่าสิทธิการเช่า

และประเด็นสุดท้าย งานวิจัยที่เน้นการศึกษาสิทธิการเช่าในฐานะหลักประกันการชำระหนี้ ได้แก่ วิทยานิพนธ์ของ วราภรณ์ โรจนวราภรณ์ (วราภรณ์ โรจนวราภรณ์, 2550) ซึ่งให้มุมมองและข้อเสนอแนะ ดังนี้

- ปัญหาทางปฏิบัติของระบบธนาคารพาณิชย์ไทยในการยอมรับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ อันเนื่องจากระบบกฎหมายไทยไม่มีตรากฎหมายหลักประกันการชำระหนี้ที่ให้การรับรองสิทธิการเช่า รูปแบบสิทธิการเช่า สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา และกระบวนการบังคับคดีชำระหนี้จำนองสิทธิการเช่าตามกฎหมาย ซึ่งยังขาดความชัดเจนในการบังคับใช้กฎหมาย โดยเสนอให้มีกร่างกฎหมายหลักประกันทางธุรกิจ (ปัจจุบันมีพระราชบัญญัติหลักประกันทางธุรกิจ พ.ศ. 2558)
- ผู้วิจัยไม่เห็นด้วยในการให้สิทธิการเช่ามีสถานะเป็นทรัพย์สินตามกฎหมาย และอาจเข้าซ้อนกับสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และกระทบถึงนิยามทรัพย์สินในมาตรา 1299 ป.พ.พ.
- ความสามารถในการชำระหนี้ของผู้เช่าที่เสนอหลักประกัน (Credit Worthiness) เป็นปัจจัยสำคัญที่ธนาคารใช้พิจารณา หากสิทธิการเช่าสามารถเปลี่ยนมือได้อย่างอิสระขึ้นอยู่กับผู้เช่าย่อมกระทบถึงสิทธิของธนาคารที่รับหลักประกัน
- เสนอให้ใช้สิทธิการเช่าเป็นหลักประกันทางธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ โดยมีเงื่อนไขให้ผู้รับหลักประกันต้องรับทราบจากผู้ให้เช่าและมีส่วนร่วมในการเจรจาแก้ไขเหตุบอกเลิกสัญญาเช่า การผิดเงื่อนไขสัญญา การเยียวยา การชดเชยค่าสินไหมทดแทน เพื่อยืดเวลาการบอกเลิกสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าจนถึงที่สุดจึงบอกเลิกสัญญาเช่าได้ นำไปสู่การบังคับหลักประกันขายทอดตลาดเพื่อชำระหนี้หรือการบังคับหลักประกันหลุดเป็นสิทธิโดยอัตโนมัติ
- การบังคับหลักประกันสิทธิการเช่าเป็นการได้สิทธิในการใช้อสังหาริมทรัพย์หรือการใช้สอยครอบครองที่มีการเชื่อมโยงมูลค่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือในสัญญา แตกต่างจากหลักประกันทรัพย์สินทั่วไปซึ่งมีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ตามกฎหมาย

2.3 ทบทวนกรณีศึกษาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ

1) กรณีศึกษาสหราชอาณาจักร (เฉพาะอังกฤษ เวลส์ และสกอตแลนด์)

ในอดีตสมัยยุคกลาง (Middle Ages) การเช่าอสังหาริมทรัพย์ในหมู่เกาะอังกฤษมีความเกี่ยวข้องกับสิทธิการถือครอง (Tenure) และสิทธิในที่ดิน (Estate) อันเป็นหลักพื้นฐานความคิดทางกฎหมายที่ได้รับอิทธิพลสืบทอดจากสังคมศักดินาระบบฟิวดัล (Feudalism) โดยแนวคิดการถือครองที่ดินมีจุดเริ่มต้นตั้งแต่รัชสมัยพระเจ้าวิลเลียมที่ 1 (William I of England) ได้รับชัยชนะในสงครามยึดครองเกาะอังกฤษในปี ค.ศ.1066 และอ้างสิทธิเหนือแผ่นดินทั้งหมดบนเกาะอังกฤษเป็นของกษัตริย์ในฐานะผู้ทรงสิทธิแต่เพียงผู้เดียวเหนือขุนนางทั้งปวง (The Lord Paramount) (อาานนท์ มาเม้า, 2562) เป็นจุดเริ่มต้นของระบบศักดินา ภายใต้ระบบใหม่นี้ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางสังคมและชนชั้นระหว่างผู้เป็นนายและข้ารับใช้ในรูปแบบศักดินา หรือลอร์ดและวัสซาล (Lord and Vassal) โดยกษัตริย์ผู้เป็นนายสูงสุดหรือเจ้าอธิราช (Suzerain) ได้มอบที่ดิน (Fief)³² ให้เป็นเครื่องผูกพันในสิทธิและภาระหน้าที่ที่มีต่อกัน³³ เพื่อแลกกับความจงรักภักดีและภารกิจทางการทหารของข้ารับใช้ในแต่ละแคว้น ทหารรับใช้จึงได้กลายเป็นขุนนางเจ้าที่ดิน (Landlords) และเป็นส่วนหนึ่งของเจ้าขุนมูลนาย (Feudal Lords) ภายใต้ระบบศักดินาที่มีกษัตริย์ผู้เป็นนายสูงสุด ขุนนางเจ้าที่ดินจึงเป็นเสมือนเจ้าชีวิตราษฎรในที่ดินกรรมสิทธิ์ของตน มีสิทธิในการจัดเก็บค่าเช่าและสิทธิการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับมอบ (เรย์โนลด์ส, 2561) แนวคิดเรื่องการถือครองที่ดินส่วนบุคคลจึงมีที่มาจากสิทธิการถือครองที่ดินที่ได้รับมอบจากกษัตริย์มาแต่อดีต (อาานนท์ มาเม้า, 2562) ปัจจุบันการถือครองที่ดินถูกจัดเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายทรัพย์สินในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์ของสหราชอาณาจักร

ในปัจจุบันพระราชบัญญัติกฎหมายทรัพย์สิน ค.ศ. 1925 (The Law of Property Act 1925) ได้ กำหนดรูปแบบสิทธิในที่ดิน (Estate) ในอังกฤษและเวลส์ 2 รูปแบบ ประกอบด้วย

³² “Fief” (Feud) มาจากภาษาละตินคำว่า *Feodum* ซึ่งแปลว่า ผืนดินที่ให้ทำกินโดยต้องส่งค่าเช่า นอกจากนี้ Fief ยังเป็นที่มาของคำว่า “Fee” ที่แปลว่าค่าเช่า. ดูใน เรย์โนลด์ส, เ. เ. (2561). *Thai Radical Discourse: The real face of thai feudalism today* [ความคิดแหวกแนวของไทย จิตร ภูมิศักดิ์ และโฉมหน้าศักดินาไทยในปัจจุบัน] (อัญชลี สุสายัณห์, Trans.; นิธิ เอียวศรีวงศ์, Ed. พิมพ์ครั้งที่ 2 ed.). มูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์. 110.

³³ การรับมอบที่ดินจากกษัตริย์ในยุคกลาง กระทำผ่านพิธีการที่มีความสำคัญ 2 พิธี ได้แก่ พิธีการมอบสิทธิในการครอบครองทรัพย์สิน (Investiture) และพิธีการแสดงความเคารพนอบน้อมต่อผู้เป็นนาย (Homage) โดยผู้เป็นนายมีหน้าที่ปกป้องคุ้มครองในชีวิตและทรัพย์สิน รวมถึงให้ความยุติธรรมในการตัดสินคดีกรณีพิพาทระหว่างขุนนางผู้เป็นข้าในสังกัดของตน ในทางกลับกันผู้เป็นข้ารับใช้มีหน้าที่เป็นทหารของกษัตริย์ในยามศึกสงคราม และให้ความช่วยเหลือด้านบรรณาการสำหรับกิจการภายในของกษัตริย์ในบางกรณี ในบริบทสังคมไทยพิธีการดังกล่าวอาจเทียบได้กับพระราชพิธีถือน้ำพระพิพัฒน์สัตยา. รายละเอียดเพิ่มเติม ดูใน *ibid.* 112.

- (1) *Fee-simple Absolute in Possession* คือ กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการถือครองแบบรูปแบบฟรีโฮลด์ หรือ (Freehold Ownership)
- (2) *A Term of Years Absolute* คือ สิทธิการเช่า หรือสิทธิการถือครองในรูปแบบลีสโฮลด์ (Leasehold Ownership)

ในภายหลังได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติสิทธิส่วนรวมและการปฏิรูปสิทธิการเช่า ค.ศ. 2002 (Commonhold and Leasehold Reform Act 2002) ได้กำหนดสิทธิรูปแบบใหม่ระหว่างฟรีโฮลด์และลีสโฮลด์ในลักษณะคล้ายการระจำยอมที่มีผลผูกพันถึงผู้ใช้สิทธิอนาคตภายหลัง แต่ไม่ได้รับความนิยมนซื้อขายในตลาด โดยส่วนใหญ่ที่ดินบริเวณศูนย์กลางมหานครลอนดอนมักเป็นที่พื้ดินตอกทอดจากระบบพืดลมาตั้งแต่ออดีต เช่น กษัตริย์ ทรัสต์ และองค์กรการกุศล เป็นต้น และเป็นพื้นที่ให้เช่าระยะยาวเพื่อการลงทุนแทนการซื้อขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Nevin, 2020) สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักรแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. สัญญาเช่าเพื่อการอยู่อาศัย (Residential Lease) เป็นสัญญาเช่าประเภทที่ไม่ก่อให้เกิดกิจกรรมที่สามารถสร้างรายได้โดยตรงแต่มีรายได้จากค่าเช่า สัญญาเช่ามี 2 ลักษณะ ได้แก่ 1) สัญญาเช่ามีกำหนดอายุสัญญา (Fixed-Term) และ 2) สัญญาเช่าไม่มีกำหนดอายุสัญญาโดยจะคิดค่าเช่าเป็นรายงวด (Periodic Tenancy) โดยทั่วไปผู้เช่าต้องวางเงินค้ำมัดจำล่วงหน้าเป็นหลักประกัน สัญญาเช่าประมาณ 4-6 สัปดาห์ หากต้องการยกเลิกสัญญาต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่ารับทราบก่อนล่วงหน้า (กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

2. สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Lease) เป็นสัญญาเช่าประเภทที่สร้างรายได้ทางตรงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ลีสโฮลด์เพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ โดยแบ่งสัญญาเช่าออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ (Mayer Brown, 2016)

- สัญญาเช่าเพื่อธุรกิจ (Occupational Lease) มีลักษณะเป็นใบอนุญาตสิทธิครอบครองพื้นที่ (License to Occupy) ที่เกิดจากข้อตกลงในสัญญาอันเป็นบุคคลสิทธิเฉพาะผู้เช่า ไม่สามารถจำหน่าย เปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ หรือโอนสิทธิให้แก่ผู้อื่น (Nevin, 2020) และจัดเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นที่มีอายุตั้งแต่ 5-25 ปี โดยส่วนใหญ่ระยะเวลาเช่าจะขึ้นอยู่กับข้อตกลงเจรจา อาทิ เช่น 5, 10, 15, 25 และสูงสุด 50 ปี ยังพบเห็นได้ทั่วไป (Shapiro et al., 2019) แต่สัญญาเช่าระยะ 10-15 ปี ได้รับความนิยมนในปัจจุบัน สัญญาเช่าเพื่อธุรกิจมักกำหนดอัตราค่าเช่าสอดคล้องกับตลาด และจะทบทวนค่าเช่าทุก 5 ปี โดยจะเป็นการปรับขึ้นค่าเช่าอย่างเดียวในสถานการณ์ปกติ นอกจากนี้ สัญญาเช่าประเภทนี้มักเรียกร้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงเปิดเสร็จพร้อม

ความคุ้มครองประกันภัย (FRI Lease) และมีข้อกำหนดที่ให้สิทธิผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ (Break Clause) จัดเป็นสัญญาเช่าที่มีผู้นิยมใช้ประโยชน์และพบได้มากที่สุด

- สัญญาเช่าเพื่อการลงทุน (Investment Lease) เป็นสัญญาเช่าระยะยาวไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าตายตัวในทางกฎหมาย แต่ในทางปฏิบัติ สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 99 ปีขึ้นไปจนถึง 250 ปี (Nevin, 2020) ในบางกรณีอาจให้เช่าเป็นระยะเวลายาวนานถึง 999 ปี ในบางรายอาจยินยอมให้ทำสัญญาได้ยาวนานสูงสุดถึง 2,000 ปี (DLA Piper, 2019b) สัญญาเช่าประเภทนี้มักมีข้อผูกพันทางกฎหมายน้อยกว่าสัญญาเช่าเพื่อธุรกิจ

- สัญญาเช่าเก็งกำไร (Geared Lease) เป็นสัญญาเช่าเพื่อพาณิชย์กรรม โดยเฉพาะ เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน อาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงสร้างถาวร อาคารพาณิชย์-กรรมขนาดใหญ่ เป็นต้น จัดเป็นหนึ่งในสัญญาเช่าเพื่อการลงทุนที่เน้นการสร้างผลตอบแทนจากโครงการในระยะยาว โดยจะอนุญาตให้แก่นักลงทุน และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนใหญ่ ในทางกฎหมายแม้ไม่มีการกำหนดระยะเวลาเช่าตายตัว แต่จะเริ่มต้นทำสัญญาเช่าตั้งแต่ 125 ปีขึ้นไป โดยธรรมเนียมปฏิบัติ ผู้เช่าที่ได้รับสิทธิการเช่าระยะยาวจากผู้ให้เช่าจะนำสิทธิดังกล่าวมาจัดสรรเพื่อแบ่งเช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในลักษณะสัญญาเช่าเพื่อธุรกิจ (Occupational Lease) โดยจะเรียกเก็บค่าเช่าช่วงสูงกว่าอัตราค่าเช่าสัญญาเช่าระยะยาวในสัญญา หรือเป็นค่าเช่าอัตราเก็งกำไร (Geared Rent) สัญญาเช่าประเภทนี้จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมพร้อมค่าเช่าทั้งหมดในครั้งเดียว โดยคำนวณด้วยวิธีกำหนดอัตรา (Percentage Rent) แทนวิธีมูลค่าตลาด (กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา, 2561)

ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล อนุญาตให้ถือครองสิทธิการเช่าเพียงบุคคลสิทธิเท่านั้น และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขสัญญาทุกประการ หากผู้เช่าบุคคลธรรมดาที่ต้องการได้รับความคุ้มครองในทรัพย์สินในและมีผลผูกพันต่อบุคคลภายนอก ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้ (DLA Piper, 2019b)

- ต้องมีการจดทะเบียนการเช่าต่อหน้าเจ้าพนักงานเท่านั้น
- อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าต้องเป็นมรดกตกทอด สามารถชี้แจงที่มาได้เท่านั้น
- ต้องมีการเช่าทำประโยชน์อย่างต่อเนื่อง มีรูปแบบอัตราค่าเช่าที่เข้าใจง่าย
- สัญญาเช่าต้องมีกำหนดวันเริ่มต้นสัญญาและวันสิ้นสุดสัญญาที่แน่นอน
- ที่ดินที่ให้เช่าหรือที่ดินที่ตั้งในสัญญาเช่าต้องมีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย
- ผู้เช่าต้องถือครองตามวัตถุประสงค์ในสัญญาเช่าเท่านั้น การอนุญาตให้บุคคลอื่นเช่าครอบครองอยู่อาศัยแม้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าอาจเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์

พระราชบัญญัติผู้ให้เช่าและผู้เช่า ค.ศ. 1954 (The Landlord and Tenant Act 1954) มีข้อกำหนดที่ส่งเสริมความมั่นคงของผู้เช่าในการถือครองสิทธิการเช่าเพื่อประกอบธุรกิจ ให้ผู้เช่ายังคงมีสิทธิครอบครองพื้นที่เช่าต่อไปแม้หมดสัญญาลง และให้มีผลในการต่อสัญญาใหม่โดยอัตโนมัติ โดยระยะเวลาการเช่าจะเท่ากับสัญญาเดิม หากผู้ให้เช่าต้องการปฏิเสธการต่อสัญญาใหม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่ารับทราบเพื่อเจรจาข้อตกลงก่อนที่สัญญาเดิมจะสิ้นสุดและมีผลต่อสัญญาใหม่อัตโนมัติ แม้กฎหมายดังกล่าวจะให้ความคุ้มครองผู้เช่า แต่อาจมีผลกระทบต่อการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของผู้ให้เช่า (Nevin, 2020)

ตลาดการเช่าที่อยู่อาศัยในอังกฤษได้เพิ่มสูงขึ้นอย่างมากในปี 2011-2015 เฉพาะในปี 2015 เพียงปีเดียว โครงการที่อยู่อาศัยใหม่จดทะเบียนเป็นสิทธิการเช่าถึงร้อยละ 43 เมื่อเทียบกับกรรมสิทธิ์ รวมถึงปัญหาค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วจนมีผู้ที่ได้รับความเดือนร้อนจากการติดค้างค่าเช่าที่ดิน วิธีปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าที่อยู่อาศัยประเภทลีสโฮลด์จำนวนมาก³⁴ เกิดเป็นข้อวิพากษ์วิจารณ์ถึงปัญหาอื้อฉาวของลีสโฮลด์ในสังคม (Leasehold Scandal) รัฐบาลจึงเสนอมาตรการแก้ไขปัญหาเพื่อปฏิรูประบบการเช่าลีสโฮลด์ให้ยั่งยืนขึ้น สรุปประเด็นได้ ดังนี้

³⁴ แม้ที่อยู่อาศัยประเภทลีสโฮลด์จะมีมูลค่าสูงกว่าที่อยู่อาศัยฟรีโฮลด์ แต่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์กลับเลือกขายที่อยู่อาศัยลีสโฮลด์ให้แก่ผู้ซื้อแทนฟรีโฮลด์ เนื่องจากผู้พัฒนาคาดหวังถึงกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ดินที่ปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยส่งผลให้ค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 2 เท่าทุก 10 ปี ก่อให้เกิดความคลุมเคลือถึงมูลค่าแท้จริงของลีสโฮลด์ที่อ้างว่าสูงกว่าฟรีโฮลด์ รวมถึงต้นทุนแฝงอื่นที่อาจตามมาในอนาคต ในบางกรณีที่อยู่อาศัยลีสโฮลด์ที่ขายให้แก่ผู้ซื้อนั้นตั้งอยู่ในที่ดินของรัฐ ทรัพย์สินของรัฐ ที่ดินของกษัตริย์ หรือเป็นที่ดินของโบสถ์และกิจการทางศาสนา ซึ่งมีข้อห้ามไม่ยินยอมให้ขยายสิทธิการเช่าในที่ดิน รวมถึงไม่มีสิทธิในการซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ (Right to Buy) โดยหน่วยงานกรมการชุมชนและรัฐบาลปกครองส่วนท้องถิ่น (The Department for Communities and Local Government) ประมาณการช่วงปี 2014-2015 มีจำนวน 1.2 ล้านครัวเรือนทั่วทั้งประเทศที่เป็นผู้ครอบครองอยู่อาศัย ดูรายงานฉบับเต็มได้ใน Department for Communities and Local Government. (2017). *Tackling unfair practices in the leasehold market: A Consultation Paper*. Retrieved from https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/632108/Tackling_unfair_practices_in_the_leasehold_market.pdf 6-13. ขณะที่ตัวเลขล่าสุดปี 2021 คาดการณ์ว่าอาจมีจำนวนสูงถึง 4.5 ล้านครัวเรือนในอังกฤษและเวลส์ ดูบทความใน Osborne, H. (2021, 7 January). *Ground Rent scandal: leaseholders in England get new rights*. Retrieved November 16, 2021. from <https://www.theguardian.com/money/2021/jan/07/ground-rent-scandal-leaseholders-in-england-and-wales-get-new-rights>

- ผู้เช่าประเภทบ้านและอาคารพักอาศัยรวม (แฟลต) ได้สิทธิในการเลือกระหว่าง 1) สิทธิการต่อสัญญาเช่าระยะยาว ปี 2) สิทธิการเปลี่ยนสิทธิการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคล และ 3) เปลี่ยนสิทธิการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น
- ให้ผู้เช่าที่อยู่อาศัยประเภทบ้านและอาคารพักอาศัยรวม (แฟลต) มีสิทธิขยายการเช่าสูงสุดเป็นระยะเวลา 990 ปี แทนระยะเวลา 50 และ 90 ปี ตามกฎหมายเดิม³⁵ โดยให้นำระยะเวลาในสัญญาฉบับใหม่ต่อท้ายจากระยะเวลาการคงเหลือในสัญญาเดิม
- ไม่มีการเก็บค่าเช่าที่ดินสำหรับผู้ที่ใช้สิทธิขยายสิทธิการเช่า 990 ปี
- เปิดโอกาสให้ผู้ที่ดินสัญญาเช่าระยะยาวสามารถซื้อค่าน้ำดินได้ในราคาเหมาะสม เพื่อให้ผู้เช่าปลอดจากภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์จากผู้ให้เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายที่อาจตามมาในอนาคตที่มีมูลค่าสูงเกินจริง
- ให้ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ เช่น จ้างนอง มีผลโอนจากสัญญาเดิมไปยังสัญญาใหม่โดยอัตโนมัติ และกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์ไปจ้างนอง ให้การต่อสัญญาได้รับความยินยอมและมีผลผูกพันต่อผู้รับจ้างนองโดยอัตโนมัติ ยกเว้นกรณีสัญญาจ้างนองมีสิทธิครอบคลุมเหนือสัญญาเช่า
- กรณีที่ผู้เช่าได้สิทธิขยายการเช่า ต้องให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่านำทรัพย์สินมาพัฒนาใหม่ ในช่วง 12 เดือนของสัญญาเช่าปกติ หรือระยะ 5 ปีสุดท้ายของสัญญาเช่า 90 ปี

ในสกอตแลนด์ สถานการณ์การถือครองสินทรัพย์สี่สโตนด์แตกต่างจากอังกฤษและเวลส์ เนื่องจากในสกอตแลนด์ไม่มีแนวคิดเรื่องเอควิตี้³⁶ และกรรมสิทธิ์ในระบบกฎหมาย สัญญาเช่าระยะยาวในสกอตแลนด์จึงไม่มีความมั่นคงเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ และก่อให้เกิดภาระผูกพันตามมาจากการ

³⁵ พระราชบัญญัติปฏิรูปสี่สโตนด์ ค.ศ. 1967 (The Leasehold Reform Act 1967) โดยสรุป เน้นให้สิทธิผู้เช่าบ้านพักอาศัยที่มีราคาถูกมีสิทธิในการเลือกระหว่างขยายสิทธิการเช่าเป็นเวลา 50 ปี หรือสิทธิในการซื้อสิทธิการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์ และให้คำนวณค่าเช่าที่ดินด้วยวิธีทันสมัย เป็นต้น และพระราชบัญญัติปฏิรูปสี่สโตนด์, การเคหะและการพัฒนาเมือง (Leasehold Reform, Housing and Urban Development 1993) โดยสรุป เน้นให้ผู้เช่าแฟลตที่พักอาศัยมีทางเลือกระหว่างการได้เป็นส่วนหนึ่งในกรรมสิทธิ์รวม (Collective Right) หรือให้บุคคลสิทธิในการต่อสัญญาใหม่เป็นเวลา 90 ปี โดยคิดค่าเช่าที่ดินเพียงเล็กน้อย (Peppercorn Rent) ดูในรายงาน Royal Institution of Chartered Surveyors. (2015). *RICS guidance notes: Leasehold Reform in England and Wales* (3 ed.). Royal Institution of Chartered Surveyors. Retrieved from <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/leasehold-reform-in-england-and-wales/>

³⁶ เอควิตี้ (Equity) คือ หลักแห่งความยุติธรรมในระบบกฎหมายคอมมอนลอว์

เป็นเจ้าของสิทธิ (Bingham, 2020) สัญญาเช่าทุกประเภทจึงต้องได้รับการจดทะเบียนทั้งหมด โดยทั่วไปสัญญาเช่าในระยะสั้นได้รับความนิยมมากกว่าสัญญาเช่าระยะยาว โดยเฉพาะสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ระยะสั้น 5-15 ปี ต้องจดทะเบียนบุคคลสิทธิกับสภาท้องถิ่น ขณะที่สัญญาเช่าระยะยาว 20 ปีขึ้นไป ต้องจดทะเบียนทรัพย์สินกับกรมที่ดิน ในปี ค.ศ. 2000 ได้มีการตรากฎหมายไม่ให้นำสัญญาเช่าที่ดินเกินกว่า 175 ปี เพื่อแก้ไขปัญหาการผูกขาดและอิทธิพลครอบงำในการถือครองที่ดินที่ตกทอดจากระบบฟิวด์ล³⁷ (รวมถึงจำกัดระยะเวลาการเช่าที่อยู่อาศัยไม่เกิน 20 ปี)³⁸ จนกระทั่งในปี 2012 รัฐสภาสกอตแลนด์จึงได้ผ่านร่างกฎหมายโดยให้เปลี่ยนจากสัญญาเช่าระยะยาวให้เป็นกรรมสิทธิ์โดยอัตโนมัติ และเปลี่ยนจากผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์³⁹ โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน ค.ศ. 2015 เป็นต้นไป ภายใต้เงื่อนไข ดังนี้ (DLA Piper, 2019b)

³⁷ การถือครองที่ดินในระบบศักดินาดั้งเดิมก่อให้เกิดความสัมพันธ์ระหว่างเจ้าที่ดินหรือขุนนาง (Vassal) และซูพีเรียหรือเจ้าที่ดิน (Superior) จากการส่งมอบ *dominium utile* ให้แก่เจ้าที่ดิน (คล้ายสิทธิการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินเหมือนเจ้าของ) และซูพีเรียถือครอง *dominium directum* (สิทธิความเป็นเจ้าของ) ก่อให้เกิดโครงสร้างปัญหาแบบพีรามิดในการอ้างสิทธิ์ความเป็นเจ้าของที่ดินผืนเดียวกันซ้ำซ้อนโดยลดหลั่นตามลำดับก่อนหลัง (เช่น Sub-Vassal และ Over-Superior) ความห่างไกลของลำดับชั้นที่อาจส่งผลให้ซูพีเรียคนแรกไม่รู้จักรัฐบาลคนสุดท้าย ค่าเช่าที่ดิน (Feuduty) คงที่และมีจำนวนน้อยไม่เกิดความคุ้มค่าทางเศรษฐกิจ ธรรมเนียมปฏิบัติในพิธีกรรมส่งมอบก่อนดินที่ล้ำสมัย (Sasine Ceremony) และเปลี่ยนแปลงไปสู่กองทัพสมัยใหม่ เป็นต้น จึงเป็นที่มาของการตรากฎหมายพระราชบัญญัติการยกเลิกระบบถือครองที่ดินศักดินาแห่งสกอตแลนด์ ค.ศ. 2000 (Abolition of Feudal Tenure etc. (Scotland) Act 2000). ในอังกฤษได้ยกเลิกธรรมเนียมปฏิบัติการถือครองที่ดินแบบศักดินามาตั้งแต่ ค.ศ. 1660 อ่านรายงานกรรมาธิการฉบับเต็มได้จาก Scottish Law Commission. (1999). *Report on Abolition of the Feudal System* (Scot Law Com No 168). The Stationery Office. Retrieved from https://www.scotlawcom.gov.uk/files/1712/8015/2730/26-07-2010_1458_725.pdf

³⁸ เป็นผลจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติปฏิรูปการถือครองที่ดินแห่งสกอตแลนด์ ค.ศ. 1974 (Land Tenure Reform (Scotland) Act 1974)

³⁹ เป็นผลจากการประกาศใช้พระราชบัญญัติสัญญาเช่าระยะยาวแห่งสกอตแลนด์ ค.ศ. 2012 (Long Leases (Scotland) Act 2012) คณะกรรมาธิการกฎหมายแห่งสกอตแลนด์ได้ทำการสำรวจตัวอย่างการเช่าพบว่า มีสัญญาเช่าระยะยาวที่เข้าข่ายจำนวน 13,151 สัญญา โดยครึ่งหนึ่งมีอายุสัญญา 999 ปี ส่วนใหญ่มีอายุสัญญา มากกว่า 700 ปี และมีประมาณ 9,000 สัญญาที่คงเหลืออายุสัญญาเกินกว่า 100 ปี ขณะที่สัญญาเช่าตั้งแต่ 20-125 ปีมีเพียงส่วนน้อย นอกจากนี้ ยังพบว่ายังมีสัญญาเช่าอีก 11 สัญญาที่ตกลงให้เข้ากันเป็นเวลาหนึ่งล้านปี อ่านรายงานกรรมาธิการฉบับเต็มได้จาก Scottish Law Commission. (2006). *Report on Conversion of Long Leases* (Scot Law Com No 204). The Stationery Office. Retrieved from <https://www.scotlawcom.gov.uk/files/7412/7989/6621/rep204.pdf>

- ต้องเป็นสัญญาที่มีค่าเช่ารายปีน้อยกว่า 100 ปอนด์สเตอร์ลิง (GBP)
- สัญญาเช่าที่ได้ตกลงทำสัญญาเช่าไว้เกินกว่า 175 ปี
- สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยที่เหลืออายุสัญญาเกินกว่า 100 ปี นับตั้งแต่วันที่มิลบังก์ใช้
- สัญญาเช่าที่ไม่ใช่ที่อยู่อาศัยที่เหลืออายุสัญญาเกินกว่า 175 ปีขึ้นไป นับตั้งแต่วันที่มิลบังก์ใช้

ในปี 2017 จึงได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการเคหะเอกชน ค.ศ. 2016 (Private Housing (Tenancies) (Scotland) Act 2016) ซึ่งมีผลให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยที่มีอายุสัญญาตายตัว (วันเริ่มต้น-วันสิ้นสุดสัญญา) เป็นรูปแบบสัญญาเปิด (Open-Ended) ไม่มีกำหนดอายุสัญญา และมีผลให้เจ้าของหรือผู้ให้เช่าไม่สามารถฟ้องขับไล่ผู้เช่าได้อีกต่อไป (DLA Piper, 2019b)

กฎหมายยังกำหนดให้สัญญาเช่าต้องมีการเรียกเก็บค่าเช่าจึงจะเป็นสัญญาเช่าตามกฎหมาย หากไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าสัญญาดังกล่าวจะเป็นเพียงใบอนุญาตให้สิทธิครอบครองเท่านั้น (License to Occupy) และเมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญาเช่า หากไม่ต้องการให้มีการต่อสัญญาเช่าทั้งสองฝ่าย มีสิทธิกระทำโดยการแจ้งเตือนหรือบอกกล่าวทางวาจาไม่น้อยกว่า 40 วัน จึงจะมีผลทางกฎหมาย ไม่เช่นนั้นจะมีผลให้เกิดการต่อสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติตามกฎหมาย และให้ระยะเวลาการเช่าเท่ากับสัญญาเดิม (Bingham, 2020) นอกจากนี้ หากต้องการเลิกเช่าในระหว่างสัญญาต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 6 เดือนจึงจะมีผลทางกฎหมาย (DLA Piper, 2019b)

โดยทั่วไปการนำสัญญาเช่าให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกสามารถทำได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหากไม่มีข้อห้ามที่ได้ตกลงกันในสัญญา แต่ในสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์อาจมีการระบุรายละเอียดเช่าช่วง เช่าช่วงเฉพาะส่วน หรือแบ่งเช่าช่วงจึงขึ้นอยู่กับข้อตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า (Bingham, 2020) รวมถึงการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกเช่นเดียวกัน มักมีเงื่อนไขที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เคร่งครัด เช่น ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิต่อหน้าเจ้าพนักงาน ผู้รับโอนสิทธิต้องไม่เป็นนิติบุคคลหรือในรูปบริษัท มีสถานะทางการเงินที่มั่นคง และจำนวนเงินวางประกันค่าเช่าที่มากพอ เป็นต้น (DLA Piper, 2019b)

การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปกฎหมายได้กำหนดภาระหน้าที่ของผู้ให้เช่าเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน แต่ในการทำสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์ผู้ให้เช่ามักกำหนดให้เป็นภาระหน้าที่ของผู้เช่าในงานซ่อมบำรุงภายในทุก 3-5 ปี และงานซ่อมบำรุงภายนอกทุก 5 ปี เป็นอย่างน้อย รวมถึงข้อกำหนดที่ให้อีโคโนและขนย้ายอุปกรณ์ติดตั้งทั้งหมดออกจากพื้นที่เช่าเมื่อหมดสัญญา (DLA Piper, 2019b)

2) กรณีศึกษาสาธารณรัฐฝรั่งเศส

ระบบกฎหมายซีวิลลอว์ในฝรั่งเศสปัจจุบันได้แบ่งรูปแบบสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ 1) ฟรีโฮลด์หรือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (*pleine propriété*) เป็นรูปแบบกรรมสิทธิ์ที่มีทรัพย์สินสมบูรณ์ แบ่งออกเป็นกรรมสิทธิ์เปล่า (*nue-propriété*) และสิทธิเก็บกิน (*Usufruit*) เป็นต้น 2) กรรมสิทธิ์รวม แบ่งออกเป็นกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน (*indivision*) และกรรมสิทธิ์รวมประเภทห้องชุด (*copropriété*) เป็นต้น และ 3) ลิสโฮลด์หรือสิทธิการเช่า โดยกฎหมายลิสโฮลด์ในฝรั่งเศสแบ่งเป็นหลายประเภทแยกตามวัตถุประสงค์การใช้สอยประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และวัตถุประสงค์แห่งสัญญา โดยสัญญาเช่าระยะยาวมีรายละเอียด ดังนี้ (DLA Piper, 2019a; Gebarowski & Blestel, 2020)

(1) สัญญาเช่าเพื่อการก่อสร้าง (*Bail à construction*)

ปรากฏใน *ประมวลกฎหมายก่อสร้างและที่อยู่อาศัย (code de la construction et de l'habitation)* เป็นสัญญาเช่าระยะยาวกำหนดระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 18 ปี และไม่เกิน 99 ปี เนื่องจากเป็นสัญญาที่วัตถุประสงค์ในการให้สิทธิในการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างถาวรแก่ผู้เช่าลงบนที่ดินในลักษณะทรัพย์สิน ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงและดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีตลอดอายุสัญญา และต้องจดทะเบียนการเช่ากับกรมที่ดินตามกฎหมาย จึงจะมีสิทธิใช้สอยประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ สามารถนำไปจำนอง โอนสิทธิ และให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกได้ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าต้องส่งมอบกรรมสิทธิ์อาคารและทรัพย์สินในที่ดินทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าโดยไม่มี การจ่ายค่าชดเชยหากไม่มีการตกลงไว้ในสัญญา นอกจากนี้ สัญญายังให้สิทธิผู้ให้เช่าในการบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าไม่ลงมือปลูกสร้างตามเงื่อนไขในสัญญา ปลูกสร้างสิ่งอื่น หรือใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์สัญญา (สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562)

(2) สัญญาเช่าเอมพริเธอติก (*bail emphytéotique: Emphyteusis*)

เป็นกฎหมายที่มีประวัติมายาวนานในฝรั่งเศส จนตรากฎหมายในปี ค.ศ. 1902 ประกาศใน *ประมวลกฎหมายชนบทและการประมง (Code rural et de lapêchemaritime)* เป็นสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวที่ไม่กำหนดวัตถุประสงค์ประโยชน์ใช้สอยเป็นกรณีพิเศษ มีระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 18 ปี และสูงสุดไม่เกิน 99 ปี ซึ่งให้สิทธิและหน้าที่ผู้เช่าใช้ประโยชน์จากการมีทรัพย์สินในทรัพย์สินให้เกิดความคุ้มค่ามากที่สุด และมีสิทธิเก็บกินตลอดอายุสัญญา โดยต้องจดทะเบียนกับกรมที่ดินตามกฎหมาย จึงมีสิทธินำสัญญาเช่าไปจำนอง โอนสิทธิ และให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกได้ แม้สัญญาเช่าจะกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม แต่ได้ขยายสิทธิครอบคลุมถึงที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรมครบถ้วน ผู้เช่ามีข้อผูกพันต่อผู้ให้เช่าในการดูแลและ

บำรุงรักษาทรัพย์สิน รวมถึงพัฒนาและปรับปรุงทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มและเจริญอกเงย เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ได้ปรับปรุงและพัฒนาในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าทั้งหมด โดยไม่มีการจ่ายค่าชดเชยเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ สัญญาเช่าฉบับนี้ยังอาจเป็นต้นแบบของกฎหมายทรัพย์สินสิทธิในไทย (สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562)

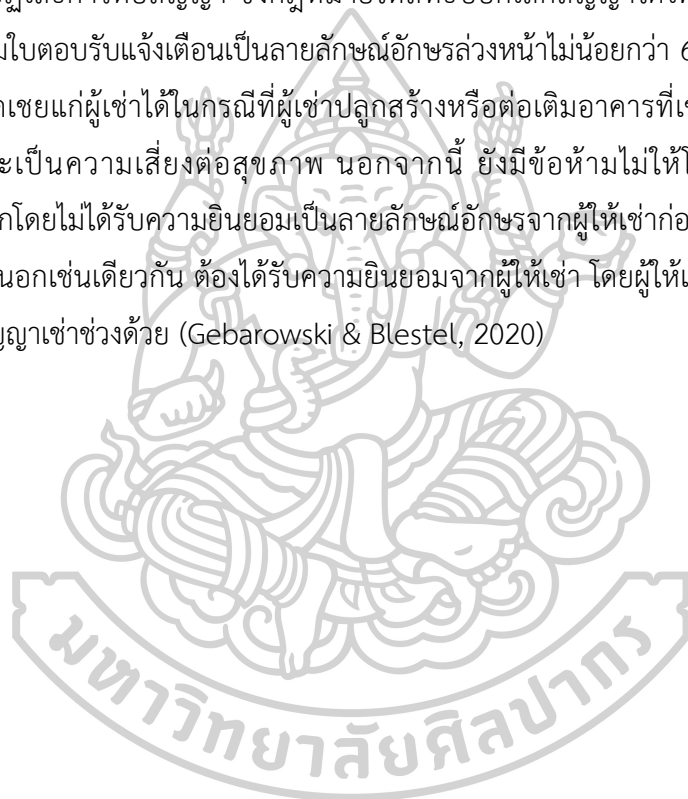
(3) สัญญาเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยเอกชน (*bail réel immobilier*) เป็นสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยโดยเอกชน ส่งเสริมการมีบ้านและที่อยู่อาศัยสำหรับชนชั้นกลาง และผู้ต้องการมีบ้านหลังแรก ในราคาที่เหมาะสมและมีรูปแบบที่หลากหลาย สัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าระยะยาวที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าของที่ดินให้ทรัพย์สินในที่ดินภายในระยะเวลาจำกัด เพื่อแลกกับข้อเสนอจัดหาที่ดินในราคาพิเศษ ซึ่งผู้เช่ามีเงื่อนไขที่ต้องปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าตลาดพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก ทั้งในรูปแบบการเช่ารายงวดและรูปแบบเช่าซื้อกรรมสิทธิ์ (*Bail réel immobilier - BRI, 2022*)

(4) สัญญาเช่าเพื่อปรับปรุงและฟื้นฟูที่อยู่อาศัย (*bail à rehabilitation*) เป็นสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยที่จัดทำขึ้นเฉพาะภายใต้องค์กร Habitat & Humanisme (หน่วยงานด้านที่อยู่อาศัยและมนุษยธรรม) มีวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้เปราะบางและผู้ด้อยโอกาสทางสังคม โดยการฟื้นฟูและปรับปรุงที่อยู่อาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีสภาพเสื่อมโทรมเพื่อปล่อยให้เช่าแก่กลุ่มเป้าหมายดังกล่าว

(5) สัญญาเช่าเพื่อโครงการเคหะชุมชนภาครัฐ (*bail réel solidaire*) เป็นสัญญาเช่าระยะยาวบนทรัพย์สินของรัฐ บริหารโดยองค์กรจัดการทรัพย์สินเพื่อสาธารณะ (*Organisme de foncier solidaire: OFS*) โดยมีวัตถุประสงค์จัดตั้งขึ้นเพื่อเป็นองค์กรที่ไม่แสวงหาผลกำไร สัญญาเช่าประเภทนี้มีกำหนดระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 18-29 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมความมั่นคงในที่อยู่อาศัยของครัวเรือน รวมถึงการฟื้นฟูและบริหารจัดการทรัพย์สินเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ด้านที่อยู่อาศัยเพื่อประโยชน์ทางสังคม และที่อยู่อาศัยที่เข้าถึงได้และมีราคาต่ำกว่าตลาด และต่อต้านการเก็งกำไรอสังหาริมทรัพย์ (*Le Bail réel solidaire (BRS), 2022*)

ขณะที่สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์และการประกอบธุรกิจอยู่ภายใต้ประมวลกฎหมายพาณิชย์ (*Commercial Code*) ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ประเภทพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม แต่มีข้อกำหนดห้ามไม่ให้ใช้สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์โดยผู้ประกอบการวิชาชีพเฉพาะเพื่อวัตถุประสงค์ทางวิชาชีพ แม้จะมีการผ่อนคลายนกฏระเบียบในภายหลัง (*Gebarowski & Blestel, 2020*) สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์กำหนดระยะเวลาเช่าไม่น้อยกว่า 9 ปี หากสัญญาเช่าเกินกว่า 12 ปี ต้องจด

ทะเบียนเท่านั้น และให้สิทธิแก่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้เมื่อครบกำหนดทุก 3 ปี ในประมวลกฎหมายพาณิชย์มีข้อกำหนดให้ทบทวนค่าเช่าทุก 3 ปี แต่ในทางปฏิบัติต้องพิจารณาจากหลายดัชนีประกอบ เช่น ดัชนีกิจกรรมราคาเช่าชั้นปลาย (Indice des Loyers des Activités Tertiaires: ILAT Index) ดัชนีราคาก่อสร้าง (Indice du Coût de la Construction: ICC Index) และดัชนีราคาเช่าพาณิชย์ (Commercial Rent Index: ILC Index) เป็นต้น โดยเมื่อปรับอัตราค่าเช่าแล้วต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 10 ของค่าเช่าในอดีต รวมถึงกฎหมายยังมีข้อกำหนดให้สิทธิผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้จนกว่าสิ้นสุดสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าคัดค้านการต่อสัญญา และมีสิทธิได้รับค่าชดเชยความเสียหายหากผู้ให้เช่าหรือเจ้าของปฏิเสธการต่อสัญญา ซึ่งกฎหมายให้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้เพียงกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ส่งจดหมายพร้อมใบตอบรับแจ้งเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน รวมถึงให้สิทธิไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้เช่าได้ในกรณีที่ผู้เช่าปลูกสร้างหรือต่อเติมอาคารที่เช่าขายผิดกฎหมายเป็นอันตราย และเป็นความเสี่ยงต่อสุขภาพ นอกจากนี้ ยังมีข้อห้ามไม่ให้โอนสิทธิสัญญาเช่าแก่บุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน รวมถึงการให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกเช่นเดียวกัน ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าต้องเข้ามามีส่วนร่วมในข้อตกลงสัญญาเช่าช่วงด้วย (Gebarowski & Blestel, 2020)



3) กรณีศึกษาสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน

นอกจากการถือครองรูปแบบฟรีโฮลด์ที่ไม่มีระยะเวลาจำกัดแล้ว ในระบบกฎหมายซีวิลลอว์ของเยอรมันได้จำแนกรูปแบบการถือครองที่จำกัดระยะเวลาออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ มรดกสิทธิสิ่งปลูกสร้าง และการเช่า ซึ่งมีวัตถุประสงค์และรายละเอียดแตกต่างกัน ดังนี้

(1) สิทธิมรดกในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Erbbaurecht)

บัญญัติไว้ในกฎหมายว่าด้วยการก่อตั้งมรดกสิทธิ (Erbbaurechtsgesetz: ErbbauRG) เป็นทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิเหนือผิวดิน (Superficies) ที่มีการอนุญาตให้สืบทอดมรดกได้ และเป็นสิทธิที่คล้ายคลึงกับสิทธิการเช่าระยะยาว แต่กฎหมายหลีกเลี่ยงการใช้คำว่าเช่าเพื่อเน้นสาระสำคัญของกฎหมายเพื่อวัตถุประสงค์ให้ผู้ได้รับสิทธิต้องก่อสร้างอาคาร โดยจะอนุญาตให้ผู้ได้รับสิทธิทำการก่อสร้างอาคารหรือโครงสร้างถาวรทั้งบนและใต้ดิน และให้สิทธิใช้สอยประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปไม่มีการกำหนดระยะเวลาให้สิทธิขั้นต่ำ แต่จำกัดเวลาสูงสุดไม่เกิน 99 ปี ในปัจจุบันมีแนวโน้มจำกัดการให้สิทธิสั้นลงโดยเริ่มต้นที่ 30 ปี การก่อตั้งมรดกสิทธิต้องมีการจดทะเบียนที่ดินสิ่งปลูกสร้างมรดกเป็นกรณีพิเศษ ผู้ได้รับมรดกสิทธิสิ่งปลูกสร้างสามารถนำสิทธิไปขายทอดตลาด จำนอง การเป็นหลักประกันชำระหนี้ตามกฎหมาย การก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ และการโอนสิทธิได้อย่างอิสระเสมือนกรรมสิทธิ์ แต่การโอนสิทธิแก่บุคคลภายนอกยังจำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินในบางกรณี เมื่อสิ้นสุดสัญญา สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินในที่ดินทั้งหมดจะตกเป็นกรรมสิทธิ์กลับคืนสู่เจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินต้องเป็นผู้เสียค่าชดเชยทดแทนสิ่งปลูกสร้างในอนาคตตามข้อตกลงในสัญญา นอกจากนี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจยินยอมให้ก่อตั้งสิทธิเหนือการยทรัพย์สินหรือภาระจำยอมในที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการสร้างทางสาธารณะ สาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานได้ กฎหมายฉบับดังกล่าวถือเป็นกฎหมายที่ถ่วงดุลระหว่างความเป็นทรัพย์สินสาธารณะและทรัพย์สินส่วนบุคคล และยิ่งส่งเสริมการใช้ประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากเปิดโอกาสให้เจ้าของทรัพย์สินยินยอมให้ผู้อื่นแสวงหาประโยชน์ที่ดินของตนได้อย่างสมบูรณ์ (Bonhage & Lang, 2020; DLA Piper, 2021a; สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2562)

(2) หนังสือสัญญาเช่า (Mietvertrag)

โดยทั่วไปครอบคลุมการเช่าทรัพย์สิน ที่อยู่อาศัย และการเช่าเพื่อพาณิชย์กรรม สัญญาดังกล่าวกำหนดให้ผู้เช่าเป็นเพียงผู้ใช้สอยประโยชน์ทรัพย์สินตามเงื่อนไขสัญญาและต้องปฏิบัติตามข้อตกลงเท่านั้น ไม่มีสิทธิเก็บกินผลประโยชน์ในทรัพย์สินที่ให้เช่าหรือนำไปหารายได้ (Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG), 2013)

(3) หนังสือสัญญาสิทธิการเช่า (Pachtvertrag)

กำหนดให้ผู้เช่าเป็นทั้งผู้ใช้สอยประโยชน์ในทรัพย์สินและเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์จากสิทธิเก็บกินด้วย จึงมีสิทธิในการนำทรัพย์สินมาหาประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่สามารถก่อให้เกิดรายได้แก่ผู้เช่า (Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz - Erbbaurechtsgesetz), 2013)

โดยหนังสือสัญญาเช่าทั่วไป และหนังสือสัญญาสิทธิการเช่า สามารถจดทะเบียนเช่าทรัพย์สิน อสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม โดยแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

- สัญญาเช่าที่อยู่อาศัย (Residential Lease) ในเยอรมันมีกฎหมายคุ้มครองผู้ บริโภคที่มีความเข้มงวดและรัดกุมครอบคลุมถึงมาตรฐานสัญญาเช่า และให้ความคุ้มครองผู้เช่าในสัญญาเพื่อป้องกันการเอาเปรียบ และความไม่เป็นธรรมในสัญญา สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไปไม่มีการจำกัดระยะเวลาเช่าที่ตายตัวในกฎหมาย การทบทวนอัตราค่าเช่าที่อยู่อาศัย ห้ามไม่ให้ปรับอัตราค่าเช่าเกินกว่าร้อยละ 20 ภายในระยะเวลา 3 ปี และในย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นกำหนดอัตราสูงสุดไม่เกินร้อยละ 15 ไม่อนุญาตให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปเช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในการบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าได้ด้วยเหตุผลเพื่อการรีโนเวทและปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น แต่อนุญาตให้บอกเลิกสัญญาได้ทันทีเมื่อผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหลายงวด หรือทำผิดเงื่อนไขสัญญาซ้ำหลายครั้ง ในทางกลับกัน กฎหมายให้สิทธิผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3-9 เดือน นอกจากนี้ ไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการจัดการหรือค่าดำเนินการซึ่งเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า ในด้านการซ่อมบำรุงกำหนดให้เป็นภาระความรับผิดชอบของผู้ให้เช่าหรือเจ้าของในการซ่อมบำรุงทรัพย์สินรวมถึงค่าใช้จ่ายตกแต่งภายใน (DLA Piper, 2021a)

- สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ (Commercial Lease) ได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคเช่นเดียวกับสัญญาเช่าที่อยู่อาศัย โดยทั่วไปเป็นสัญญาเช่าในระยะสั้น 5, 10 และโดยปกติสูงสุด 15 ปี ในทางปฏิบัติสัญญาเช่าเชิงพาณิชย์จะไม่ทำสัญญายาวเกินกว่า 15 ปี เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ให้สิทธิผู้เช่าต่อสัญญาโดยอัตโนมัติได้ตั้งแต่ 1-5 ปีแล้วแต่กรณี และให้สิทธิคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถบอกเลิกสัญญาต่อกันได้ทันทีเมื่อสัญญาเช่าครบ 30 ปี สัญญาที่มีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปต้องทำหนังสือสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงกำหนดสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าเคร่งครัดตามสัญญา อาทิ เช่น ผู้เช่าไม่มีสิทธิเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ได้ตามอำเภอใจ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่จัดเตรียมความพร้อมสถานที่เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้เช่า และไม่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่า รวมถึงห้ามผู้เช่าไม่ให้นำสัญญาไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอม เป็นต้น การคิดค่าเช่าและ

ทบทวนอัตราค่าเช่าต้องพิจารณาจากดัชนีเงินเพื่อซึ่งสัมพันธ์กับดัชนีราคาผู้บริโภคเป็นหลัก นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมบำรุงและการประกันภัย กำหนดให้เป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่าเป็นผู้ดำเนินการเป็นส่วนใหญ่ เช่น งานซ่อมบำรุงภายในอาคารและตกแต่งภายในทั้งหมด โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการซ่อมบำรุงงานโครงสร้างและงานอาคารหลักทั้งหมด (Bonhage & Lang, 2020; DLA Piper, 2021a)

4) กรณีศึกษาสาธารณรัฐสิงคโปร์

ในสมัยอาณานิคมจักรวรรดิอังกฤษได้เข้ามาตั้งรกรากและเปลี่ยนสิงคโปร์จากแหล่งชุมชนทางการค้าทางทะเลขนาดเล็ก ในยุคเริ่มต้นมีการออกตั๋วทำเลปลอดค่าเช่า (Rent-free location ticket) เพื่อจูงใจพ่อค้าและนักเดินเรือในการตั้งแห่งชุมชนการค้าจนกลายมาเป็นเมืองท่าขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญแห่งหนึ่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Centre for Livable Cities, 2018)

สัญญาเช่าระยะยาวฉบับแรกเกิดขึ้นในปี ค.ศ. 1826 จากคำสั่งของรัฐบาลอาณานิคมของสิงคโปร์ (Colony of Singapore) ที่ลงโทษผู้กระทำผิดจากการสำรวจแนวเขตที่ดินล่าช้า โดยการริบสิทธิครอบครองที่ดินเป็นเวลา 99 ปี โดยหลังจากนั้น นับตั้งแต่ช่วงทศวรรษที่ 1820-1890 สิงคโปร์ต้องเผชิญกับปัญหาความยุ่งยากจากการไม่มีประมวลกฎหมายที่ดิน ระบบบันทึกทะเบียนที่ดิน กฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์และการพัฒนาที่ดิน และการสำรวจปักปันแนวเขตแดนที่ขาดความแม่นยำจากข้อจำกัดของเครื่องมือและอุปกรณ์ ก่อให้เกิดปัญหาการอ้างสิทธิทับซ้อน การจัดเก็บรายได้จากภาษี และการก่อการระงับพื้นที่ในสิทธิที่ตามมา นอกจากนี้ ยังมีการออกหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินหลายประเภท⁴⁰ ที่เป็นการให้สิทธิระยะยาวโดยไม่มีรายละเอียดเงื่อนไขสัญญาตั้งแต่ 99 ปี และ 999 ปี ขณะที่การทำสัญญาเช่ามีระยะเวลาที่ปรากฏตั้งแต่ 30, 60, 99, 999 ปี และสิทธิในที่ดินถาวรไม่มีกำหนด (Perpetual Lease) เป็นต้น การรับรองสิทธิในที่ดินระยะเวลายาวนานเกินไปส่งผลเสียต่อการพัฒนาที่ดิน การวางแผนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเมือง จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1947 ทางการจึงได้แก้ไขกฎหมายเพื่อเปลี่ยนแปลงหนังสือสำคัญสิทธิในที่ดินทุกประเภทเหลือเพียงรูปแบบสัญญาเช่า (Leases) ระยะยาว 99 ปี⁴¹ เป็นส่วนใหญ่ และหนังสือรับรองสิทธิในที่ดิน (Grants)

⁴⁰ หนังสือสำคัญรับรองสิทธิในที่ดิน (Statutory Land Grants) ที่หน่วยงานรัฐออกให้แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาต (Licences) หนังสืออนุญาต (Permits) หนังสือสัญญาเช่า (Leases) และหนังสือรับรองสิทธิ (Grants) เป็นต้น

⁴¹ มีจุดเริ่มต้นจากเซอร์ วิลเลียม แม็กซ์เวลล์ ซึ่งเป็นผู้สำเร็จราชการแห่งนิคมช่องแคบ (Commission of Lands for the Straits Settlements) ที่ต้องการจะปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ที่ดีของเมือง ได้แสดงความกังวลถึงปัญหาการได้มาซึ่งที่ดินและต้นทุนจัดกรรมสิทธิ์ที่มีราคาสูงเกินไปในการยกเลิกหนังสือสำคัญรับรองสิทธิในที่ดินประเภทฟรีโฮลด์และสิทธิถาวร และปัญหาด้านทุนในการบังคับใช้กฎหมายโฉนดที่ดิน

เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นหลัก (Centre for Livable Cities, 2018)

ในปัจจุบัน เนื่องจากสิงคโปร์เป็นประเทศที่มีลักษณะทางภูมิศาสตร์เป็นเกาะ การขาดแคลนทรัพยากรที่ดินซึ่งมีอยู่อย่างจำกัดเป็นปัญหาพื้นฐานที่สำคัญประการหนึ่ง การถือครองที่ดินในสิงคโปร์จึงเป็นการถือครองที่ไม่มีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ เนื่องจากกรรมสิทธิ์สูงสุดในที่ดินทั้งหมดเป็นของรัฐ โดยรัฐมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าหรือผู้ให้การรับรองสิทธิในที่ดินแทน กฎหมายพระราชบัญญัติที่ดินแห่งรัฐของสิงคโปร์ (State Lands Act, cap. 34) ได้กำหนดสิทธิในที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ดังนี้ (Chia et al., 2020)

(1) สิทธิในที่ดินฟรีโฮลด์ (Freehold Estate) แบ่งเป็น 2 รูปแบบ ดังนี้

- กรรมสิทธิ์ (Fee Simple) เป็นรูปแบบการถือครองสิทธิในที่ดินที่รัฐให้การรับรองโดยไม่จำกัดระยะเวลา (Grants in fee simple) และสามารถโอนสิทธิเป็นมรดกแก่ทายาทเมื่อเจ้าของสิทธิเสียชีวิตลง แต่กรรมสิทธิ์รูปแบบนี้ยังไม่ถือเป็นกรรมสิทธิ์ที่สมบูรณ์ทางกฎหมายเหมือนในหลายประเทศ
- สิทธิตลอดชีวิต (Life Estate) เป็นรูปแบบการถือครองที่คล้ายกรรมสิทธิ์ แต่จำกัดระยะเวลาถือครองสิทธิตลอดอายุของผู้ได้รับสิทธิเท่านั้น เมื่อเจ้าของสิทธิเสียชีวิตลงสิทธิย่อมสิ้นสุดลงเช่นเดียวกัน ไม่สามารถโอนสิทธิมรดกแก่ทายาทได้

ทดแทนสิทธิดังกล่าว จนกระทั่งปี ค.ศ. 1947 จึงตรากฎหมายคำสั่งที่ดินพระมหากษัตริย์ (Crown Land Rules, 1947) จึงเห็นสมควรให้ใช้สัญญาเช่าที่ดินไม่เกิน 99 ปี เพื่อทดแทนหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินทุกกรณี นอกจากนี้ ยังเป็นผู้มีส่วนผลักดันการปฏิรูปกฎหมายเพื่อการบริหารจัดการที่ดิน อาทิ เช่น การตราพระราชกฤษฎีกาที่ดินพระมหากษัตริย์ ค.ศ. 1882 (The Crown Lands Ordinance, 1882) ได้กำหนดรูปแบบสิทธิในที่ดิน 18 ประเภท เงื่อนไขการเปลี่ยนที่ดินคืนสู่สภาพเดิม และความผิดทางอาญาของผู้ที่รุกรานที่ดิน ตราพระราชกฤษฎีกาที่ดินปี ค.ศ. 1884 กำหนดให้เจ้าของที่ดินเกษตรกรรมต้องจดทะเบียนที่ดินต่อเจ้าพนักงาน ผู้กระทำผิดฝ่าฝืนจะถูกทำลายผลผลิตทางการเกษตรในที่ดินเพาะปลูกทั้งหมด และพระราชบัญญัติการบุกรุกที่ดินรัฐ ค.ศ. 1884 ในภายหลังซึ่งมีวัตถุประสงค์ในลักษณะเดียวกัน ดูรายละเอียดได้ใน Centre for Livable Cities. (2018). *Land Framework of Singapore: Building a Sound Land Administration and Management System*. Centre for Livable Cities,. <https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/urban-systems-studies/uss-land-framework-of-singapore.pdf>

(2) ลิขสิทธิ์ที่ดินลีสโฮลด์ (Leasehold Estate)

เป็นการถือครองสัญญาเช่า (Leases) ที่ดินซึ่งจำกัดระยะเวลาการถือครอง โดยทั่วไปเป็นรูปแบบการให้สิทธิระยะยาวตั้งแต่ 99 ปี และสูงสุดถึง 999 ปี นอกจากกรรมที่ดินที่มีบทบาทด้านการจดทะเบียนและนิติกรรม หน่วยงานรัฐที่มีบทบาทสำคัญในการถือครองและพัฒนาที่ดินลีสโฮลด์เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะ ได้แก่ JTC Corporation (หรือจุงทาร์วันคอร์เปอเรชั่น) หนึ่งในหน่วยงานตัวแทนของกระทรวงพาณิชย์และอุตสาหกรรมของสิงคโปร์ มีบทบาทในการเป็นนายหน้าและผู้พัฒนาที่ดินชั้นนำด้านอุตสาหกรรม และการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing and Development Board: HDB) มีบทบาทสำคัญในการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ ซึ่งการเช่าผ่านตัวแทนหน่วยงานรัฐดังกล่าวจำกัดระยะเวลาเช่าเพียง 30-60 ปี และเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในสัญญาทั้งหมดคืนให้แก่หน่วยงานดังกล่าวเพื่อนำมาบริหารจัดการใหม่

(3) ลิขสิทธิ์ที่ดินถาวร (Estate in Perpetuity)

เป็นรูปแบบสิทธิที่ดินที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นสุดเช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์ แต่ยังคงให้สิทธิเจ้าหน้าที่รัฐสามารถเข้าถึงเพื่อปฏิบัติการกิจในหน้าที่ รวมถึงการสงวนสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบการใช้ประโยชน์ใต้พื้นดินในทุกกรณี และให้ผู้ถือครองสิทธิประเภทนี้ก่อนวันที่ 1 มีนาคม ค.ศ. 2504 ให้สิทธินั้นกลายเป็นมรดกของผู้ครอบครอง

การเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing Development Board: HDB) ได้เริ่มพัฒนาโครงการแฟลตการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (HDB Flat) มาตั้งแต่ปี ค.ศ. 1960 ได้เปลี่ยนจากแฟลตให้เช่ารายเดือนในยุคแรกมาเป็นการซื้อกรรมสิทธิ์ห้องชุดสัญญาเช่าระยะยาว 99 ปี โดยมีเงินอุดหนุนภาครัฐเพื่อส่งเสริมผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงที่อยู่อาศัย กฎหมายยังอนุญาตให้ผู้ซื้อสามารถนำเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภาคบังคับ (Central Provident Fund: CPF) เป็นวงเงินดาวน์ซื้อแฟลต และให้เงินนำส่งเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพบางส่วนนำมาหักลดค่าผ่อนชำระเงินกู้ซื้อได้ ยังมีข้อเสนอแผนการปรับปรุงที่อยู่อาศัย (Home Improvement Programme: HIP) ซึ่งเป็นนโยบายของภาครัฐ เปิดโอกาสให้ผู้เช่าปรับปรุงที่อยู่อาศัยของตนได้ครั้งแรกเมื่อครบอายุ 30-40 ปี และโอกาสในการปรับปรุงครั้งที่สองเมื่อครบอายุ 60-70 ปี (HIP II) นอกจากนี้ ยังมีแผนการซื้อคืนสัญญาเช่าคืนให้แก่ HDB (Lease buyback Scheme) โดยต้องเหลืออายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 20 ปี เพื่อรับเงินค่าขายคืนสัญญาเป็นเงินเก็บเกษียณอายุโดยไม่จำเป็นต้องย้ายออกจากสถานที่ อย่างไรก็ตาม HDB Flat ยังคง

มองว่าเป็นสินทรัพย์เสื่อมราคาตามกาลเวลาโดยจะมีมูลค่าเท่ากับศูนย์เมื่อหมดสัญญา 99 ปี ซึ่งยังคงเป็นที่ถกเถียงถึงความเหมาะสมของนโยบายดังกล่าว⁴² (Chua, 2020; บุญเลิศ วิเศษปรีชา, 2020)

นอกจากนี้ สิงคโปร์ยังมีสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าสูงสุดไม่เกิน 7 ปีรวมระยะเวลาต่อสัญญา โดยทั่วไปสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี (ต่อสัญญา 3 ปี) กำหนดให้ชำระค่าเช่าคงที่โดยไม่ปรับอัตราค่าเช่า สัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี กำหนดให้มีการทบทวนค่าเช่าทุกระยะเวลาตามราคาตลาด และสัญญาเช่าเกิน 7 ปี ต้องจดทะเบียนการเช่าต่อเจ้าพนักงานตามกฎหมาย ในกรณีการเช่าเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อการพาณิชย์กรรม ศูนย์การค้า หรือห้างสรรพสินค้า มักมีเงื่อนไขสัญญาที่ให้มีการนำยอดขายหรือรายได้ส่วนเกินต่อเดือนของผู้เช่ามาคำนวณส่วนแบ่งรายได้เพิ่มเติมจากค่าเช่าปกติ (Chia et al., 2020)

สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์ในสิงคโปร์มีแนวโน้มรักษาผลประโยชน์ทางฝั่งผู้ให้เช่ามากกว่าฝั่งผู้เช่า อาทิ เช่น การให้หน้าที่ความรับผิดชอบในการซ่อมบำรุงเป็นของผู้เช่าเพียงฝ่ายเดียว ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจสอบอาคารในระหว่างการซ่อมบำรุงและสั่งให้ผู้เช่าแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ การบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ทุกเวลา และมีสิทธิยึดทรัพย์สินและสิทธิกลับเช่าครอบครองในกรณีผู้เช่าละเมิดเงื่อนไขในสัญญา โดยต้องแจ้งเตือนให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า และสั่งให้ผู้เช่ารับผิดชอบเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนจึงจะมีสิทธิยึดทรัพย์สิน รวมถึงไม่มีข้อกำหนดในการรับรองสภาพทรัพย์สินก่อนการส่งมอบให้แก่ผู้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ายังมีหน้าที่

⁴² เนื่องจากร้อยละ 80 ของประชากรสิงคโปร์เป็นผู้อยู่อาศัยในแพลตฟอร์มโครงการ HDB หลายโครงการมีอายุสัญญา 40-50 ปี จึงเกิดความกังวลถึงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเมื่อหมดสัญญา ลี เซียนลุง นายกรัฐมนตรีสิงคโปร์ได้กล่าวชี้แจงถึงนโยบายโดยสรุปว่า เมื่อหมดสัญญาเช่าทรัพย์สินทั้งหมดต้องกลับคืนเป็นของรัฐเพื่อรีดถอนและนำกลับมาพัฒนาที่ดินใหม่ในลักษณะการรีไซเคิลการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยของคนรุ่นถัดไปในอนาคต และปัญหาการถือครองทรัพย์สินที่อาจสร้างความเหลื่อมล้ำ รวมถึงเมื่อสิ้นสุดสัญญาทรัพย์สินจะอยู่ในสภาพเสื่อมโทรมตามกาลเวลายากต่อการซ่อมแซม การเช่าระยะเวลา 99 ปี แม้ไม่ต่อสัญญาก็เป็นเวลานานเพียงพอและสมเหตุสมผล มีช่วงเวลาที่ยาวเกินกว่าหนึ่งช่วงอายุคนและอาจคาบเกี่ยว 2-3 รุ่นถัดไป และมีผู้เช่าเพียงไม่กี่รายที่อายุยืนเกินกว่าสัญญาเช่าจึงนับเป็นกรณีเฉพาะ กรณีนี้รัฐบาลจะช่วยจัดหาที่อยู่ใหม่เมื่อหมดสัญญา ดูรายละเอียดใน Ong, J. (2018). NDR 2018: Why are HDB leases 99 years long? PM Lee explains. <https://www.channelnewsasia.com/singapore/ndr-2018-hdb-lease-99-years-flat-national-day-rally-804611> ขณะที่ชาวสิงคโปร์บางส่วนมองว่าเป็นการผลักภาระให้คนรุ่นถัดไปที่เผชิญกับปัญหาการเสื่อมราคาของทรัพย์สินลิสโฮลด์ บางส่วนมองว่าแผนการปรับปรุงช่วงท้ายสัญญามีส่วนทำให้แพลตฟอร์มเพิ่มมูลค่าเมื่อนำไปขายต่อ ดูรายละเอียดใน Chua, N. (2020, November 23). *What does the Geylang Lorong 3 leasehold expiry tell us about our 99-year HDB leases?* Retrieved December 1, 2021. from <https://mothership.sg/2020/11/hdb-lease-or-own/>

รับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านการซ่อมบำรุง การประกันภัย และค่าบริการอื่นๆในสัญญาเช่า (นโยบายการประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณะ: Public Liability Insurance Policy) โดยที่ผู้ให้เช่าไม่มีภาระหน้าที่ความรับผิดชอบใดก็ตามมาต่อผู้เช่า (Chia et al., 2020)



5) กรณีศึกษาเขตบริหารพิเศษฮ่องกง

ในปัจจุบัน การเช่าในฮ่องกงโดยทั่วไปอยู่ภายใต้กฎหมายกฤษฎีกาผู้ให้เช่าและผู้เช่า (Landlord and Tenant (Consolidation) Ordinance (Cap.7)) ซึ่งโน้มนำในทางรักษาผลประโยชน์ทางฝั่งผู้ให้เช่ามากกว่าทางฝั่งผู้เช่า การทำสัญญาเช่าโดยทั่วไปแม้ไม่มีข้อกำหนดระยะเวลาตายตัวขึ้นอยู่กับข้อตกลงเจรจาระหว่างคู่สัญญาเป็นหลัก รวมถึงรายละเอียดเงื่อนไขและลักษณะการใช้ประโยชน์ แต่แนวโน้มการทำสัญญามักเป็นสัญญาเช่าระยะสั้นโดยส่วนใหญ่ เช่น การทำสัญญาเช่าที่อยู่อาศัยเพียง 1-3 ปี และการทำสัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์อยู่ระหว่าง 2-6 ปี (มาตรฐานโดยทั่วไป 2 ปี) การต่อสัญญาเช่าจะขึ้นอยู่กับภาระจ่า สัญญาเช่าทั่วไปมักกำหนดค่าเช่าอัตราคงที่ ยกเว้นสัญญาเช่าพื้นที่ค้าปลีกมักกำหนดค่าเช่าโดยอิงจากอัตราผลตอบแทนเฉพาะในธุรกิจแต่ละประเภท (Turnover Rent) ในกรณีที่มีการปรับขึ้นค่าเช่าต้องอิงจากดัชนีราคาผู้บริโภค และจำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่ากับลงในเงื่อนไขสัญญา แต่ผู้เช่าจะไม่ได้รับอนุญาตให้นำสัญญาเช่าให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และให้สิทธิบุคคลภายนอกครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่า นอกจากนี้หน้าที่ในการซ่อมบำรุงรักษายังเป็นของผู้เช่าในการดูแลรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน โดยผู้ให้เช่ามีหน้าที่รับผิดชอบงานโครงสร้าง ภายนอกอาคาร และงานระบบภายในอาคาร เป็นต้น การทำประกันภัยโดยทั่วไปกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า ยกเว้นกรณีที่ข้อตกลงสัญญาระบุให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีขายทอดทรัพย์สินพัฒนาใหม่ รื้อถอน ปรับปรุงและรีโนเวทเท่านั้น โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ในทางกลับกัน ให้สิทธิผู้เช่าเมื่อครบกำหนด 12 เดือน สามารถใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยต้องแจ้งแก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2-3 เดือน เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกคืนทรัพย์สินที่ให้เช่า และเปิดโอกาสเจรจาต่อสัญญาครั้งถัดไป (DLA Piper, 2021b; Knight Frank, 2021; Li, 2020)

นอกจากนี้ ระบบการเช่าที่ดินสาธารณะในฮ่องกงยังประสบความสำเร็จในการสร้างรายได้ให้รัฐบาล การระดมทุนภาครัฐ และการสร้างมูลค่าเพิ่มที่ดิน (Land Value Capture: LVC) เนื่องจากรัฐเป็นผู้ถือครองที่ดิน จึงมีบทบาทในการรับรองสิทธิ กำกับดูแล ประมวลสิทธิการเช่าที่ดินเอกชน บริหารจัดการสัญญาและการต่อสัญญา และจัดเก็บรายได้จากสัญญา เป็นต้น การเช่าที่ดินสาธารณะจึงกลายมาเป็นเครื่องมือกลไกที่มีประสิทธิภาพในการจัดเก็บรายได้มหาศาลให้แก่รัฐบาลฮ่องกง และเป็นประโยชน์ต่อการวางแผนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐาน ในช่วงระหว่างปี ค.ศ. 1970-1995 รัฐบาลฮ่องกงสามารถจัดเก็บรายได้ที่ดินทั้งหมดประมาณ 67,147 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยรายได้จากค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดิน (ค่าหน้าดินเริ่มต้น ค่าธรรมเนียมการต่อสัญญา ค่าปรับปรุงเงื่อนไขสัญญา และค่าเช่า เป็นต้น) รวมกันคิดเป็นสัดส่วนถึงร้อยละ 70 ขณะที่ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและอื่นๆคิดเป็นร้อยละ 30 (Hong, 1999) และในช่วงปี

1996-2000 (ยกเว้นวิกฤติเศรษฐกิจปี 1998) รายได้จากการเช่ารวมกันคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17 จากรายได้ทั้งหมดของรัฐบาลฮ่องกง และคิดเป็นรายได้อันดับสองรองจากภาษีนิติบุคคลและภาษีบุคคลธรรมดา (Nystrom, 2007) จนกลายเป็นแนวทางปฏิบัติของรัฐบาลฮ่องกงในการวางผังและควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินเอกชนด้วยเงื่อนไขสัญญาเช่าทางกฎหมาย (Planning by Contract) รวมถึงรัฐบาลยังเปิดโอกาสให้สิทธิการเช่าที่ดินรัฐโดยกำหนดวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะประโยชน์ อาทิ เช่น โครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ องค์กรไม่แสวงหาผลกำไร และอุตสาหกรรมพิเศษ เป็นต้น โดยการลดหย่อนการจัดเก็บค่าธรรมเนียมอัตราพิเศษ และได้รับเงินสนับสนุนจากภาครัฐสนับสนุน (Hong, 1999) ในปี 2016 โครงการที่อยู่อาศัยภาครัฐ (Public Rental Housing: PRH) มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย 769,352 ยูนิต ได้แก่ แพลตเช่าการเคหะฮ่องกง (PRH Flat) มีผู้อยู่อาศัยประมาณ 2.13 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 29.1 ของจำนวนประชากร และโครงการแพลตฟอร์มที่อุดหนุนโดยรัฐบาล (Subsidized-Home Ownership Housing) เพื่อส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยมีจำนวน 1.16 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 15.8 ของจำนวนประชากร (2016 Population By-census Office, 2017; Hong Kong Housing Authority, 2017)

แม้จะได้รับการอุดหนุนจากนโยบายภาครัฐ แต่ราคาที่อยู่อาศัยเพื่อการเช่าเริ่มขยับสูงขึ้นตลอดช่วงทศวรรษ 1990 ในช่วงก่อนเกิดวิกฤติการณ์การเงินเอเชีย พ.ศ. 2540 กลายเป็นปัญหาราคาที่อยู่อาศัยของชนชั้นกลางระดับล่าง (Sandwich Class) ซึ่งไม่ได้รับการอุดหนุนจากรัฐบาลจากระดับค่าครองชีพ แต่ขณะเดียวกันก็ไม่สามารถเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในเมืองได้เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยแพงเกินไปได้สร้างความเหลื่อมล้ำอย่างรุนแรงขึ้นในสังคม จนเกิดการตั้งคำถามถึงการประมุขสิทธิการเช่าที่ดินที่เต็มไปด้วยการแข่งขัน ส่งผลต่อค่าหน้าดินที่ผู้ชนะการประมูลต้องจ่ายในราคาสูงจึงอาจโยนภาระต้นทุนกลับมายังผู้เช่าในภายหลัง และปัญหาการเก็งกำไร⁴³ อาจเป็นสาเหตุที่

⁴³ เนื่องจากรัฐบาลยังคงพึ่งพารายได้จากการประมูลเป็นส่วนใหญ่ แม้รัฐบาลจะออกนโยบายจำกัดอุปทานที่ดินโดยการเปิดประมูลที่ดินแปลงใหม่ดำเนินการอย่างค่อยเป็นค่อยไปเพื่อรักษาเสถียรภาพราคาที่อยู่อาศัย แต่วิธีประมูลที่กำหนดให้ผู้เสนอราคาที่สูงที่สุดชนะการประมูล อาจกลายเป็นการกีดกันนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลางและขนาดเล็กให้ออกจากตลาดการประมูลที่ดิน ส่งผลให้ที่ดินจำนวนมากครอบครองโดยนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่เพียงไม่กี่รายที่มีทรัพยากรและอำนาจกำหนดตลาด แสวงหาประโยชน์จากการเก็งกำไรมูลค่าเพิ่มที่ดินโดยไม่มีการจัดเก็บภาษีกำไรส่วนทุน (Capital Gains Tax) ก่อให้เกิดปัญหาความขาดแคลนเทียมในอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย (Housing Supply Shortage) นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงทำหน้าที่เสมือนผู้จัดเก็บภาษีให้แก่รัฐบาลในรูปของค่าเช่าจากผู้เช่า-ผู้ซื้อ และส่งคืนรัฐบาลในรูปของเงินประมูลสิทธิการเช่า ขณะที่ข้อเสนออื่นที่อาจเป็นการเพิ่มภาระให้กับผู้เช่าก็อาจเสี่ยงต่อการลดขนาดความขัดแย้งขึ้นในสังคม และมีราคาต่อรองเงรจากที่สูงขึ้นตามมา อาทิ เช่น ข้อเสนอรวบรวมที่ดินสิทธิการเช่าแปลงใหญ่เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นมีต้นทุนสูงเกินไปเนื่องจากเจ้าของผู้ถือสิทธิที่ดินรายย่อยมีเป็นจำนวนมากในฮ่องกง ข้อเสนอให้มีการต่อสัญญาเช่าที่ต้องรองจนถึงปี

ทำให้ต้นทุนราคาที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องในรอบหลายปีส่งผลให้ฮ่องกงกลายเป็นเมืองที่มีราคาที่อยู่อาศัยแพงที่สุดในโลก สะท้อนถึงความล้มเหลวของระบบสิทธิการเช่าที่ดินสาธารณะในฮ่องกงในการแก้ไขปัญหาด้านที่อยู่อาศัยเพื่อสังคม รวมถึงบทบาทของรัฐบาลในการรักษาผลประโยชน์ทางด้านการคลังหรือการรักษาเสถียรภาพราคาที่อยู่อาศัยเพื่อประชาชน (Hong, 1996, 1998; Hong & Lam, 1998; Nystrom, 2007)

6) กรณีศึกษาสาธารณรัฐประชาชนจีน

ในปัจจุบันโครงสร้างการถือครองที่ดินในประเทศจีนแบ่งออกเป็นสองส่วนหลัก และจำแนกรูปแบบสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งออกเป็น ดังนี้

- *ที่ดินของรัฐ (State-owned Land)* เป็นทรัพย์สินของรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่นตั้งอยู่ในเขตเมืองและเขตชนบท อนุญาตให้สิทธิเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินได้ 2 วัตถุประสงค์ ได้แก่ สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐเพื่อการก่อสร้าง (ทุกประเภท) และสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- *ที่ดินกรรมสิทธิ์ร่วม (Collectively-owned Land)* เป็นที่ดินที่รัฐจัดสรรให้ถือครองเป็นทรัพย์สินส่วนกลางโดยกลุ่มเกษตรกรในเขตชนบทเพื่อเกษตรกรรมและการใช้สอยภายในครัวเรือนเป็นหลัก อนุญาตให้สิทธิเพื่อใช้ประโยชน์ได้ ดังนี้ สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการก่อสร้าง สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการตั้งถิ่นฐาน และสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นต้น

โดยทั่วไปกฎหมายที่ดินของจีนไม่อนุญาตให้นิติบุคคล องค์กร และบริษัทถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกประเภท รวมถึงการห้ามไม่ให้ซื้อขาย เช่า หรือโอนที่ดินโดยตรง แต่อนุญาตโดยผ่านการออกหนังสือรับรองสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐซึ่งมีลักษณะคล้ายสิทธิครอบครอง ซึ่งออกให้แก่บุคคลธรรมดาและนิติบุคคลผ่านการลงนามข้อตกลงสัญญา การเชิญชวนเสนอราคา และ

2047 พร้อมราคาตลาดในอนาคตที่คาดการณ์ไม่ได้ และข้อเสนอปรับปรุงเงื่อนไขสัญญาเช่าเพื่อให้ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำกลับมาพัฒนาใหม่แลกกับค่าตอบแทน ล้วนเป็นภาระต้นทุนแก่นักพัฒนาเอกชนและผู้เช่าในอนาคตได้ เป็นต้น ในปัจจุบันรัฐบาลฮ่องกงมีข้อเสนอแผนแม่บทการพัฒนาเกาะลันเตา (Lantau Tomorrow Vision) โดยการถมทะเล (Land Reclamation) บริเวณทะเลด้านทิศตะวันออกของเกาะลันเตาเนื้อที่ประมาณ 1,780 เฮกตาร์เพื่อขยายที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจเป็นการสร้างปัญหาผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามมาและถูกตั้งคำถามถึงความยั่งยืน ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน Civil Engineering and Development Department. (2019). *Lantau Tomorrow Vision* Retrieved December 21, 2021 from https://www.lantau.gov.hk/filemanager/content/lantau-tomorrow-vision/leaflet_e1.pdf

การประมวลอย่างใดอย่างหนึ่งตามกฎหมาย แนวทางการรับรองสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐแบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้ (DLA Piper, 2020; Randolph Jr. & Lou, 1996)

(1) สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการรับรอง (Granted Land Use Rights)

หรือเป็นหนังสือสัญญาสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐในลักษณะสิทธิครอบครอง เป็นรูปแบบที่การให้สิทธิพบได้มากที่สุดในปัจจุบัน ถูกนำมาใช้เป็นเครื่องมือกลไกส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการปฏิรูปเงินกู้ กฎหมายทรัพย์สินได้กำหนดระยะเวลาการให้สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินแบ่งตามลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินออกเป็น ดังนี้

- วัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยไม่เกิน 70 ปี
- วัตถุประสงค์เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 50 ปี
- วัตถุประสงค์เพื่อการศึกษา วิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี วัฒนธรรม การแพทย์ และสาธารณสุข และการกีฬาไม่เกิน 50 ปี
- วัตถุประสงค์เพื่อพาณิชย์กรรม การท่องเที่ยว การนันทนาการและความบันเทิงไม่เกิน 40 ปี
- วัตถุประสงค์อื่น และกิจกรรมที่มีความซับซ้อนไม่เกิน 50 ปี

สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินที่จะได้รับ ประกอบด้วย สิทธิครอบครอง สิทธิการใช้ประโยชน์ สิทธิเก็บกิน สิทธิจำหน่าย โอนสิทธิแก่บุคคลภายนอก ให้เช่า จำนอง และก่อภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการต่อสัญญา เป็นต้น การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยจะได้รับการต่อสัญญาโดยอัตโนมัติเท่ากับระยะเวลาครั้งแรก โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเล็กน้อย ขณะที่การใช้ประโยชน์ประเภทอื่นต้องยื่นใบอนุญาตขอต่อสัญญาก่อนครบกำหนดล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปี และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมสูงกว่าประเภทที่อยู่อาศัย ยกเว้นกรณีการใช้ที่ดินเพื่อสาธารณะประโยชน์ กรณีที่รัฐปฏิเสธการต่อสัญญา รัฐต้องจ่ายค่าชดเชยมูลค่าคิดลดสิ่งปลูกสร้างคงเหลือ ณ วันหมดสัญญา (Residual Value) นอกจากนี้ รัฐยังมีนโยบายป้องกันการเก็งกำไรที่ดินโดยกำหนดให้เอกชนที่ได้รับสิทธิต้องเริ่มดำเนินการพัฒนาโครงการตามแผนให้แล้วเสร็จบางส่วนภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันได้รับสิทธิ โดยคิดเป็นมูลค่าการลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของมูลค่าโครงการตลอดแผนการลงทุน ในกรณีที่ต้องการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของสิทธิ เจ้าพนักงานรัฐ และหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้องทั้งสิ้นพร้อมค่าธรรมเนียมเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ (Nystrom, 2007; Randolph Jr. & Lou, 1996)

(2) สิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยการจัดสรร (Allocated Land Use Rights)

เป็นระบบสิทธิการจัดสรรที่ดินแบบดั้งเดิมโดยภาครัฐก่อนการปฏิรูปเงินปี 1988 ซึ่งจัดสรรให้แก่หน่วยงานภาครัฐ ชุมชน องค์กร และรัฐวิสาหกิจโดยไม่จำกัดระยะเวลาการใช้สิทธิ และไม่จัดสรรสิทธิให้แก่เอกชนและบุคคลทั่วไป ไม่อนุญาตให้นำสิทธิไปให้เช่า และโอนสิทธิให้แก่บุคคลภายนอก ในกรณีที่ต้องการโอนสิทธิดังกล่าวจำเป็นต้องแปลงสิทธิจัดสรรให้เป็นสิทธิรับรองโดยเสียค่าธรรมเนียม และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด

(3) การเช่าสิทธิประโยชน์การใช้ที่ดิน (Leased Land Use Rights)

เป็นสิทธิที่ไม่ออกให้แก่บุคคลทั่วไปเว้นแต่เฉพาะในบางกรณี สิทธิประเภทนี้จะอนุญาตให้เช่าเฉพาะที่ดินเท่านั้นไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และมีข้อจำกัดอนุญาตให้เช่าได้เพียงชั่วคราวตามเงื่อนไขที่กำหนด

(4) กรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Building Ownership)

กฎหมายกำหนดให้สิทธิในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (รวมถึงโครงสร้าง) เป็นกรรมสิทธิ์ แยกแยกออกจากสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอาคารได้ โดยที่เจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของสิทธิในที่ดิน และไม่จำกัดประเภทสิทธิในที่ดินที่ตั้งอาคาร เนื่องจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกตีความให้เป็นส่วนควบของที่ดิน กรรมสิทธิ์ที่ได้รับจึงสามารถนำมาทำธุรกรรมซื้อขาย ให้เช่า โอนสิทธิ และจำนองได้โดยไม่มีข้อจำกัด ต่อเมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้จดทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมาย ซึ่งจะจดทะเบียนได้ต่อเมื่อเจ้าพนักงานได้ออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จและโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อย ในส่วนเจ้าของห้องชุด หน่วยที่อยู่อาศัย สำนักงานหรือหน่วยอาศัยภายในอาคาร สามารถจดทะเบียนหนังสือกรรมสิทธิ์ตามหน่วยที่ครอบครองและจะได้สิทธิการใช้ที่ดินตามสัดส่วนที่ครอบครองโดยไม่มีการออกหนังสือรับรองสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินให้แก่เจ้าของ ขณะที่ทรัพย์สินส่วนกลางกำหนดให้เจ้าของร่วมทั้งหมดต้องรับผิดชอบร่วมกัน อาทิ การใช้สอยประโยชน์ การรับผลประโยชน์ การบริหารจัดการ และการซ่อมบำรุง เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีกรณีเจ้าของที่ดินเกษตรกรรมมีกรรมสิทธิ์ร่วม (Agricultural Collectives) อนุญาตให้บุคคลอื่นเช่าสิ่งปลูกสร้างเดิมที่ตั้งบนที่ดิน รวมถึงซากอาคารเก่าที่ยังเหลือร่องรอย โดยมีเงื่อนไขสัญญาที่ให้ผู้เช่าต้องปรับปรุงและซ่อมแซมอาคารให้ฟื้นฟูกลับคืนสภาพดี ในระหว่างสัญญาเช่า อาคารดังกล่าวยังคงถือเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินร่วมทั้งหมดแม้ยังไม่หมดสัญญา (Randolph Jr. & Lou, 1996)

ระบบกฎหมายสัญญาโดยทั่วไป ระยะเวลาเช่าถูกกำหนดจากรูปแบบกิจกรรมและลักษณะประโยชน์ใช้สอยเป็นหลัก มีข้อกำหนดให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 20 ปี สัญญาเช่าที่มีกำหนดเวลาตายตัวจะได้รับเงื่อนไขต่อสัญญาโดยอัตโนมัติ แต่รายละเอียดการต่อสัญญาขึ้นอยู่กับภาระจากระหว่างคู่สัญญา ระยะเวลาการเช่าแบ่งออก ดังนี้

- สัญญาเช่าเพื่อการพาณิชย์โดยทั่วไป ทำสัญญาเช่าเป็นเวลาไม่เกิน 3-5 ปี
- สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยโดยทั่วไป ทำสัญญาเป็นรายปีหรือไม่เกิน 12 เดือน และได้สิทธิต่อสัญญาอัตโนมัติอีก 1 ปี

ค่าเช่ากำหนดให้ใช้อัตราคงที่ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในแต่ละธุรกิจ (Turnover Rent) และทบทุนอัตราค่าเช่าแบบขั้นบันไดตามราคาตลาดเมื่อครบรอบเวลาหรือสิ้นสุดสัญญาเช่า การชำระค่าเช่ากำหนดให้ชำระเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายการดำเนินการและค่าบริหารจัดการกำหนดให้เป็นหน้าที่ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ การซ่อมบำรุงกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินและพื้นที่ส่วนกลาง และผู้เช่ามีหน้าที่ดูแลและซ่อมบำรุงอุปกรณ์ติดตั้งภายในสถานที่เช่า การปรับปรุงซ่อมแซมสถานที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเท่าที่ไม่สร้างความเสียหายต่อโครงสร้าง การประกันภัยบางกรณีสัญญากำหนดเงื่อนไขให้ผู้เช่าต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกและความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เกิดขึ้น การนำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอกต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร มิฉะนั้นเป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าได้ เมื่อผู้เช่านำทรัพย์สินไปให้เช่าช่วงแก่บุคคลภายนอก ผู้เช่ายังมีหน้าที่รับผิดชอบต่อทรัพย์สินและการละเมิดสัญญาที่เกิดขึ้นโดยตรงจากผู้เช่าช่วง กรณีผู้ให้เช่าต้องการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคล ภายนอกสัญญาต้องแจ้งให้แก่ผู้เช่ารับทราบ มิเช่นนั้นการโอนสิทธิดังกล่าวไม่มีผลผูกพันทางกฎหมาย ผู้ให้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดได้ โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าพร้อมด้วยเหตุผลเป็นลายลักษณ์อักษรและจ่ายค่าชดเชยแก่ผู้เช่า และสิทธิในการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยผู้เช่าสามารถทำได้โดยขึ้นอยู่กับภาระจากระหว่างคู่สัญญา

นอกจากกรณีศึกษาดังกล่าวในแต่ละประเทศข้างต้น ยังมีกรณีศึกษาพิเศษบางประเทศ เช่น โปแลนด์ ซึ่งมีกฎหมายสิทธิเก็บกินตลอดชีพ (Rights of Perpetual Usufruct)⁴⁴ โดยกำหนดอายุ สัญญาสิทธิไม่น้อยกว่า 40 ปี สูงสุดไม่เกิน 99 รวมถึงได้สิทธิต่อสัญญาสูงสุด 99 ปี เช่นเดียวกัน ยกเว้นกรณีที่รัฐมีความจำเป็นในการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ สิทธิเก็บกินตลอดชีพมี ลักษณะคล้ายสัญญาเช่าระยะยาว แต่มีความมั่นคงของผู้ได้รับสิทธิเสมือนกรรมสิทธิ์ (หรือผู้ทรงสิทธิ ซึ่งมีสถานะแตกต่างจากผู้เช่าและผู้ให้เช่า) โดยมีจุดเริ่มต้นจากการประกาศใช้ พระราชกฤษฎีกาที่ดิน กรุงวอร์ซอ (Warsaw Land Decree หรือรู้จักกันในชื่อ “Bierut Decree”) ในปี ค.ศ. 1945 ซึ่งมีผล ครอบคลุมที่ดินและสิทธิในที่ดินทุกประเภทในกรุงวอร์ซอ ได้ถูกทำลายล้างจากผลของสงครามโลก ครั้งที่ 2 ตลอดช่วง ค.ศ. 1935-1945 ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารบ้านเรือนและสิ่งปลูกสร้างใน เมืองวอร์ซอ รวมถึงอาคารมรดกทางสถาปัตยกรรม และมรดกทางวัฒนธรรมอื่นๆ อย่างใหญ่หลวงจน มีสภาพเหลือเพียงซากปรักหักพัง⁴⁵ (Bazyler & Gostynski, 2018; Ciepla, 2018) เพื่อเปลี่ยนสิทธิ ในที่ดินทุกประเภทก่อนช่วงสงคราม (มีทั้งกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สิน สิทธิการเช่า และสิทธิในที่ดิน ประเภทอื่น) ให้เป็นสิทธิเก็บกินตลอดชีพเพื่อทดแทนสิทธิในที่ดินเดิมที่เสียหายลงจากผลของสงคราม ยากต่อการพิสูจน์สิทธิ ความเป็นเจ้าของ และอัตลักษณ์บุคคล โดยพระราชกฤษฎีกาให้อำนาจในการ โอนทรัพย์สินทั้งหมดในกรุงวอร์ซอให้เป็นกรรมสิทธิ์ของสภาเทศบาลเมืองวอร์ซอ โดยให้เจ้าของ อาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมได้สิทธิอนุญาตในการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินตลอดชีพในที่ดินราชพัสดุ โดยกฎหมายสิทธิเก็บกินเริ่มประกาศใช้เป็นทางการในปี ค.ศ. 1961 ผ่านพระราชบัญญัติว่าด้วยการ จัดการที่ดินเขตเมืองและการเคหะ จนกระทั่งในปี ค.ศ. 2018 ได้ผ่านร่างกฎหมายปฏิรูปสิทธิเก็บกิน ตลอดชีพเปลี่ยนเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย ไม่นับรวมการใช้ที่ดิน ประเภทพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม โดยให้มีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม ค.ศ. 2019 นับตั้งแต่ หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 สิทธิเก็บกินตลอดชีพได้กลายเป็นเครื่องมือปฏิรูปทางเศรษฐกิจที่สำคัญของ

⁴⁴ สิทธิเก็บกินตลอดชีพ (Perpetual Usufruct) มีองค์ประกอบที่คล้ายคลึงกับกฎหมายเอมเพอฟรี เออิต (Emphytéotique; Emphyteusis) ที่มีรากฐานมาจากระบบกฎหมายกรีกโรมันโบราณ แสดงถึงการเป็นเจ้าของ ร่วมกันในการใช้ทรัพย์สินตามแนวคิดของระบบฟิวด์ล (Shared Ownership) และแสดงออกถึงความมั่นคงใน ทรัพย์สินของรัฐตามแบบอุดมการณ์สังคมนิยม ในขณะที่เดียวกันยังสามารถปกป้องกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนบุคคลได้ อย่างมั่นคงเสมือนเป็นกรรมสิทธิ์ Szafarz, P. (n.d.). *Poland* (Real Property Law, Issue. E. U. Institute. <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Poland.PDF>)

⁴⁵ มีการประเมินความเสียหายของกรุงวอร์ซอจากสงคราม โดยคาดการณ์ว่าที่อยู่อาศัยได้รับความเสียหายประมาณร้อยละ 72 โรงงานอุตสาหกรรมได้รับความเสียหายประมาณร้อยละ 90 อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นมรดกทางวัฒนธรรมได้รับความเสียหายถึงร้อยละ 90 เป็นต้น

รัฐบาลโปแลนด์ในการส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนและการพัฒนาเมืองตามนโยบายของรัฐบาลในฐานะทรัพย์สินของรัฐ การเป็นหลักประกันถึงความมั่นคงในทรัพย์สินส่วนบุคคลภายใต้ความคุ้มครองทรัพย์สินโดยรัฐบาล สะท้อนถึงความสำเร็จของภาครัฐที่ผลักดันเครื่องมือดังกล่าวไปไกลกว่าการเป็นเครื่องมือที่สร้างขึ้นจากอุดมการณ์สังคมนิยมที่ถูกสะท้อนในระบบกฎหมายโปแลนด์ภายใต้บรรยากาศทางการเมืองแบบสังคมนิยมหลังสงครามโลกครั้งที่ 2

นอกจากนี้ ในหลายประเทศยังมีสัญญาเช่าที่มีลักษณะพิเศษเพื่อวัตถุประสงค์สำหรับกลุ่มผู้สูงอายุ หรือผู้เกษียณอายุ เช่น สัญญาเช่าตลอดชีวิตหรือตลอดชีพ (Lease of Life หรือ Life Tenancy) ผลของสัญญาขึ้นอยู่กับอายุขัยตลอดช่วงชีวิตของผู้เช่า (Life Tenant) เมื่อผู้เช่าเสียชีวิตลง สัญญาจึงมีผลสิ้นสุดโดยอัตโนมัติ และมีผลให้สังหาริมทรัพย์กลับคืนสู่เจ้าของหรือผู้ให้เช่า (Shapiro et al., 2019) และส่งต่อที่อยู่อาศัยให้กับผู้ซื้อหรือผู้เช่าที่เช่าอยู่อาศัยในภายหลัง



2.4 ทบทวนอิทธิพลการเช่าที่ดินต่างชาติในบริบททางประวัติศาสตร์

1) กรณีศึกษาสิงคโปร์ ฮองกง และจีน

สิงคโปร์ในยุคเริ่มแรกเกิดขึ้นจากการที่จักรวรรดิอังกฤษได้เข้ามาตั้งรกราก และเปลี่ยนแหล่งชุมทางการค้าทางทะเลขนาดเล็กจากแรงจูงใจในการออกตั๋วทำเลปลอดค่าเช่า (Rent-free location ticket) เพื่อจูงใจพ่อค้าและนักเดินเรือในการตั้งแห่งชุมชนการค้า จนพัฒนาขึ้นมาเป็นเมืองท่าขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญที่สุดแห่งหนึ่งในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (Centre for Livable Cities, 2018) โดยสัญญาเช่าระยะยาวฉบับแรกเกิดขึ้นในปี ค.ศ. 1826 จากคำสั่งของรัฐบาลอาณานิคมของสิงคโปร์ (Colony of Singapore) ที่ลงโทษผู้กระทำความผิดจากการสำรวจแนวเขตที่ดินล่าช้า โดยการริบสิทธิครอบครองในที่ดินเป็นเวลา 999 ปี โดยหลังจากนั้น นับตั้งแต่ช่วงทศวรรษที่ 1820-1890 สิงคโปร์ต้องเผชิญกับปัญหาความยุ่งยากจากการไม่มีประมวลกฎหมายที่ดิน ระบบบันทึกทะเบียนที่ดิน กฎหมายควบคุมการใช้ประโยชน์และการพัฒนาที่ดิน และการสำรวจปักปันแนวเขตแดนที่ขาดความแม่นยำจากข้อจำกัดของเครื่องมือและอุปกรณ์ ก่อให้เกิดปัญหาการอ้างสิทธิทับซ้อน การจัดเก็บรายได้จากภาษี และการก่อการะผูกพันในสิทธิที่ตามมา นอกจากนี้ ยังมีการออกหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินหลายประเภท⁴⁶ ที่เป็นการให้สิทธิระยะยาวโดยไม่มีรายละเอียดเงื่อนไขสัญญาตั้งแต่ 99 ปี และ 999 ปี ขณะที่การทำสัญญาเช่ามีระยะเวลาที่ปรากฏตั้งแต่ 30, 60, 99, 999 ปี และสิทธิในที่ดินถาวรไม่มีกำหนด (Perpetual Lease) เป็นต้น การรับรองสิทธิในที่ดินระยะเวลายาวนานเกินไปส่งผลเสียต่อการพัฒนาที่ดิน การวางแผนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเมือง จนกระทั่งในปี ค.ศ. 1947 ทางกรจึงได้แก้ไขกฎหมายเพื่อเปลี่ยนแปลงหนังสือสำคัญสิทธิในที่ดินทุกประเภทเหลือเพียงรูปแบบสัญญาเช่า (Leases) ระยะยาว 99 ปี⁴⁷ และหนังสือรับรองสิทธิในที่ดิน (Grants) เพื่อการพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกเป็นหลัก (Centre for Livable Cities, 2018)

⁴⁶ หนังสือสำคัญรับรองสิทธิในที่ดิน (Statutory Land Grants) ที่หน่วยงานรัฐออกให้แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ใบอนุญาต (Licences) หนังสืออนุญาต (Permits) หนังสือสัญญาเช่า (Leases) และหนังสือรับรองสิทธิ (Grants) เป็นต้น

⁴⁷ มีจุดเริ่มต้นจากเซอร์ วิลเลียม แม็กซ์เวลล์ ซึ่งเป็นผู้สำเร็จราชการแห่งนิคมช่องแคบ (Commission of Lands for the Straits Settlements) ที่ต้องการจะปรับปรุงสภาพความเป็นอยู่ที่แออัดของเมือง ได้แสดงความกังวลถึงปัญหาการได้มาซึ่งที่ดินและต้นทุนจัดกรรมสิทธิ์ที่มีราคาสูงเกินไปในการยกเลิกหนังสือสำคัญรับรองสิทธิในที่ดินประเภทฟรีโฮลด์และสิทธิถาวร และปัญหาต้นทุนในการบังคับใช้กฎหมายโฉนดที่ดินทดแทนสิทธิดังกล่าว จนกระทั่งปี ค.ศ. 1947 จึงตรากฎหมายคำสั่งที่ดินพระมหากษัตริย์ (Crown Land Rules, 1947) จึงเห็นสมควรให้ใช้สัญญาเช่าที่ดินไม่เกิน 99 ปี เพื่อทดแทนหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินทุกกรณี นอกจากนี้ ยังเป็นผู้มีส่วนผลักดันการปฏิรูปกฎหมายเพื่อการบริหารจัดการที่ดิน อาทิ เช่น การตราพระราชกฤษฎีกาที่ดินพระมหากษัตริย์ ค.ศ. 1882 (The Crown Lands Ordinance, 1882) ได้กำหนดรูปแบบสิทธิในที่ดิน 18 ประเภท

ขณะที่สถานการณ์ที่เกิดขึ้นในจีนแผ่นดินใหญ่ในช่วงราวคริสต์ศตวรรษที่ 19 เต็มไปด้วยสนธิสัญญาไม่เสมอภาคที่เกิดขึ้นตลอดรัชสมัยราชวงศ์ชิง ยังมีข้อถกเถียงเรื่องจำนวนที่ไม่แน่นอนของสนธิสัญญาที่ถูกทำขึ้นระหว่างปี ค.ศ. 1842-1949 ระหว่างราชวงศ์ชิงและจักรวรรดินิยมและชาติมหาอำนาจนับตั้งแต่จีนพ่ายแพ้ในสงครามฝิ่นครั้งที่ 1 ข้อมูลบางแหล่งอ้างมีจำนวน 745 ฉบับ ขณะที่ข้อมูลที่นำเชื่อถืออ้างค้นพบสนธิสัญญามากถึง 1,356 ฉบับ (Wang, 2003) ประกอบด้วยเขตสัมปทาน (Concessions)⁴⁸ เขตเช่า (Leased Territory)⁴⁹ เขตพำนักต่างชาติ (Settlements) และ

เงื่อนไขการเปลี่ยนที่ดินคืนสู่สภาพเดิม และความผิดทางอาญาของผู้ที่รื้อถอนที่ดิน ตราพระราชกฤษฎีกาที่ดินปี ค.ศ. 1884 กำหนดให้เจ้าของที่ดินเกษตรกรรมต้องจดทะเบียนที่ดินต่อเจ้าพนักงาน ผู้กระทำผิดฝ่าฝืนจะถูกทำลายผลผลิตทางการเกษตรในที่ดินเพาะปลูกทั้งหมด และพระราชบัญญัติการบุกรุกที่ดินรัฐ ค.ศ. 1884 ในภายหลังซึ่งมีวัตถุประสงค์ในลักษณะเดียวกัน ดูรายละเอียดได้ใน Centre for Livable Cities. (2018). *Land Framework of Singapore: Building a Sound Land Administration and Management System*. Centre for Livable Cities,. <https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/urban-systems-studies/uss-land-framework-of-singapore.pdf>

⁴⁸ เขตสัมปทาน (Concession) มีจุดเริ่มต้นจากการเป็นเขตที่พำนักต่างชาติมาตั้งแต่อดีต จนพัฒนาเป็นเขตสัมปทานเพื่อแสวงหาผลประโยชน์แบบรัฐซ้อนรัฐ เกิดสภาวะยกเว้นการบังคับใช้อำนาจทางผังเมือง อำนาจทางปกครอง อำนาจรักษาความสงบเรียบร้อย และอำนาจศาล เป็นต้น Jianlang, W. (2016). *Unequal Treaties and China: Volume 1*. Enrich Professional Publishing. pp 4. แต่ในงานศึกษาของ หย่าฉิน สุ่น และคณะ ได้อธิบายถึงบทบาทของจักรวรรดิและมหาอำนาจในแง่มุมมองด้านการวางรากฐานระบบกฎหมายและการพัฒนาเทียนสินให้เมืองสมัยใหม่ ผ่านข้อตกลงในสนธิสัญญา บันทึกทางการพูด ข้อกำหนด และกฎระเบียบต่างๆ ซึ่งอาจเป็นการจัดทำสัญญาฝ่ายเดียวหรือสองฝ่ายร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการพัฒนา เช่น การจัดตั้งเทศบาลและระบบสภาเทศบาลในการบริหารจัดการเมือง ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังเมือง การก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า โครงข่ายถนน ระบบระบายน้ำ ระบบสุขาภิบาล ระบบท่อส่งก๊าซ เป็นต้น โดยอังกฤษ ฝรั่งเศส เยอรมัน และญี่ปุ่น เป็นต้นแบบการวางรากฐานระบบกฎหมายที่มีความสมบูรณ์และรัดกุม เช่น อังกฤษมีกฎหมายมีกฎหมาย 18 ฉบับ (ค.ศ. 1863-1936) ฝรั่งเศส 14 ฉบับ (ค.ศ. 1877-1931) เยอรมัน 10 ฉบับ (ค.ศ. 1899-1916) และญี่ปุ่น 10 ฉบับ (ค.ศ. 1901-1923) ยกตัวอย่างรายละเอียด เช่น ข้อกำหนดอาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงสร้างเหล็ก, ข้อกำหนดด้านวัสดุก่อสร้างและเทคโนโลยีอาคาร, กฎหมายควบคุมอาคาร, ข้อกำหนดทางวิศวกรรมงานระบบระบายน้ำ, ข้อกำหนดสิ่งปลูกสร้างและต่อเติมรื้อถอนพื้นที่และถนนสาธารณะ, ข้อกำหนดด้านรูปแบบทางสถาปัตยกรรม, ข้อกำหนดสวนสาธารณะย่านพักอาศัย เป็นต้น ดูใน Sun, Y., Hein, C. M., Song, K., & Feng, L. (2018). *Planning Modern Cities in China: Urban Construction Regulations of Concessions in Tianjin (1860-1945)* IPHS 2018: 18th International Planning History Society

เมืองท่าสนธิตามสัญญา (Treaty Port) อันเป็นผลจากสนธิสัญญาที่ไม่เสมอภาคหลายฉบับ อาทิ เช่น สนธิสัญญานานกิง สนธิสัญญาปักกิ่ง สนธิสัญญาเทียนสิน อนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2 และอื่นๆ เป็นต้น หลายอาณานิคมเกิดปัญหา “สับแยก”⁵⁰ และสิทธิสภาพนอกอาณาเขต (Extraterritoriality) ที่ก่อให้เกิดข้อพิพาทคดีความที่เกี่ยวกับสับแยกทางการศาลเป็นจำนวนมาก สัมปทานเขตเช่าอาณานิคมที่สำคัญในประวัติศาสตร์ อาทิ เช่น มหานครเซี่ยงไฮ้⁵¹ นครเทียนจิน (เทียนสิน) และนครเซี่ยงเหมิน

Conference, 2018-07-15 - 2018-07-19, Yokohama, Japan.
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A30d021c4-60ce-41bd-9b1d-c1e0ca64a871>

⁴⁹ เขตเช่า (Leased Territory) ตามสนธิสัญญาแตกต่างจากเขตสัมปทาน เนื่องจากเป็นสัญญาที่ไม่เสมอภาคในประเด็นเรื่องสิทธิสภาพนอกอาณาเขต (Extraterritoriality) หรือเป็นเขตอิทธิพลต่างชาติ (Sphere of Influence) ในลักษณะรัฐซ้อนรัฐ ซึ่งชาติมหาอำนาจในฐานะผู้เข้ามามีอิทธิพล ทรงอิทธิพลและอำนาจเหนือกว่าผู้ให้เช่า เงื่อนไขสนธิสัญญาที่ผู้เช่าบังคับต่อผู้ให้เช่า อาทิ การจำกัดหรือยกเว้นอธิปไตยของผู้ให้เช่าในเขตเช่า เขตอำนาจศาล อำนาจทางปกครอง และอำนาจในการรักษาความสงบเรียบร้อย รวมถึงความคุ้มครองคนในบังคับของชาติมหาอำนาจ เขตเช่าโดยทั่วไปมีขอบเขตทางภูมิศาสตร์ตามสนธิสัญญากว้างกว่าเขตสัมปทาน ครอบคลุมพื้นที่นอกเขตชายฝั่งทะเลหรืออาณาเขตทางทะเลในบางกรณี ดูในงาน Jianlang, W. (2016). *Unequal Treaties and China: Volume 1*. Enrich Professional Publishing.

⁵⁰ “สับแยก” (Subjects) หรือหมายถึงคนในบังคับต่างประเทศหรือต่างชาติ ขณะที่พระยาอนุমানราชชนให้คำนิยามว่า “คนร่มธง” ที่ได้รับความคุ้มครองจากอำนาจของสิทธิสภาพนอกอาณาเขตของชาติอาณานิคม นอกจากความคุ้มครองคนในบังคับอาณานิคมชาติตะวันตกแล้ว ยังคุ้มครองถึงคนพื้นเมืองและท้องถิ่นที่มีถิ่นกำเนิดในดินแดนที่ตกเป็นอาณานิคมหรือดินแดนที่ชาติตะวันตกเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องด้วย อาทิ ชาวจีน ชาวอินเดีย และชาวพม่า เป็นต้น ดูใน ศิวศิลป์ จัวยเจริญ. (2564). คนเอเชียในบังคับต่างประเทศกับการสร้างความเป็นพลเมืองของสยามสมัยใหม่. In พิพัฒน์ พสุธารชาติ & ฐนพงศ์ ลือขจรชัย (Eds.), เมื่อใดจึงเป็นชาติไทย. อิลลูมินันส์ เอดิชันส์.

⁵¹ มหานครเซี่ยงไฮ้ หรือเซี่ยงไฮ้แลนด์ (Shanghai) ตั้งอยู่ในเขตไหว่ทาน (The Bund) เป็นเมืองท่าการค้าที่ยิ่งใหญ่ที่สุดของจีนมีทัศนียภาพติดริมฝั่งแม่น้ำหวงผู่ที่สวยงาม เป็นที่ตั้งของเขตพำนักต่างชาติ (Shanghai International Settlement) และได้พัฒนากลายเป็นเขตสัมปทานต่างชาติในภายหลัง ได้แก่ อังกฤษ สหรัฐอเมริกา และญี่ปุ่น เซี่ยงไฮ้เป็น 1 ใน 5 เมืองท่าการค้าเสรีตามสนธิสัญญานานกิงหลังเหตุการณ์ความพ่ายแพ้ในสงครามฝิ่นครั้งที่ 1 และเขตเช่าฝรั่งเศส (French Concession) ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกแม่น้ำหวงผู่ รัฐบาลจีนมีนโยบายไม่อนุญาตให้ต่างชาติซื้อขายและถือครองที่ดิน แต่อนุญาตให้เช่าที่ดินถาวร (rent in Perpetuity) ได้เท่านั้น Mou, Z. (2015). Land, Law and Power: The Cadastre of the French Concession in Shanghai (1849-1943). *European Journal of East Asian Studies*, 14(2), 287-312. <http://www.jstor.org/stable/44162364> แม้เป็นเขตเช่าอาณานิคมแต่มีชาวจีนอาศัยภายในเขตดังกล่าวกว่าร้อยละ 90 โดยมีมติเรออธิบายว่า สำหรับคนจีนสมัยใหม่แล้วจักรวรรดินิยมในเซี่ยงไฮ้แม้จะสร้างความขุนเคืองใจแก่ชาวจีนแต่ก็มีความเย้ายวนใจ แสงสี ป้ายโฆษณาและสินค้า รถยนต์สมัยใหม่ ร้านกาแฟ บาร์ดนตรีแจ๊ส สถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ที่สวยงามแปลกตา วิถีชีวิตเสเพลของชาวต่างชาติ และวัฒนธรรมแบบจักรวรรดินิยมตะวันตกที่สะท้อน

(อะมอย)⁵² เป็นต้น โดยแบ่งเป็นเขตพำนักต่างชาติที่สำคัญ 2 แห่ง และเขตสัมปทานต่างชาติของชาติจักรวรรดิและมหาอำนาจ 9 ชาติ ประกอบด้วย สหราชอาณาจักร ฝรั่งเศส ญี่ปุ่น เบลเยียม อิตาลี เยอรมัน ออสเตรีย-ฮังการี รัสเซีย และสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ตาม ตารางที่ 3-4 มีรายละเอียด ดังนี้



ผ่านความเจริญ ความรุ่มรวยและมั่งคั่ง หลายครั้งชาวจีนในเขตเช่าจึงตกเป็นเหยื่อการเหยียดเชื้อชาติและการถูกล่วงละเมิดทางเพศ อาทิ เหตุการณ์สังหารกรรมกรชาวจีน 11 คนที่เดินประท้วงโรงสีชาวจีนในเมือง ซ้อห้ามไม่อนุญาตให้ ‘สุนัขและคนจีน’ เข้าสวนสาธารณะในเมืองก่อนปี 1928 ดูใน มิเตอร์, ร. (2562). *A Bitter Revolution: China's Struggle with the Modern World* [ประวัติศาสตร์จีนสมัยใหม่] (สุทธิสมาน ลิ้มปยุสรณ์, Trans.). บุ๊คสเคป. ขณะที่อุจี้เยียนักหนังสือพิมพ์ร่วมสมัยชาวจีนที่เคยอาศัยอยู่ในไทย อธิบายถึงสมญานามของเซี่ยงไฮ้ว่า ‘สวรรค์ของนักฉวยโอกาส’ ‘ศูนย์รวมความชั่วร้าย’ และเป็นแหล่งกบดานอาชญากร นักโทษอุกฉกรรจ์ และนักโทษคดีทางการเมือง อุจี้เยียนะ. (2557). *海外五十年* [จากบูรพาสู่อุษาคเนย์ ภาคหลัง] (เรื่องชัย รักศรีอักษร, Trans.; ปณิตดา เลิศล้ำอำไพ, Ed.). โฟสต์.

⁵² นครเทียนจิน (เทียนสิน) เป็นเมืองท่าตามสนธิสัญญานับตั้งแต่ ค.ศ. 1860-1902 มีการจัดตั้งเขตสัมปทานอาณานิคม 9 สัญชาติ ได้แก่ อังกฤษ, ฝรั่งเศส, สหรัฐอเมริกา, เยอรมัน, ญี่ปุ่น, รัสเซีย, เบลเยียม, อิตาลี และออสเตรีย-ฮังการี เป็นต้น Sun, Y., Hein, C. M., Song, K., & Feng, L. (2018). *Planning Modern Cities in China: Urban Construction Regulations of Concessions in Tianjin (1860-1945)* IPHS 2018: 18th International Planning History Society Conference, 2018-07-15 - 2018-07-19, Yokohama, Japan. <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A30d021c4-60ce-41bd-9b1d-c1e0ca64a871>

ตารางที่ 3 แสดงข้อมูลเขตพำนักต่างชาติและเขตสัมปทานต่างชาติ

ชื่อเขตสัมปทาน	รายชื่อเมือง	สัญชาติ	ปีที่ก่อตั้ง
เขตพำนักต่างชาติ (International Settlements)			
เขตพำนักนานาชาติกู่ลิ่งอวี่ (Kulangsu International Settlement)	เกาะกู่ลิ่งอวี่ (อะมอย) เซี่ยะเหมิน มณฑลฝูเจี้ยน	เขตนานาชาติ	ค.ศ. 1843
เขตพำนักนานาชาติเซี่ยงไฮ้ (Shanghai International Settlement)	มหานครเซี่ยงไฮ้	เขตนานาชาติ	ค.ศ. 1849
เขตสัมปทานต่างชาติ (National Settlements)			
เขตสัมปทานฝรั่งเศส	เซี่ยงไฮ้ กวางตุ้ง (แคนตัน) ฮั่นโจว (ยูปเป็นเหอเป่ย์) เทียนสิน (เทียนจิน)	ฝรั่งเศส	ค.ศ. 1849 ค.ศ. 1859 ค.ศ. 1861 ค.ศ. 1861
เขตสัมปทานสหราชอาณาจักร	กวางตุ้ง (แคนตัน) เทียนสิน (เทียนจิน) ฮั่นโจว (ยูปเป็นเหอเป่ย์) ก๊วยเกียง (จีวเจียง) ซินเกียง (เจิ่นเจียง) อะมอย (เซี่ยะเหมิน)	อังกฤษ	ค.ศ. 1859 ค.ศ. 1860 ค.ศ. 1861 ค.ศ. 1861 ค.ศ. 1861 ค.ศ. 1861
เขตสัมปทานสหรัฐอเมริกา	เซี่ยงไฮ้ เทียนสิน (เทียนจิน) อะมอย (เซี่ยะเหมิน)	อเมริกา	ค.ศ. 1863 ค.ศ. 1869 ค.ศ. 1900
เขตสัมปทานเยอรมัน	เทียนสิน (เทียนจิน) ฮั่นโจว (ยูปเป็นเหอเป่ย์)	เยอรมัน	ค.ศ. 1895 ค.ศ. 1895
เขตสัมปทานรัสเซีย	ฮั่นโจว (ยูปเป็นเหอเป่ย์) เทียนสิน (เทียนจิน)	รัสเซีย	ค.ศ. 1896 ค.ศ. 1900
เขตสัมปทานอิตาลี	เทียนสิน (เทียนจิน)	อิตาลี	ค.ศ. 1901
เขตสัมปทานเบลเยียม	เทียนสิน (เทียนจิน)	เบลเยียม	ค.ศ. 1902
เขตสัมปทานออสเตรีย-ฮังการี	เทียนสิน (เทียนจิน)	ออสเตรีย-ฮังการี	ค.ศ. 1902

ที่มา: (Johnstone, 1937)

โดยในช่วงปี ค.ศ. 1911 จีนมีเขตเช่าหรือเขตอิทธิพลต่างชาติในลักษณะสิทธิสภาพนอกอาณาเขตตามสนธิสัญญาที่มีความสำคัญ โดยส่วนใหญ่เป็นเขตเช่ามีจุดประสงค์เพื่อประโยชน์ทางการทหารและความมั่นคง รวมถึงผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจของชาติมหาอำนาจ ยกตัวอย่าง ได้แก่ (Jianlang, 2016; Johnstone, 1937)

(1) เขตเช่าอ่าวเจียวโจว (Kiautschou Bay)

เขตเช่าเมืองชิงเต่า 99 ปี ตั้งอยู่ทางตอนใต้ของคาบสมุทรซานตง บริเวณอ่าวเจียวโจว มณฑลซานตง อดีตเคยเป็นเขตเช่าของจักรวรรดิเยอรมันจากผลของอนุสัญญาระหว่างเยอรมันและจีนว่าด้วยสัญญาเช่าเจียวโจว ค.ศ. 1898 (Convention Between The German Empire and China Respecting the Lease of Kiaochow. March 6, 1898) (MacMurray & Antwerp, 1921) สนธิสัญญากำหนดให้สัมปทานเส้นทางรถไฟ 2 สายในมณฑลซานตง ได้แก่ เส้นทางรถไฟเจียวโจว-จีหนาน (Tsinan-Fu) และเส้นทางรถไฟเจียวโจว-จินโจว (มณฑลเหลียวหนิง) พร้อมทั้งอนุญาตให้เยอรมันทำเหมืองแร่ได้ในรัศมี 30 ลี (15 กิโลเมตร) ตลอดแนวเส้นทางรถไฟ รวมถึงการให้สิทธิประโยชน์ทางการทหารแก่กองทัพเยอรมัน อาทิ สิทธิในการลาดตระเวนรอบอ่าวเจียวโจวในรัศมี 50 กิโลเมตร อนุญาตให้สิทธิเรือรบกองทัพจีนในการใช้น่านน้ำอ่าวเจียวโจว ชาวจีนในเขตเช่าจะได้รับความคุ้มครองภายใต้กฎหมายรัฐบาลเยอรมัน รวมถึงการได้รับเงินค่าชดเชยที่ดินเวนคืนเพื่อวัตถุประสงค์ทางการให้แก่เจ้าของที่ดินชาวจีน เป็นต้น แต่เมื่อเยอรมันแพ้สงครามโลกครั้งที่หนึ่ง หลังการเจรจาและลงนามในสนธิสัญญาแวร์ซายในปี ค.ศ. 1919 (Versailles Treaty) มีผลให้เยอรมันต้องส่งมอบเขตเช่าให้เป็นของญี่ปุ่นแทนการส่งมอบคืนให้แก่จีน ได้สร้างความโกรธแค้นไม่พอใจให้แก่ชาวจีนจนเป็นที่มาของ ‘ขบวนการ 4 พฤษภาคม’⁵³

(2) เขตเช่ากวางตง (Kwantung Leased Territory)

เขตเช่ากวางตง (ชื่อกองทัพคันโตของญี่ปุ่น) ในเมืองต้าเหลียน ตั้งอยู่บนคาบสมุทรเหลียวตง มณฑลเหลียวหนิง โดยมีท่าเรือหลู่ซุ่นโข่ว (พอร์ตอาเธอร์) เป็นเมืองท่าการค้าสำคัญแห่งคาบสมุทร (เขตอิทธิพลรัสเซียเดิม) เป็นเขตเช่าภายใต้อิทธิพลจักรวรรดิญี่ปุ่นหลังชัยชนะในสงครามจีน-ญี่ปุ่นครั้งที่ 1 จากผลของสนธิสัญญาชิโมะโนะะเซะกิ ค.ศ. 1895 โดยให้ญี่ปุ่นมีสิทธิเหนือดินแดนถาวร (Perpetuity) ส่งผลให้รัสเซียเกิดความไม่พอใจและดึงเยอรมันและฝรั่งเศสเข้าร่วมเจรจาทางการทูตกับญี่ปุ่น (การแข่งแทรกสามฝ่าย) ในปี ค.ศ. 1898 เพื่อยกดินแดนคืนให้แก่รัสเซีย โดยลงนามในอนุสัญญาระหว่างรัสเซียและจีนว่าด้วยสัญญาเช่า⁵⁴ จากรัฐบาลจีนเป็นระยะเวลา 25 ปี

⁵³ ‘ขบวนการ 4 พฤษภาคม’ (May Fourth Movement) เป็นการเดินขบวนประท้วงของนักศึกษาและปัญญาชนมีเป้าหมายต่อต้านจักรวรรดินิยมและชาติมหาอำนาจ และการตั้งคำถามถึงจารีตประเพณีดั้งเดิมภายใต้วัฒนธรรมขงจื้อในสังคมจีน ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน มิตเตอร์, ร. (2562). *A Bitter Revolution: China's Struggle with the Modern World* [ประวัติศาสตร์จีนสมัยใหม่] (สุทธิสมาน ลิ้มปุนสรณ์, Trans.). บุ๊คสเคป.

⁵⁴ อนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าคาบสมุทรเหลียวตง ค.ศ. 1898 (Convention for the Lease of the Liaotung Peninsula. March 27, 1898) อนุญาตให้เช่าเมืองท่าการค้าที่สำคัญ 2 แห่ง ได้แก่ ท่าเรือหลู่ซุ่นโข่ว

รวมถึงรัฐบาลจีนยังตอบแทนด้วยการให้สัมปทานโครงการเส้นทางรถไฟแมนจูเรียตะวันออกเป็นเวลา 80 ปี (นิติการุณย์ มิ่งรุจิราลัย, 2562) เขตเช่ากวางตงกลับคืนเป็นของญี่ปุ่นอีกครั้งในปี ค.ศ. 1905 จากการลงนามในสนธิสัญญาพอร์ตสมัท หลังญี่ปุ่นได้ชัยชนะในสงครามรัสเซีย-ญี่ปุ่น (ค.ศ. 1904-1905) และบุกยึดอ่าวเจียวโจวซึ่งเป็นเขตเช่าของเยอรมันในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 1 ในปี ค.ศ. 1914 รัฐบาลญี่ปุ่นได้ยื่นข้อเรียกร้องต่อรัฐบาลจีนให้ขยายสิทธิการเช่าในที่ดินเขตทางรถไฟสัมปทานแมนจูเรียตอนใต้เป็นเวลา 99 ปี ตลอดแนวเขตทาง รวมถึงข้อเรียกร้องเพื่อขยายเขตอิทธิพลญี่ปุ่น⁵⁵ เขตเช่ากวางตงและมณฑลทางตะวันออกในแมนจูเรียได้กลายเป็นฐานที่มั่นของกองทัพคันโตแห่งจักรวรรดิญี่ปุ่น และถูกผนวกเข้าเป็นส่วนหนึ่งของดินแดนรัฐจักรวรรดิแมนจูเรียที่สถาปนาขึ้นในปี ค.ศ. 1934 หลังการสถาปนาจักรวรรดิแมนจูเรีย มีผลให้อิทธิพลของจีนเหนือเขตเช่าตามสนธิสัญญาถูกโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐบาลญี่ปุ่น และจึงได้ถ่ายโอนทรัพย์สินสัมปทานกิจการรถไฟแมนจูเรียสายใต้ของรัฐบาลญี่ปุ่นให้เป็นทรัพย์สินของรัฐบาลแมนจูเรีย เขตเช่ากวางตงได้ยุติลงพร้อมกับรัฐจักรวรรดิแมนจูเรียหลังความพ่ายแพ้ของญี่ปุ่นในสงครามโลกครั้งที่ 2

(3) เขตเช่าอ่าวกว้างโจว (Kuang-chou Wan หรือ Guangzhouwan)

เขตเช่ากว้างโจว (Territoire de Kouang-Tchéou-Wan) ครอบคลุมพื้นที่ริมฝั่งทะเลบางส่วนในอำเภอเซียงซาน โผ่ไต้หวัน และหม่าจางในเขตจั้นเจียง และหมู่เกาะที่ตั้งอยู่บนอ่าวกว้างโจว ได้แก่ เกาะตงไห่ต้าว (Donghaidao) เกาะเหนาโจว (Naozhou) และเกาะขนาดเล็กที่อยู่ติดกัน รวมถึงอาณาเขตทางทะเลไม่เกิน 6 ไมล์ทะเล เป็นต้น ตั้งอยู่ในนครจั้นเจียง มณฑลกวางตุ้ง เป็นเขตเช่าส่วนหนึ่งในเขตอิทธิพลอินโดจีนภายใต้จักรวรรดิฝรั่งเศสเป็นเวลา 99 ปี จากผลของอนุสัญญาว่า

(พอร์ตอาเธอร์) และท่าเรือต้าเหลียน การให้สิทธิอาณาเขตทางทะเลแก่รัสเซียเพื่อวัตถุประสงค์ด้านการทหาร การให้สัมปทานเส้นทางรถไฟส่วนต่อขยายจากสัมปทานเส้นทางหลักในปี ค.ศ. 1896 แก่บริษัทรถไฟสายตะวันออกไกลของจีน (China Eastern Railway Corporation) เส้นทางจากท่าเรือต้าเหลียน-ฮาร์บิน (ปัจจุบันยกเลิกเส้นทางส่วนต่อขยายมายังต้าเหลียน) เป็นระยะทาง 880 กิโลเมตร และเป็นส่วนหนึ่งของเส้นทางรถไฟสายทรานส์ไซบีเรียไปบรรจบเมืองท่าลาดิวอสต็อกของรัสเซีย นอกจากนี้ สนธิสัญญาได้กำหนดเขตพื้นที่พรมแดนเป็นกลาง (Neutral Zone) บริเวณด้านทิศเหนือจรดแนวเขตเช่าตามแนวคาบสมุทร MacMurray, & Antwerp, J. V. (1921). *Treaties and Agreements with and concerning China 1894-1919*. Oxford University Press. Retrieved from <https://archive.org/details/cu31924017545231>

⁵⁵ ‘ข้อเรียกร้อง 21 ประการ’ (对華21ヶ条要求) ต่อจีนที่รัฐบาลญี่ปุ่นเรียกร้องให้รัฐบาลจีนขยายสิทธิการเช่า 99 ปี ประกอบด้วย ท่าเรือพอร์ตอาเธอร์ ท่าเรือต้าเหลียน สัมปทานเส้นทางรถไฟสายแมนจูเรียตอนใต้ และสัมปทานเส้นทางรถไฟสายตงตง-มุกเดน (เสิ่นหยาง) ดูรายละเอียดใน Millard, T. F. (1922). WHAT THE TWENTY-ONE DEMANDS MEAN TO CHINA. *Current History* (1916-1940), 15(5), 828-831. <http://www.jstor.org/stable/45326535>

ด้วยสัญญาเช่าอ่าวกว้างโจ้ว (Convention for the Lease of Kuang-chou Wan) ในปี ค.ศ. 1898 ก่อนถูกญี่ปุ่นยึดครองในปี 1943 โดยจุดประสงค์ของการเช่าตามสนธิสัญญาเพื่อจัดตั้งฐานทัพเรือและคลังสำรองถ่านหิน โดยมีเมืองท่าฟอร์ตบายาด (Fort Bayard) เป็นศูนย์กลางทางการค้าสำคัญ โดยกำหนดสิทธิในการตั้งกองกำลังรักษาการณ์ เพื่อการป้องกันตนเอง การก่อสร้างประภาคาร การติดตั้งอุปกรณ์และสัญญาณเพื่อประโยชน์ต่อการเดินเรือเสรีและความปลอดภัยด้านการเดินเรือ มาตรา 7 ในอนุสัญญา ยังกำหนดการให้สัมปทานการก่อสร้างเส้นทางรถไฟสายกว้างโจ้ว-เหลยโจ้ว แก่รัฐบาลฝรั่งเศส ซึ่งเป็นเส้นทางเชื่อมระหว่างอ่าวกว้างโจ้วไปยังบริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันตกของคาบสมุทรเหลยโจ้ว (Leizhou Peninsula) โดยรัฐบาลจีนเป็นผู้มอบสิทธิในที่ดิน ขณะที่รัฐบาลฝรั่งเศสรับผิดชอบค่าใช้จ่ายด้านการก่อสร้างและจัดหาแรงงาน รวมถึงสิทธิในการพัฒนาและปรับปรุงท่าเรือ โกดังสินค้า และโรงพยาบาล และในเขตออนผู่ (On-pu) ซึ่งเป็นสถานีปลายทาง และอนุญาตให้ชาวจีนมีสิทธิในการเดินทางและค้าขายในรถไฟได้ และยังให้ความคุ้มครองสิทธิคนพื้นเมือง (Native Inhabitants) ในทรัพย์สิน แรงงานและการประกอบอาชีพ โดยต้องไม่ละเมิดข้อกำหนด (MacMurray & Antwerp, 1921)

(4) เขตเช่านิวเทอริทอรี (New Territories)

อาณาบริเวณหมู่เกาะฮ่องกงเคยเป็นส่วนหนึ่งของจีนมาตั้งแต่อดีต และตกเป็นอาณานิคมของจักรวรรดิอังกฤษจากผลของสนธิสัญญาที่จีนถูกบังคับให้ลงนามในสนธิสัญญาหลังจากความพ่ายแพ้ในสงครามของราชวงศ์ชิง⁵⁶ จักรวรรดิอังกฤษได้ริเริ่มนำเอารูปแบบการถือครองสิทธิในที่ดินมาใช้ในฮ่องกงเป็นครั้งแรกนับตั้งแต่สนธิสัญญานานกิง และผลกระทบจากอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่

⁵⁶ สนธิสัญญาทั้ง 3 ฉบับถูกวิจารณ์ถึงความไม่เป็นธรรมที่จักรวรรดิอังกฤษและชาติมหาอำนาจกระทำต่อจีนโดยการเข้ายึดครองเกาะฮ่องกงผ่านเงื่อนไขสนธิสัญญา ได้แก่

1) การยกหมู่เกาะฮ่องกงในรูปแบบสิทธิในที่ดินถาวร (Perpetual Lease) ให้เป็นอาณานิคมของจักรวรรดิอังกฤษจากผลของสนธิสัญญานานกิงในปี ค.ศ. 1842 (Treaty of Nanking) โดยจักรวรรดิราชวงศ์ชิงพ่ายแพ้ต่อจักรวรรดิอังกฤษในสงครามฝิ่นครั้งที่หนึ่งปี ค.ศ. 1839-1842

2) การยกดินแดนของคาบสมุทรเกาลูนทางทิศใต้ และเกาะสโตนคัตเตอร์ ตามเส้นแบ่งเขตแดนทิศตะวันออก-ตะวันตกที่กำหนดในรูปแบบสิทธิในที่ดินถาวร จากผลของสนธิสัญญาปักกิ่งในปี ค.ศ. 1860 (Treaty of Peking) โดยราชวงศ์ชิงพ่ายแพ้แก่จักรวรรดิอังกฤษในสงครามฝิ่นครั้งที่ 2 ช่วงปี ค.ศ. 1856-1860

3) การยกดินแดนอาณานิคมใหม่ (นิวเทอริทอรี) เทนนิสหมู่เกาะส่วนที่เหลือเพิ่มเติมจากสนธิสัญญาทั้งสองฉบับ (New Territories) ขึ้นไปจรดตามเส้นแนวเขตแม่น้ำเซินเจิ้น (เขตแดนเกาะฮ่องกงปัจจุบัน) จากผลของอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2 ในปี ค.ศ. 1899 (Convention for Extension of Hong Kong Territory) โดยราชวงศ์ชิงพ่ายแพ้จักรวรรดิญี่ปุ่นในสงครามจีน-ญี่ปุ่นครั้งที่หนึ่ง และถูกกำหนดให้เป็นเขตเช่าโดยปลอดค่าเช่าเป็นเวลา 99 ปี

2 ส่งผลให้เกาะฮ่องกงมีสถานะกลายเป็นเขตเช่า 99 ปี (Leased Territory) ภายใต้อาณานิคมจักรวรรดิอังกฤษ โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 1898 เป็นต้นไปจนถึงเที่ยงคืนของวันที่ 30 มิถุนายน ค.ศ. 1997 เมื่อครบกำหนดอายุสนธิสัญญาในปี 1997 จึงถือเป็นการสิ้นสุดลงของอำนาจทางการปกครองแห่งจักรวรรดิอังกฤษเหนืออาณานิคมของฮ่องกง อังกฤษจึงทำการคืนอำนาจอธิปไตยให้แก่สาธารณรัฐประชาชนจีน และทำการส่งมอบเกาะฮ่องกงคืนอย่างเป็นทางการ ดังนั้นนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 1997 เป็นต้นไป ที่ดินที่เคยครอบครองโดยจักรวรรดิอังกฤษทั้งหมดจะกลับคืนเป็นทรัพย์สินของสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยให้รัฐบาลฮ่องกงมีหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์และการพัฒนาทรัพย์สิน และการออกใบอนุญาตรับรองสิทธิรวมถึงเงื่อนไขสัญญาทั้งหมด เป็นต้น (Nystrom, 2007; PHANG, 2000)

โดยฮ่องกงภายใต้จักรวรรดิอังกฤษนับตั้งแต่สนธิสัญญานานกิงจนถึงอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2 เป็นระยะเวลากว่า 50 ปี ที่สิทธิในที่ดินถาวร (Perpetual Lease) และสิทธิการเช่า 999 ปี ถูกนำมาใช้ในอาณานิคมของฮ่องกง (Nystrom, 2007) ภายหลังจากอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2 ในปี ค.ศ. 1898 สิทธิในที่ดินถาวรข้างต้นจึงถูกจำกัดเหลือเพียง 75-99 ปี จนเมื่อสนธิสัญญาสิ้นสุดลงในปี 1997 รัฐบาลจึงได้ผ่านร่างกฎหมายรัฐธรรมนูญพื้นฐาน (Hong Kong's Basic Law)⁵⁷ อนุญาตให้ขยายสิทธิการเช่าสูงสุด 50 ปี จนถึงปี 2047 และให้มีผลครอบคลุมถึงสัญญาเช่าที่ถูกจัดทำขึ้นก่อนปี 1997 (Mayer Brown, 2019; PHANG, 2000)

(5) เขตเช่าเว่ยไห่เว่ย (British Wei-hai Wei)

เขตเช่าเว่ยไห่เว่ย (ท่าเรือพอร์ตเฮ็ดเวิร์ด) ครอบคลุมพื้นที่หมู่เกาะหลิวกง (Liu-kung) และเกาะอื่นที่ตั้งอยู่บนอ่าวเว่ยไห่ อำเภอสวนฉุย เมืองเว่ยไห่ มณฑลซานตง ตั้งอยู่บนคาบสมุทรซานตง (Shandong Peninsula) เขตเช่ามีพื้นที่กว้าง 10 ไมล์ ตลอดแนวชายฝั่งทะเลอ่าวเว่ยไห่เป็นพื้นที่รวมกันกว่า 285 ตารางไมล์ ในอดีตเคยเป็นที่ตั้งฐานทัพเรือจักรวรรดิอังกฤษนับตั้งแต่สิ้นสุดสงครามฝิ่นครั้งที่ 2 (van Dijk, 2015) และกองเรือเป่ย์หยางของรัฐบาลจีน และกลายเป็นเขตเช่าของจักรวรรดิอังกฤษจากการเร่งกดดันให้รัฐบาลจีนลงนามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าเว่ยไห่ ค.ศ. 1898 (Convention for the Lease of Wei-hai Wei) เป็นระยะเวลา 25 ปี เนื่องจากกังวลถึงภัยคุกคามจากอิทธิพลของจักรวรรดิรัสเซียที่ได้ครอบครองเขตเช่าบริเวณคาบสมุทรเหลียวตงจาก

⁵⁷ จัดทำขึ้นหลังการลงนามในปฏิญญาร่วมจีน-อังกฤษ (Sino-British Joint Declaration) โดยมีบทบัญญัติไว้ในรัฐธรรมนูญพื้นฐานฮ่องกงว่าด้วยการเช่าที่ดิน (The Basic Law of Hong Kong, Article 120-124.)

สนธิสัญญาระหว่างรัสเซียและจีน⁵⁸ หลังจากญี่ปุ่นส่งมอบเว่ยไห่คืนให้แก่รัฐบาลจีน อนุสัญญา กำหนดให้สิทธิแก่จักรวรรดิอังกฤษในการตั้งป้อมปราการ สิทธิในเขตอำนาจศาล (Jurisdiction Rights) รวมถึงการอนุญาตให้สิทธิเรือรบของจีนใช้น่านน้ำในเขตเช่าได้ (Rights of Chinese War Ships) และการไม่บังคับเวนคืนที่ดินของคนท้องถิ่น (Expropriation of Natives) และกำหนดให้ ค่าตอบแทนอย่างเป็นธรรม เป็นต้น ในปี 1930 จักรวรรดิอังกฤษไม่ขอต่อสัญญากับรัฐบาลจีน เขตเช่า เว่ยไห่จึงสิ้นสุดลงเป็นเวลาทั้งสิ้น 32 ปี ตลอดระยะเวลา เขตเช่าเว่ยไห่เป็นเพียงเมืองท่าการค้าปลอด ภาษี (Free Port) ที่ถูกละเลยไม่ได้รับความสนใจจากนโยบายภายในและสถานการณ์ภายนอก⁵⁹ โดย หันไปสนใจเขตเช่านิวเทอริทอรีและเกาะฮ่องกงที่ประสบความสำเร็จแทน

จากกรณีศึกษาพบว่า เขตเช่าต่างชาติมีพื้นที่อาณาเขตทางบกและทางทะเลขนาดใหญ่ ในวงกว้าง เพื่อวัตถุประสงค์ด้านการทหาร ความมั่นคงทางภูมิรัฐศาสตร์ การแสวงผลประโยชน์ทาง การค้า และการสัมปทานโครงการรถไฟและเหมืองแร่ รวมถึงมีอำนาจเหนือชีวิตพลเมืองท้องถิ่นและ

⁵⁸ อนุสัญญาไม่ได้กำหนดระยะเวลาการเช่าโดยตรง แต่อ้างถึงระยะเวลาในการเข้าครอบครองท่าเรือ พอร์ตอาเธอร์ของรัสเซียตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าแห่งคาบสมุทรเหลียวตง (Convention for the Lease of the Liaotung Peninsula) ซึ่งกำหนดระยะเวลาเช่าท่าเรือพอร์ตอาเธอร์ ท่าเรือต้าเหลียนเป็นเวลา 25 ปี ดูเพิ่มเติม ใน MacMurray, & Antwerp, J. V. (1921). *Treaties and Agreements with and concerning China 1894-1919*. Oxford University Press. Retrieved from <https://archive.org/details/cu31924017545231> พอร์ต อาเธอร์ที่ตั้งอยู่บนคาบสมุทรเหลียวตงถูกกำหนดให้เป็นจุดยุทธศาสตร์ความมั่นคงทางทะเลที่มีความสำคัญต่อ อิทธิพลในคาบสมุทรชานตง คาบสมุทรเกาหลี และแมนจูเรียตอนเหนือ เนื่องจากตั้งอยู่ไม่ไกลจากกรุงปักกิ่ง กองทัพเรือของจีนที่มีอยู่จำนวนน้อยและความไร้ประสิทธิภาพของกองทัพในการต่อสู้กับรัสเซีย สนธิสัญญาเหนือ คาบสมุทรเหลียวตงจึงถูกมองเป็นภัยคุกคามต่อความมั่นคงของรัฐบาลจีนในสายตาของอังกฤษ มากกว่าผลประโยชน์ จากการค้าทางทะเลและการขนส่งทางราง ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน van Dijk, K. (2015). The British Reaction: Wei-Hai-Wei. In *Pacific Strife* (pp. 3 1 7 -3 3 6). Amsterdam University Press. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt15nmjw8.19>

⁵⁹ เขตเช่าเว่ยไห่เว่ยอยู่ห่างไกลและโดดเดี่ยวจากเขตอิทธิพลของจักรวรรดิอังกฤษ (บริเวณลุ่มแม่น้ำ แยกซีตอนกลางแผ่นดิน คาบสมุทรเกาหลี และเกาะฮ่องกง) ท่ามกลางเขตอิทธิพลของชาติมหาอำนาจรายล้อมทุก ด้าน อาทิ เช่น การไม่เลือกเว่ยไห่เว่ยเป็นที่ตั้งฐานทัพเรืออังกฤษ เนื่องจากกองทัพเรือแห่งจักรวรรดิรัสเซียตั้งฐานทัพ อยู่บริเวณพอร์ตอาเธอร์บนคาบสมุทรเหลียวตงตรงข้ามกัน ขณะเดียวกัน อังกฤษก็ไม่สามารถพัฒนาเมืองท่าการค้า อย่างเต็มรูปแบบได้ เนื่องจากได้ให้คำมั่นต่อเยอรมันที่จะไม่ก้าวผ่านการผูกขาดผลประโยชน์ทางการค้าและสัมปทาน รถไฟเพียงผู้เดียวในเขตชิงเต่าทางตอนใต้ของคาบสมุทรชานตง รวมถึงปัญหาการสื่อสารภายในองค์กร เป็นต้น ดู การวิเคราะห์เขตเช่าเว่ยไห่เว่ยในวิทยานิพนธ์ Kong, R. (2017). *The British at Wei-Hai-Wei: A Case Study of an ill-fated colony* 1 8 9 8 -1 9 0 6 [Lingnan University]. Retrieved from https://commons.ln.edu.hk/his_etd/10/

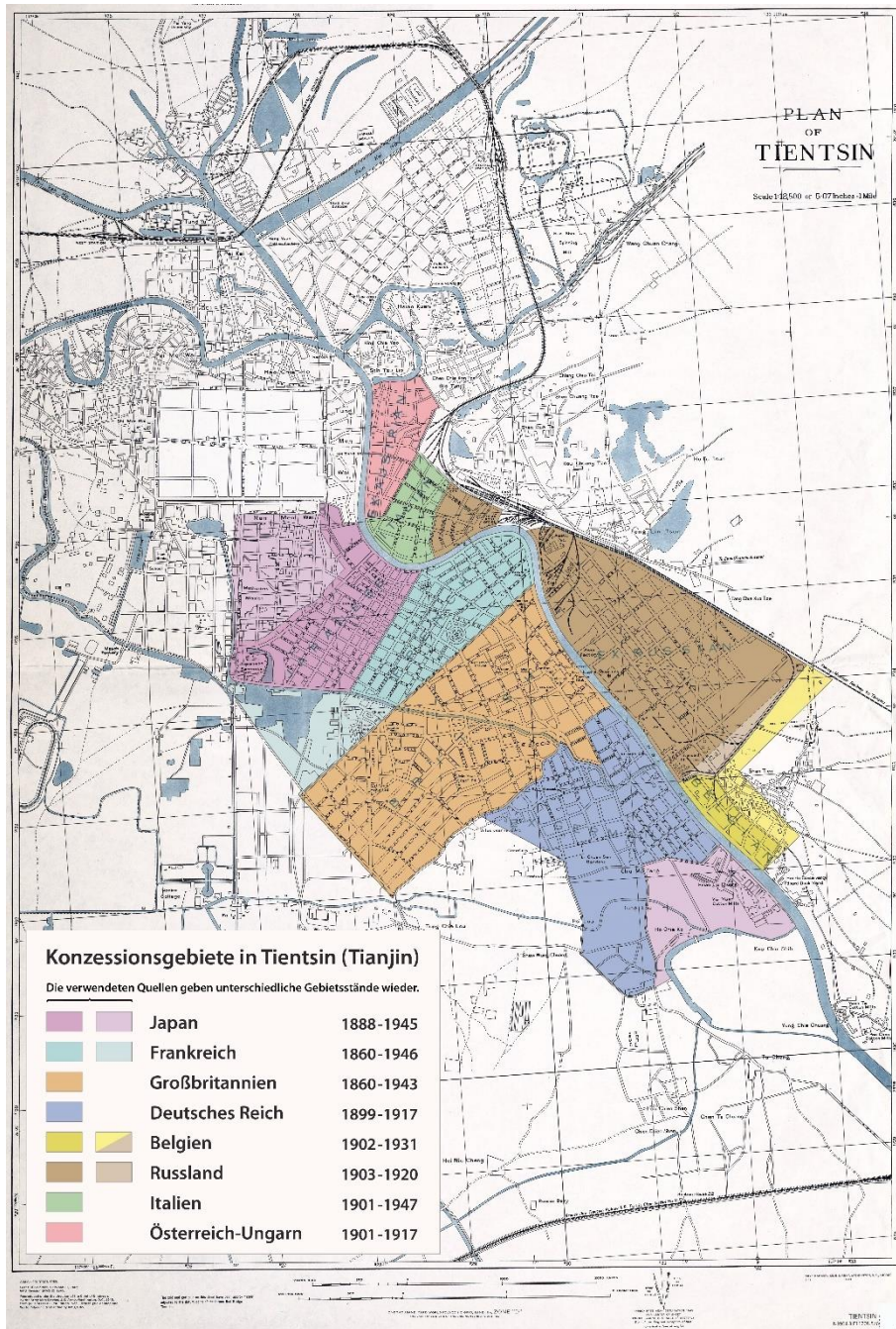
คนในบังคับต่างชาติ ส่งผลให้เขตเช่ามีลักษณะเป็นสิทธิสภาพนอกอาณาเขตเหนืออธิปไตยและอำนาจทางการศาลของทางการจีน แม้จะเป็นการลงนามในสัญญาระหว่างชาติมหาอำนาจและรัฐบาลจีนด้วยกันสองฝ่ายก็ตาม จึงเป็นลักษณะเฉพาะที่แตกต่างจากเขตสัมปทานและเขตพำนักต่างชาติ



ภาพที่ 1 นครเซี่ยงไฮ้บริเวณริมแม่น้ำหวงผู่ ในเขตไฉ่ทง (The Bund)
ที่มา: (US Signal Corps, 1930)

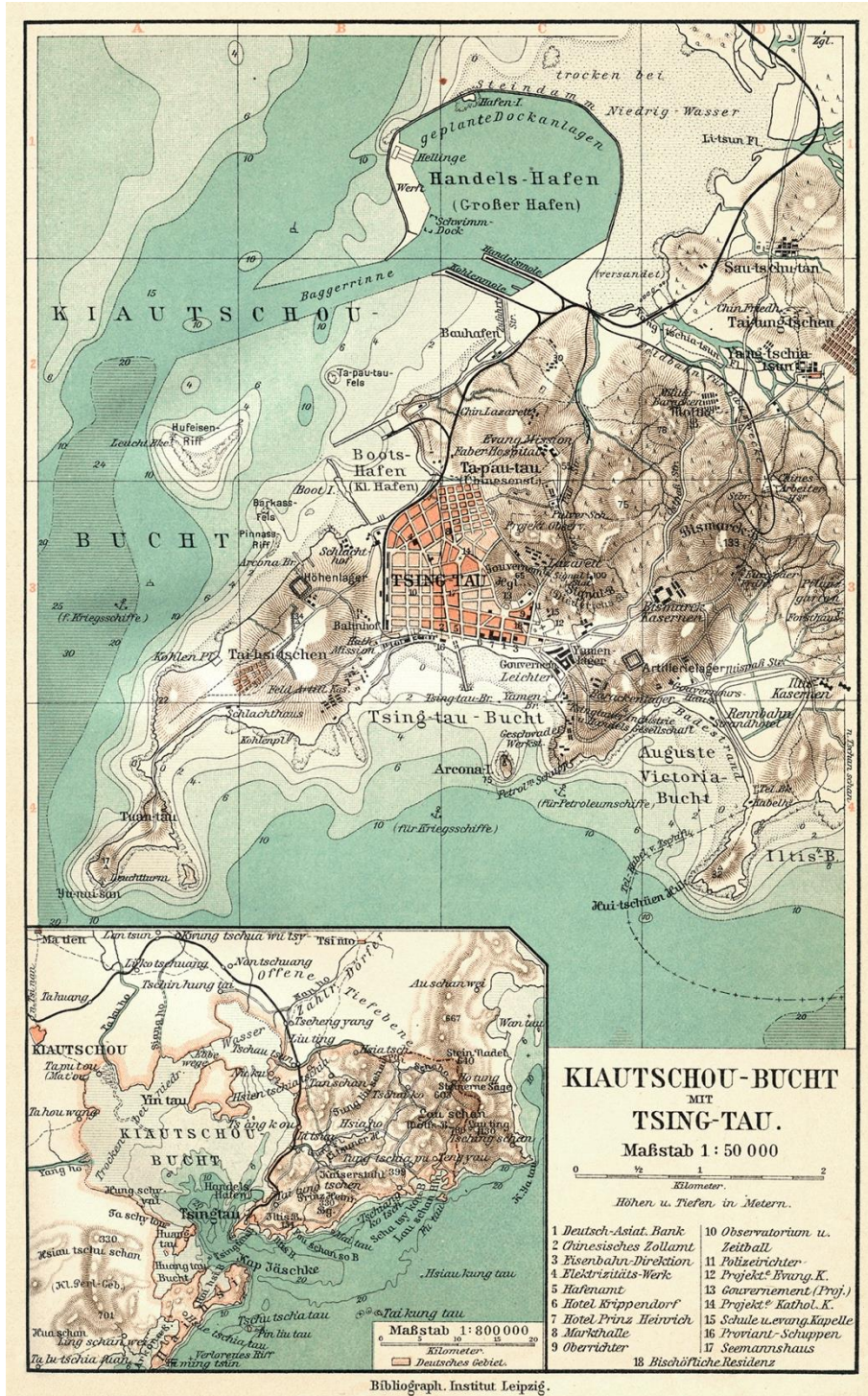


แผนที่ที่ 1 แสดงแนวเขตเช่าสัมปทานนานาชาติ (ตามแนวยาวด้านทิศเหนือ) และเขตเช่าฝรั่งเศสในนครเซี่ยงไฮ้ (แนวสีส้มด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้)
ที่มา: (United States Army Map Service, 1935)

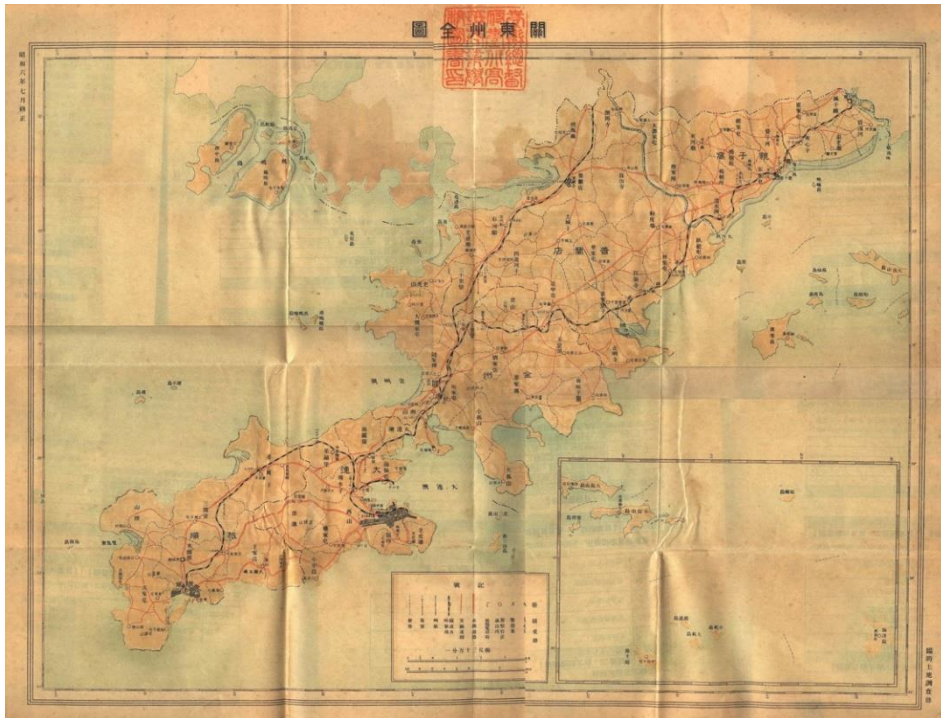


แผนที่ที่ 2 แสดงแนวเขตสัมปทานต่างชาติในเทียนจิน (เทียนสิน)

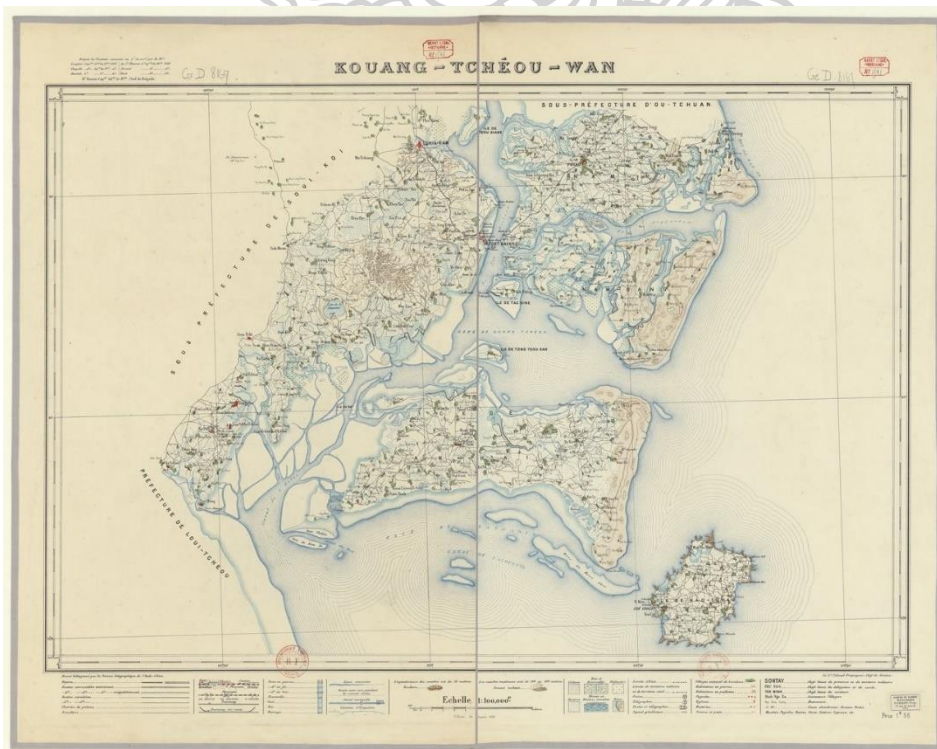
ที่มา: (United States Army Map Service Map & Dörrbecker, 1942)



แผนที่ที่ 3 แสดงแนวเขตเช่าเงี้ยวจาวตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าอ่าวเงี้ยวจาว
 ที่มา: (Bibliographisches Institut Leipzig, 1905)

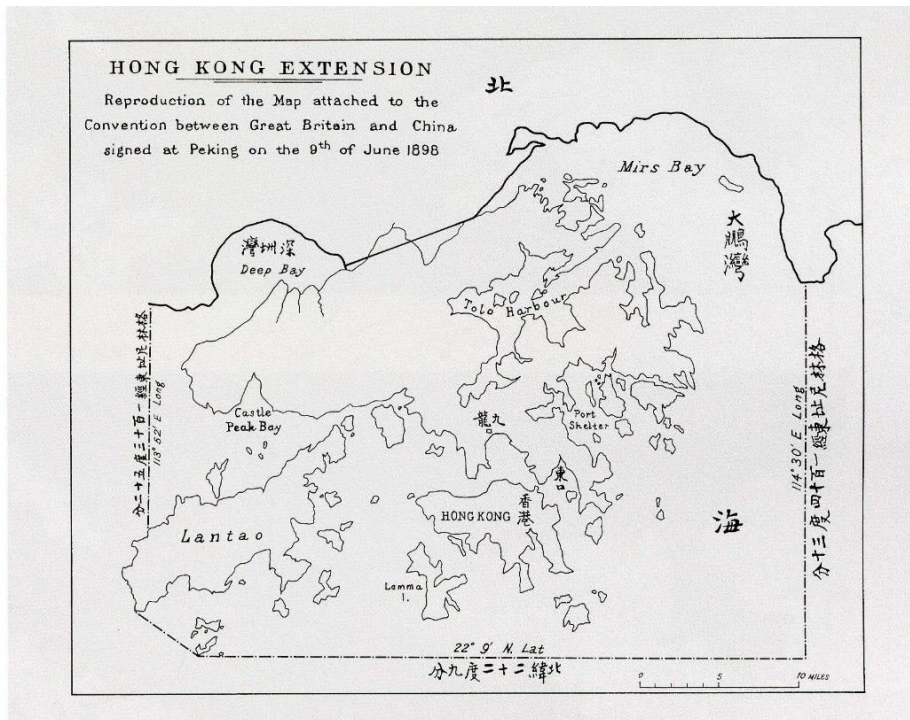


แผนที่ที่ 4 แสดงแนวเขตเข้ากวางตง ท่าเรือพอร์ตอาเธอร์และท่าเรือต้าเหลียนตามสนธิสัญญา
ที่มา: (liucheng1972, 2016)

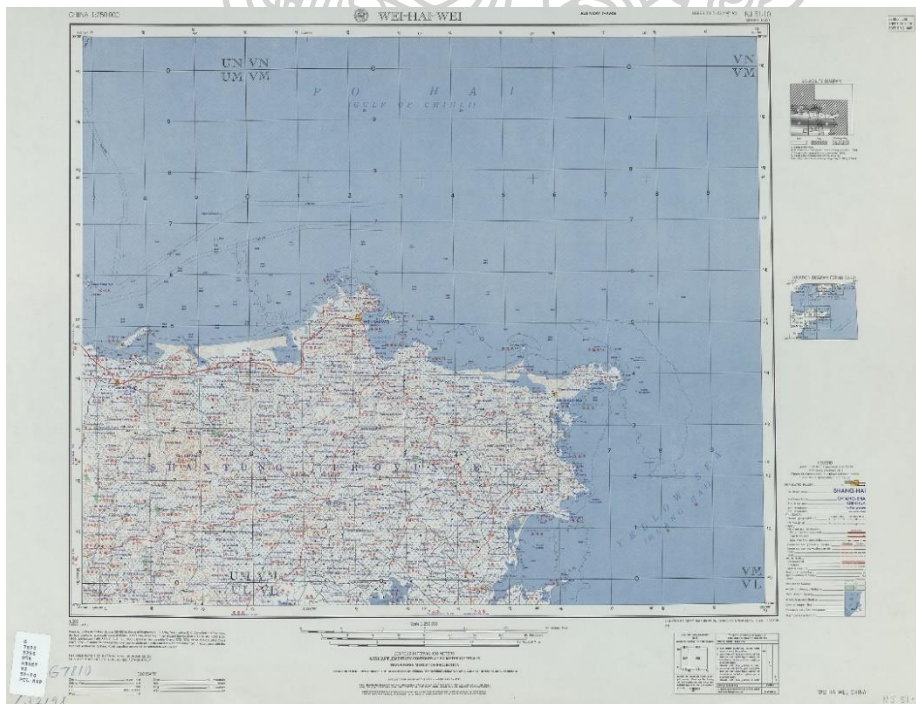


Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France

แผนที่ที่ 5 แสดงแนวเขตเข้าอ่าวกว่างโจวตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเข้าอ่าวกว่างโจว
ที่มา: (Indochine française. Service géographique, 1908)



แผนที่ที่ 6 แสดงแนวเขตเช่านิวเทอริทอรี (New Territories) ตามอนุสัญญาปักกิ่งครั้งที่ 2
 ที่มา: (Map of Hong Kong in The Convention for the Extension of Hong Kong Territory
 in 1898, 1898)



แผนที่ที่ 7 แสดงแนวเขตเช่าเว่ยไห่เว่ยตามอนุสัญญาว่าด้วยสัญญาเช่าเว่ยไห่เว่ย
 ที่มา: (Army Map Service (SNECO) & Corps of Engineers, 1959)

2) กรณีศึกษาในบริบทสังคมไทย

ระบบกฎหมายการถือครองที่ดินของสังคมไทยในอดีตมีความแตกต่างจากระบบฟิวด์ลในยุโรป กรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดของแผ่นดินเป็นของกษัตริย์ มีโครงสร้างการถือครองที่ดินตามระบบศักดินาในสังคม โดยราษฎรมีเพียงสิทธิครอบครองเพื่อทำประโยชน์ในที่ดิน โดยศาสตราจารย์ ร.แลงกาต์ ได้สรุปคุณลักษณะสำคัญของการถือครองที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินในพระไอยการเบ็ดเสร็จในระบบกฎหมายตราสามดวงอยู่ 3 ประการ มีลักษณะดังนี้ (แลงกาต์, 2553)

1. พระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของที่ดินแต่เพียงผู้เดียว⁶⁰
2. ห้ามซื้อขายที่ดินแก่กันในหมู่ราษฎร โดยกษัตริย์ทรงไว้ซึ่งสิทธิจำหน่ายเพียงผู้เดียว
3. สิทธิในที่ดินของราษฎรขาดได้ง่าย ขึ้นอยู่กับการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน

⁶⁰ คุณลักษณะดังกล่าวปรากฏผ่านพระราชโองการในพระไอยการเบ็ดเสร็จ พ.ศ. ๑๙๐๓ เพื่อแก้ปัญหาข้อพิพาทที่ดินไร้อาณา มีข้อความดังนี้ “ที่ดินในแว่นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยาหาติลกภพพรรัตนราชธานีบุรีรมย์เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามิได้...” คุรายละเอียดเพิ่มเติมใน กฎหมายตราสามดวง ฉบับราชบัณฑิตยสถาน เล่ม 2. นอกจากนี้ ในแผ่นดินสมัยสมเด็จพระนารายณ์มหาราช มีปรากฏบันทึกการเรียกที่ดินที่ขายให้แก่ราษฎรกลับคืนโดยมิได้คืนราคา และไม่ได้พระราชทานสินไหมตอบแทน แม้มีการออกโฉนดตราแดงตราจองแล้ว ประเด็นดังกล่าว ร.แลงกาต์ สำหรับในกรณีของไทยแลงกาต์ได้สันนิษฐานแตกต่างออกไปว่า พระราชอำนาจของกษัตริย์เหนือกรรมสิทธิ์ที่ดินอาจมีเค้าโครงความเป็นจริงเชิงพฤตินัยมากกว่านิตินัย โดยแลงกาต์ได้สันนิษฐานว่า ยุคสมัยก่อนการสถาปนากรุงศรีอยุธยาตอนต้น อาจเคยมีประเพณีการแบ่งปันที่ดินให้แก่ราษฎรเพื่อใช้สอยทำประโยชน์ ซึ่งได้สูญหายลงในปัจจุบัน ซึ่งบทบาทดังกล่าวตอกย้ำพระราชอำนาจที่สมบูรณ์ในเชิงพฤตินัย ในสมัยต่อมา กษัตริย์ยังคงมิได้ยินยอมในการโอนสิทธิขาดสมบูรณ์ในกรรมสิทธิ์ที่ดินเหนือแผ่นดิน การแสดงออกซึ่งพระราชอำนาจที่สมบูรณ์ในทางการปกครองเหนือกรรมสิทธิ์ที่ดินยังปรากฏผ่านอำนาจสำคัญอยู่ 2 ประการ ได้แก่ อำนาจในการเรียกเก็บภาษีอากรที่ดิน และอำนาจการเรียกที่ดินคืนจากราษฎร. คุรายละเอียดเพิ่มเติมใน แลงกาต์, โ. (2553). ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย (ชาลววิทย์ เกษตรศิริ & และวิภักดิ์ พงศ์พินิตานนท์, Eds.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 373-375. ขณะที่ในมุมมองของหม่อมราชวงศ์โต๊ะ นพวงศ์ ได้กล่าวว่า แต่เดิมที่ดินถือเป็นทรัพย์สินของทางราชการหรือเป็นที่ดินของรัฐ ราษฎรเป็นผู้ขอสิทธิในที่ดินทำกิน และแม้เจ้าของที่ดินมีสิทธิในการขาย จำนำ ยกเป็นมรดก และโอนสิทธิแก่บุคคลภายนอกได้ แต่เจ้าของที่ดินยังเป็นเพียงผู้มีสิทธิใช้ที่ดินเท่านั้น เมื่อทางราชการต้องการเวนคืนที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภค ต้องจ่ายเงินชดเชยให้แก่ราษฎรในส่วนต้นทุนทดแทนในที่ดิน (ในอดีตเป็นต้นทุนเพาะปลูกในที่ดิน) แทนการใช้ราคากรรมสิทธิ์ที่ดินเช่นในปัจจุบัน คุรายละเอียดใน พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นสรรควิไสยนรบดี. (2565). *Die Landwirtschaft in Siam: Ein Beitrag zur Wirtschaftsgeschichte des Königreichs Siam* [เกษตรกรรมในสยาม: บทวิเคราะห์เชิงประวัติศาสตร์เศรษฐกิจของราชอาณาจักรสยาม] (ไพรวลัย โลโท, Trans.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

ในสมัยอยุธยาตอนต้น รัฐให้ความสำคัญกับการจัดสรรทรัพยากรแรงงานและการควบคุมกำลังไพร่พลมากกว่าที่ดิน โดยไพร่พลแรงงานมีอยู่จำกัด และเป็นปัจจัยสำคัญของการผลิตในระบบเศรษฐกิจดั้งเดิม ขณะที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรที่มีอยู่อย่างอุดมสมบูรณ์ไม่จำกัดภายใต้ขอบเขตพระราชอำนาจของกษัตริย์ การทำประโยชน์ในที่ดินของสังคมในอดีตมีความเบาบางไม่มีความหนาแน่นเหมือนในปัจจุบัน แรงงานจึงเป็นทรัพยากรที่มีความสำคัญมากกว่าที่ดิน จากลักษณะดังกล่าวส่งผลให้สิทธิในที่ดินมีลักษณะเดียวกับสิทธิครอบครองในปัจจุบัน อันเป็นสิทธิความเป็นเจ้าของที่เกิดจากการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ครอบครอง ไม่มีกำหนดเวลาการได้สิทธิและการขาดสิทธิ และยังสืบทอดตกเป็นมรดกเมื่อเจ้าของที่ดินเสียชีวิตลง จึงมีหลักฐานการสืบทอดที่ดินเป็นมรดกหลายชั่วอายุคนมาตั้งแต่สมัยอยุธยาตอนต้น โดยไม่ต้องคืนที่ดินให้แก่รัฐเพื่อนำมาจัดสรรใหม่ แต่หากปล่อยให้ที่ดินว่างลงโดยไม่มีการทำประโยชน์หรือปล่อยให้ร้างเป็นระยะเวลาอันสมควร อันเป็นเหตุให้สิทธิในที่ดินของเจ้าของเดิมขาดลงได้ และเป็นหน้าที่ของรัฐในการจัดหาผู้ทำประโยชน์ที่ดินรายใหม่ ราษฎรไม่สามารถเปลี่ยนการครอบครองสิทธิในที่ดินระหว่างกันได้ เนื่องจากไม่มีสิทธิการซื้อขายซึ่งสงวนไว้เฉพาะกษัตริย์แต่เพียงผู้เดียว ในบางสมัยยังมีกรณีที่กษัตริย์เรียกที่ดินคืนจากราษฎรเพื่อป้องกันการสะสมที่ดินเกินความจำเป็น อันเป็นเหตุให้เกิดความสั่นคลอนในพระราชอำนาจ และเพื่อวัตถุประสงค์ทางราชการในการบริหารราชการแผ่นดิน (แลงการ์ด, 2553)

การเช่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ในสมัยอยุธยาตอนต้น มีปรากฏเพียงการเช่าที่ดินเพื่อทำไร่นา และทำสวน และการเช่าบ้านเรือนที่อยู่อาศัย เป็นต้น โดยเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านเรือนสามารถเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าได้ หากเจ้าของละเลยไม่เรียกเก็บค่าเช่าเป็นเวลา 3 ปีขึ้นไป หรือหากไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินปล่อยให้ร้างเป็นเวลานาน เมื่อมีผู้เข้ามาครอบครองที่ดินเพื่อทำประโยชน์ในภายหลัง สิทธิของเจ้าของทรัพย์สินเดิมอาจขาดลงและตกเป็นของผู้อื่นได้ในภายหลัง เนื่องจากหลักฐานเอกสารสิทธิสำคัญที่ออกโดยทางการเพิ่งปรากฏในสมัยอยุธยาตอนปลายก่อนเสียกรุงฯ และอาจไม่ทันได้บังคับใช้เป็นกฎหมาย โดยเอกสารแสดงสิทธิดังกล่าวมีวัตถุประสงค์ในการจัดทำขึ้นเพื่อการจัดเก็บผลประโยชน์ทางภาษีอากรของพระคลัง มากกว่าใช้เป็นหลักฐานการแสดงสิทธิของราษฎรด้วยกัน (แลงการ์ด, 2553)

ในสมัยรัชกาลที่ 4 เมื่อสยามมีการเจรจาติดต่อค้าขายกับชาวต่างชาติมากขึ้น จึงเกิดการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีความสำคัญ ในเอกสารหนังสือสัญญาทางพระราชไมตรีระหว่างรัฐบาลสยามกับประเทศอาณานิคมต่างๆ (สนธิสัญญา) ประกอบด้วย อังกฤษ ฝรั่งเศส อเมริกา และเดนมาร์ก เป็นต้น รัฐบาลสยามได้กำหนดให้สิทธิชาวต่างชาติในการซื้อที่ดินภายในอาณาเขตที่กำหนดไว้ (แลงการ์ด, 2553) ในเอกสาร “ประกาศกำหนดที่ให้ขายให้เช่าแก่คนนอกประเทศ”⁶¹ และเอกสาร “ประกาศฝรั่งเศสทำหนังสือสัญญา” ได้ปรากฏมุมมองของรัฐบาลสยามต่อแนวความคิดในเรื่องการซื้อขายและการเช่าที่ดินแก่ชาวต่างชาติที่เข้ามาพำนักอาศัยอยู่ในสยาม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดึงดูดเงินการลงทุนจากต่างประเทศ และส่งเสริมศักยภาพและยกระดับผลิตภาพในภาคการผลิตครัวเรือนจำพวกเครื่องใช้สอย ภาคการเกษตร และการประกอบอาชีพของราษฎร สร้างโอกาสทางการค้าขายและความเจริญรุ่งเรืองให้แก่ราษฎร (กรมที่ดิน, 2511) และยังเป็นการส่งเสริมการทำประโยชน์ในที่ดินรกร้างว่างเปล่า แลกกับผลประโยชน์ของพระคลังในการจัดเก็บภาษีอากรจากชาวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น โดยรัฐบาลสยามได้กำหนดอาณาเขตพื้นที่ควบคุมการซื้อขายและสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

1. โดยกำหนดให้ใช้แนวกำแพงพระนครเป็นขอบเขตเริ่มต้น
2. กำหนดให้พื้นที่ตั้งอยู่ภายในพระนครห่างจากเขตแนวกำแพงพระนครไม่เกิน 200 เส้นโดยประมาณ⁶² กำหนดเป็นพื้นที่ห้ามการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยในสยามไม่ถึง 10 ปี แต่เจ้าของสามารถให้สิทธิการเช่า

⁶¹ มีที่มาจากหนังสือสัญญาทางพระราชไมตรีประเทศอังกฤษแลประเทศไทยสยาม หรือสนธิสัญญาเบาว์ริง (Treaty of Friendship and Commerce between the British Empire and the Kingdom of Siam) ที่ลงนามในปี พ.ศ. 2398 (สมัยรัชกาลที่ 3) โดยมีสาระสำคัญปรากฏในข้อ 4 สรุปความได้ว่า กำหนดให้คนในบังคับอังกฤษสามารถเดินทางไปมาค้าขายโดยสะดวก โดยให้อยู่อาศัยภายในกรุงเทพมหานครและจังหวัดที่กำหนดไว้ โดยพื้นที่ในรัศมี 200 เส้น รอบกำแพงพระนคร ห้ามไม่ให้คนไทยขายที่ดินให้แก่ต่างชาติที่เข้ามาพำนักอยู่ในสยามไม่ถึง 10 ปี ยกเว้นให้เช่าเท่านั้น แต่นอกพื้นที่รัศมี 200 เส้นภายในเขตสัจจรถทางน้ำไม่เกิน 24 ชั่วโมง สามารถจะซื้อหรือเช่าโดยอิสระ และนอกพื้นที่เขตสัจจรถทางน้ำ 24 ชั่วโมง ห้ามไม่ให้ต่างชาติเดินทางนอกพื้นที่โดยไม่มีเจ้าพนักงานคนไทยเดินทางด้วย ด้วยเหตุผลเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของต่างชาติ ดูรายละเอียดใน The National Archives of the UK (TNA). (1855). *Treaty of Friendship and Commerce between Great Britain and Siam*. (Reference: FO 94/492). Retrieved from <http://discovery.nationalarchives.gov.uk>

⁶² อ้างอิงตาม พระราชบัญญัติมาตรา ชั่ง ตวง วัด พระพุทธศักราช ๒๔๖๖ กำหนดให้ 1 เส้นมีความยาวเท่ากับ 40 เมตร 200 เส้นจึงมีความยาวเท่ากับ 8,000 เมตร (8 กิโลเมตร โดยประมาณ) หรือมีระยะทางเท่ากับ 4.97 ไมล์

เป็นกำหนดเวลาได้⁶³ โดยการเช่าต้องมีการทำหนังสือสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรต่อหน้าเจ้าพนักงานในรั้วแขวงอำเภอ ห้ามการเช่าด้วยวาจาเพียงอย่างเดียว และไม่สามารถเรียกเงินค่ามัดจำล่วงหน้าเกินกว่าข้อตกลงยินยอมกันสองฝ่าย ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมีเหตุจำเป็นและมีความประสงค์ในการขายที่ดิน ใช้วิธีการนำที่ดินมาจำหน่ายโดยมีหนังสือสัญญาที่ได้รับการอนุญาตจากทางการเสนาบดีกรมพระนครบาล จึงมีสิทธิขายทรัพย์สินให้ชาวต่างชาติ

3. กำหนดให้พื้นที่อยู่ถัดจากนอกกำแพงพระนครเกินกว่า 200 เส้นโดยประมาณ และอยู่ภายในรัศมีการเดินทางโดยวิธีการพายเรือภายในไม่เกิน 24 ชั่วโมง หรือกำหนดขอบเขตอาณาบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ได้ต่อไปนี้
 - ทิศเหนือ กำหนดออกไปถึงปากน้ำบางพุทราที่ไปบรรจบกับแม่น้ำเจ้าพระยา (บริเวณปากน้ำ อำเภอเมืองสิงห์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี) ไปจรดกำแพงเมืองลพบุรี ไปจนถึงท่าพระงาม แม่น้ำสระบุรี
 - ทิศตะวันออก กำหนดจากท่าพระงามสระบุรี ถึงบางนกปลาคลองขุดที่ไปออกยังแม่น้ำบางปะกง ตรงไปจรดปากแม่น้ำบางปะกงจนถึงเกาะศรีมหาราชา (อาจหมายถึงเกาะสีชัง, ผู้เขียน)
 - ทิศใต้ กำหนดจากเกาะศรีมหาราชาจรดถึงกำแพงเมืองเพชรบุรี
 - ทิศตะวันตก กำหนดจากอ่าวทะเลเมืองเพชรบุรี ไปจรดถึงปากน้ำเมืองสมุทรสงคราม จากปากน้ำสมุทรสงครามตามแนวแม่น้ำไปจรดถึงกำแพงเมืองราชบุรี จากกำแพงเมืองราชบุรีไปจรดเมืองสุพรรณบุรี และจากเมืองสุพรรณบุรีไปบรรจบยังปากน้ำบางพุทรา

⁶³ รัฐบาลสยามโดยกรมการเมืองร่วมกับขุนนางอังกฤษได้เคยทำการวัดระยะทางรัศมี 200 เส้น (ประมาณ 8 กิโลเมตร) จากแนวกำแพงพระนครโดยรอบ และทำการปักเสาศิลาไว้ทั้งสี่ทิศเป็นหลักหมุด โดยบริเวณจุดที่ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาได้ทำการปักหมุดไว้สองฝั่งแม่น้ำ พื้นที่ภายในรัศมีวงกลมของเสาศิลาทั้งสี่ทิศกำหนดเป็นพื้นที่ห้ามการซื้อขายสิทธิขาดในที่ดินแก่ชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยเป็นเวลาไม่ถึง 10 ปี ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในกรมที่ดิน . (2511). รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน . คลังสารสนเทศของสถาบันนิติบัญญัติ . <https://dl.parliament.go.th/handle/lirt/460636> ในประเด็นเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของเสาศิลาสี่ทิศที่อยู่รอบพระนคร เอนก นาวิกมูล ได้สันนิษฐานว่าเสาศิลาดังกล่าวอาจยังไม่เป็นที่ค้นพบในปัจจุบัน. ดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ใน บาราย . (2552). เสา - เมือง . ไทยรัฐออนไลน์ . Retrieved 2020, 1 พฤศจิกายน from <https://www.thairath.co.th/content/41875>

4. กำหนดให้เจ้าของที่ดินภายในอาณาเขตบริเวณพื้นที่ดังกล่าว มีสิทธิในทรัพย์สินประเภท บ้านเรือน โรงเรือน ที่นา ที่สวน เป็นต้น มีสิทธิการซื้อขายหรือการให้เช่าแก่ชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยได้ โดยต้องมีการทำหนังสือสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรตามรายละเอียดข้อตกลงและกำหนดเวลาที่ชัดเจนต่อเจ้าพนักงานหรือผู้สำเร็จราชการในรั้วแขวงอำเภอ โดยภายหลังได้ โดยภายหลังได้มีการเปลี่ยน
5. อาณาบริเวณที่อยู่ภายนอกขอบเขตที่ทางการได้กำหนดไว้ ด้วยเป็นพื้นที่รกร้างทางไกลผู้คนสัญจร ด้วยเหตุผลด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของชาวต่างชาติที่เข้ามาอยู่อาศัยเนื่องจากความแตกต่างด้านชาติพันธุ์ ภาษา และวัฒนธรรม จึงกำหนดห้ามมิให้ราษฎรขายสิทธิขาดในที่ดินแก่ชาวต่างชาติ อนุญาตให้มีเพียงสิทธิการเช่าเท่านั้น แต่หากชาวต่างชาติมีหนังสือเดินทางและไม่ใช่ผู้ลักลอบหลบหนี ราษฎรมีสิทธิให้เช่าที่พักอาศัยเป็นการชั่วคราวได้ แต่ห้ามมิให้เช่าและขายเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยถาวรแก่ชาวต่างชาติ

รวมถึงมีกรณี “มรดกกรรมของนายอินเสน” (นายเส็ง) ซึ่งมีเค้าโครงจากเหตุการณ์จริงที่เกิดขึ้นในอดีต ซึ่งได้มีการละเมิดกฎ “200 เส้นรอบกำแพงพระนคร” ซึ่งได้มีการกำหนดมรดกเสาบริเวณกลางแม่น้ำ ตามข้อกำหนดในประกาศโดยมีจุดเริ่มต้นจากนายเส็งซึ่งเป็นคนไทยเคยทำงานในกรมอาลักษณ์ โดยทำงานให้แก่กัปตันคริสโตเฟอร์ พุดดิคอมป์ (Christopher Puddicombe 1807-1895) กัปตันเรือชาวอังกฤษที่มีประสบการณ์ในบอมเบย์ (มุมไบอินเดีย) และมีธุรกิจเดินเรือขนส่งและเป็นคนในบังคับต่างชาติ ทำหน้าที่ร่างสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ต่างชาติ โดยทำที่ว่าจะจ้างνομินีคนไทยชื่อ ‘อ้ายฟุง’ (Ai-fung) โดยนำเงินจากกัปตันไปซื้อที่ดินบริเวณบางคอแหลม (ซึ่งตั้งอยู่ในรัศมีน้อยกว่า 200 เส้น รอบกำแพงพระนคร โดยกัปตันยังพำนักอาศัยในสยามไม่ครบ 10 ปี) และนำที่ดินดังกล่าวมาปล่อยเช่า 99 ปี ให้กัปตันพุดดิคอมป์อีกต่อหนึ่ง โดยมีเงื่อนไขให้กัปตันเป็นผู้ถือโฉนดแทนนายอ้ายฟุง สร้างความไม่พอใจให้แก่ชนชั้นนำสยามเมื่อทราบข่าว นายอ้ายฟุงและนายเส็งถูกทางการจับกุมตัวและจำคุก โดยนายเส็งถูกลงโทษด้วยการเขียนด้วยหวายเป็นจำนวน 99 ที และได้เสียชีวิตลงในภายหลัง เนื่องจากการใช้ฝืนเกินขนาดเพื่อรักษาบาดแผล (Landy, 2021; ขจร สุขพานิช, 2521)

และเหตุการณ์สำคัญในสมัยรัชกาลที่ 5 ที่เชื่อมโยงกับการเสียดินแดน เช่น เหตุการณ์การเสียดินแดนฝั่งซ้ายแม่น้ำโขง พ.ศ. 2436 (วิกฤตการณ์ ร.ศ. ๑๑๒)⁶⁴ การเสียดินแดนฝั่งขวาแม่น้ำโขง พ.ศ. 2446 (ร.ศ. ๑๒๒)⁶⁵ เหตุการณ์เสียดินแดนมณฑลบูรพา พ.ศ. 2449 (พระตะบอง เสียมราฐ และศรีโสภณ)⁶⁶ และเหตุการณ์การเสียดินแดนเมืองไทรบุรี กลันตัน ตรังกานู และปะลิส พ.ศ. 2451 (ร.ศ. ๑๒๗)⁶⁷ โดยเหตุการณ์การเสียดินแดนฝั่งซ้ายแม่น้ำโขง การเสียดินแดนมณฑลบูรพา และการเสียดินแดนเมืองไทรบุรี กลันตัน ตรังกานู และปะลิส เป็นสนธิสัญญาที่บังคับให้ต้องยกกรรมสิทธิ์หรือสละอำนาจของรัฐบาลสยามที่มีต่อดินแดน ขณะที่การเสียดินแดนฝั่งขวาแม่น้ำโขงมีรูปแบบเป็น “สนธิสัญญาเขตเช่า” แตกต่างจากสนธิสัญญาฉบับอื่น กำหนดให้ฝรั่งเศสเช่า 50 ปี และให้ฝรั่งเศสได้สิทธิต่อสัญญาอีก 50 ปี (50+50 ปี) โดยจ่ายค่าเช่าให้รัฐบาลสยามเพียง 1 บาทต่อเฮกตาร์ต่อปี ในมุมมองของรัฐบาลสยามสนธิสัญญาเขตเช่า 100 ปี หรือเท่ากับหนึ่งศตวรรษ เมื่อประกอบกับการใช้อำนาจทางการทหารเหนือดินแดนพิพาท และเงื่อนไขสัญญาที่สยามตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ จึงไม่ต่างกับการเสียดินแดนหรืออำนาจอธิปไตยเหนือดินแดนให้ต่างชาติ เนื่องจากสยามไม่เคยปรากฏการเช่าที่ดินระยะยาวในระบบกฎหมาย⁶⁸ (พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นสรรควิไสยนรบดี, 2565) มีเพียงระบบกรรมสิทธิ์และการเช่าที่ดินในระยะสั้น

⁶⁴ ผลจาก หนังสือสัญญากรุงสยามกับกรุงฝรั่งเศส เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม ร.ศ. 112 (พ.ศ. 2436) ดูใน ชาญวิทย์ เกษตรศิริ. (2554). *ประมวลสนธิสัญญา: อนุสัญญา ความตกลง ความเข้าใจ และแผนที่จะระหว่างสยามประเทศไทยกับประเทศอาเซียนเพื่อนบ้าน: กัมพูชา-พม่า-ลาว-มาเลเซีย. มุลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์.*

⁶⁵ ผลจาก อนุสัญญาระหว่างกรุงสยามกับกรุงฝรั่งเศส ว่าด้วยอนุญาตที่ดินริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงตามความในสัญญา 13 กุมภาพันธ์ ร.ศ. 122 (พ.ศ. 2446-2447) ดูใน *ibid.*

⁶⁶ ผลจาก หนังสือสัญญาระหว่างสมเด็จพระเจ้าแผ่นดินสยามกับเปเรลเดนต์แห่งรีปบลิกฝรั่งเศส 23 มีนาคม ร.ศ. 125 (พ.ศ. 2449-2450) ดูใน *ibid.*

⁶⁷ ผลจาก สัญญาในระหว่างกรุงสยามกับกรุงอังกฤษ ลงชื่อกันที่กรุงเทพฯ ณ วันที่ 10 มีนาคม ร.ศ. 127 หรือ พ.ศ. 2451/52 ว่าด้วย 4 รัฐมลายู คือเคดะห์ (ไทรบุรี) ปลิส-กลันตัน-ตรังกานู และเกาะใกล้เคียง ดูใน *ibid.*

⁶⁸ พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นสรรควิไสยนรบดี (หรือพระองค์เจ้าดิถนพรัฐ: สมัยประพันธ์ดุขุฎินิพนธ์) เคยสันนิษฐานว่าสยามไม่เคยมีระบบการเช่าเช่นเดียวกับเยอรมัน อาทิ “เช่ามรดก” (Erbpacht) ซึ่งทายาทได้รับมรดกที่ดินเช่าสืบทอดจากบรรพบุรุษที่เป็นผู้เช่า (ดูเพิ่มเติมใน “สิทธิมรดกในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง” *กรณีศึกษาสหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมัน*) และ “เช่ากึ่งหนึ่ง” (Halbpacht) ซึ่งผู้เช่าต้องแบ่งผลผลิตในที่ดินจำนวนกึ่งหนึ่งให้เจ้าของที่ดินเช่นเดียวกับกับในเยอรมัน ดูใน พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมื่นสรรควิไสยนรบดี. (2565). *Die Landwirtschaft in Siam: Ein Beitrag zur Wirtschaftsgeschichte des Königreichs Siam* [เกษตรกรรมในสยาม: บทวิเคราะห์เชิงประวัติศาสตร์เศรษฐกิจของราชอาณาจักรสยาม] (ไพรวลัย โลโท, Trans.). สำนักพิมพ์

ระยะเวลาการเช่าที่ดินโดยทั่วไปเป็นการใช้ที่ดินในระยะสั้นมีกำหนด 3 ปี ไม่เกิน 10 ปี (กรณีเช่าที่ดินผู้อื่นทำประโยชน์) (Landy, 2021) เมื่อผู้เช่าที่ดินทำกินได้รับโฉนดที่ดินแล้วไม่มีการใช้ที่ดินเกิน 3 ปี ทางราชการจะยึดคืนที่ดินดังกล่าวเพื่อนำสิทธิไปให้แก่ผู้อื่น ในกรณีต่างชาติดังกล่าวที่ต้องการทำนกออาศัยในสยามเป็นเวลานานสามารถขอที่ดินทำกินได้ ยกเว้นพื้นที่รัศมี 200 เส้นรอบกำแพงพระนคร โดยต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีที่ดินเหมือนชาวสยาม รวมถึงการยึดสิทธิในที่ดินกลับคืนเมื่อไม่มีการทำประโยชน์ที่ดินเช่นเดียวกัน นอกจากนี้รัฐบาลสยามให้สิทธิในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะประเทศที่มีความตกลงตามหนังสือสัญญาทางพระราชไมตรีระหว่างสองประเทศ รวมถึงคนต่างชาติและคนเอเชียในบังคับของชาติดังกล่าว มีสิทธิในการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในราชอาณาจักรเช่นเดียวกับชาวสยาม⁶⁹ โดยประสานผ่านทางกงสุลในการติดต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ส่วนชาติอื่นนอกเหนือที่กำหนด ต้องได้รับพระบรมราชานุญาตเป็นกรณีพิเศษจึงจะมีสิทธิถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ (หนังสือสัญญาทางพระราชไมตรี, 2560)

นับตั้งแต่การออกโฉนดที่ดินฉบับแรกของสยามในสมัย ร.ศ. 120 โดยรัฐบาลสยามได้นำเอาวิธีการจดทะเบียนสิทธิของระบบเทอร์เรนส์ (Torrens Title System) จากประเทศออสเตรเลียเข้ามาเพื่อใช้ในการสำรวจและรังวัดเขตที่ดิน การจัดทำโฉนดที่ดิน รวมถึงได้ทำการเปลี่ยนแปลงหนังสือสำคัญในที่ดิน⁷⁰ มาเป็นโฉนดแผนที่ทั้งหมด และการตราพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ ขึ้นมาในภายหลัง ซึ่งมีความสำคัญต่อการวางรากฐานกฎหมายด้านที่ดินและทรัพย์สินในสยาม ก่อให้เกิดทรัพย์สินส่วนบุคคลชนิดใหม่ (Asset Class) ที่สามารถทำธุรกรรมได้ตามกฎหมายจากเดิมที่ดินเป็นเพียงหนึ่งในปัจจัยการผลิตในครัวเรือนในสังคมศักดินามาแต่เดิม เพื่อแก้ปัญหาข้อพิพาทในที่ดินที่เพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ยังเป็นผลดีต่อรัฐบาลสยามในด้านระเบียบการจัดเก็บภาษีอากรจากการพัฒนาที่ดินในอีกทางหนึ่ง รวมถึงผลจากนโยบายการลงทุนคลองขุดและการตัดถนนของรัฐบาลสยามที่มีมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อพัฒนาการเดินทางและระบบขนส่งภายในประเทศ ส่งผลให้

มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. และอาจรวมถึง *Emphyteusis* ซึ่งเป็นระบบการเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อการเพาะปลูกและเกษตรกรรมภาคพื้นทวีปยุโรปตั้งแต่สมัยอดีต ให้สิทธิในที่ดินผู้เช่าเสมือนเป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่มีระยะเวลาจำกัด

⁶⁹ ดูใน กรมที่ดิน. (2511). รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน. คลังสารสนเทศของสถาบันนิติบัญญัติ. <https://dl.parliament.go.th/handle/lirt/460636> เรื่อง ประกาศเพิ่มพระราชบัญญัติที่ดิน ว่าด้วยคนชาวเอเชียในบังคับฝรั่งเศสขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน. และเรื่อง ประกาศเพิ่มพระราชบัญญัติที่ดิน ว่าด้วยคนชาวเอเชียในบังคับอังกฤษขอถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน หน้า 76, 104. ตามลำดับ

⁷⁰ หนังสือสำคัญในที่ดินสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ประกอบด้วย โฉนดตราแดง, โฉนดตราทอง, ใบเหยียบย่ำ, โฉนดสวน และโฉนดป่า เป็นต้น โดยหนังสือสำคัญเป็นเพียงเอกสารแสดงหลักฐานการครอบครองเพื่อการทำประโยชน์ในที่ดิน มีลักษณะเดียวกับสิทธิครอบครองในปัจจุบัน แตกต่างจากโฉนดแผนที่ซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของตนโดยสมบูรณ์ นำมาซึ่งทรัพย์สินที่ติดมากับกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย

มีผู้เข้าจับจองที่ดินรกร้างเพื่อตั้งถิ่นฐานตามแนวถนนและคลองขุดเป็นจำนวนมาก สร้างประโยชน์ ภาษีอากรให้แก่รัฐบาลสยามในอีกทางหนึ่ง (แลงการ์ด, 2553) แต่ที่ดินบุกเบิกเพื่อเพาะปลูกและ เกษตรกรรมตามแนวคลองขุดในสมัยรัชกาลที่ 5 ยังมีสัดส่วนการถือครองที่ดินโดยพระบรมวงศานุวงศ์ และเจ้านายชั้นสูงจำนวนมาก ก่อให้เกิดความสัมพันธ์ทางการผลิตรูปแบบใหม่ระหว่าง “เจ้าของที่ดิน- ผู้เช่าที่นา” ที่เป็นไพร่ทาสชาวสยามที่เป็นอิสระไม่ขึ้นกับเจ้านายภายหลังนโยบายการเลิกทาส ได้ผัน ตัวมาเป็นผู้เช่าที่นารายย่อยและรับจ้างเพื่อปลูกข้าวในที่ดิน ตามนโยบายรัฐบาลสยามที่สนับสนุน คลองขุดเพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมผลิตข้าวเพื่อการส่งออกตลาดโลกที่กำลังขยายตัวเพิ่มมากขึ้นในช่วง ทศวรรษ 2410 เป็นต้นมา (ไชยันต์ รัชชกุล, 2560; พอพันธ์ อุยยานนท์, 2564)

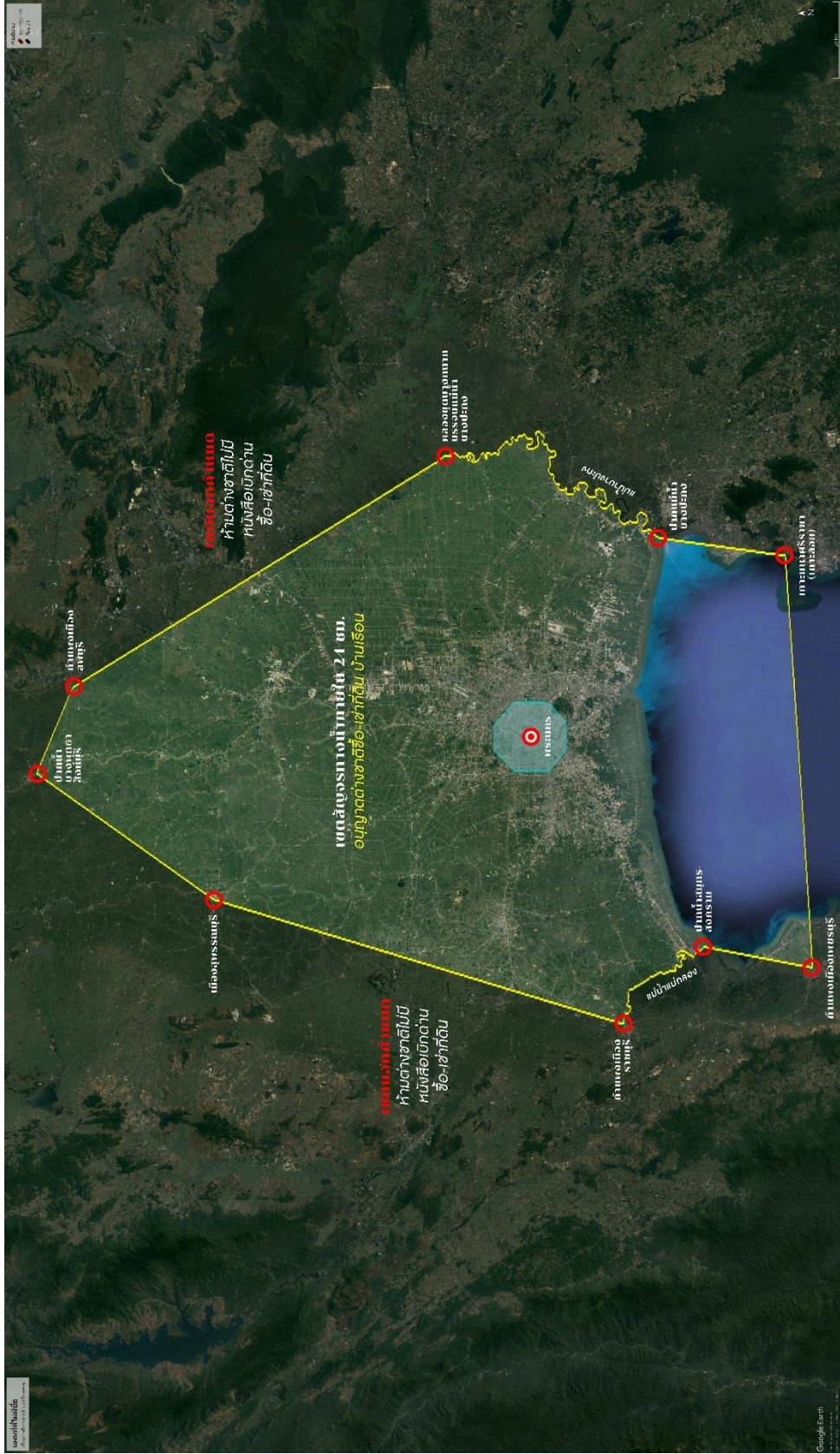
ในอีกด้านหนึ่ง บทบาทของกรมพระคลังข้างที่ในด้านการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นในช่วงทศวรรษ 2400 เป็นต้นมา โดยมีรายได้หลักจากการเช่าในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดิน ตึกแถว ตลาด โรงเรือน สำนักงาน บ้านเช่า และห้างร้าน เป็นต้น การลงทุนตัด ถอนภายในเขตพระนครชั้นในและพื้นที่บริเวณรอบนอกกำแพงพระนครเป็นจำนวนมากของรัฐบาล สยามตั้งแต่ช่วงปี 2433-2462 (พอพันธ์ อุยยานนท์, 2558) ประกอบกับการลงทุนพัฒนาที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์ริมสองฝั่งถนนของกรมพระคลังข้างที่ และการรวบรวมที่ดินเพื่อพัฒนาของเอกชนโดย เจ้านาย ขุนนาง และนักธุรกิจชั้นนำในสมัยดังกล่าว ส่งผลต่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอย่างมาก เกิด รูปแบบการกระจายตัวการพัฒนาเมืองไปตามแนวถนนตัดใหม่ ที่ดินของกรมพระคลังข้างที่ที่กระจาย ตัวอยู่ตามบริเวณย่านเศรษฐกิจการค้าที่สำคัญ ประกอบด้วย ท่าเตียน ท่าพระจันทร์ บางรัก ราชวงศ์ สุรวงศ์ คลองเตย ปทุมวัน เยาวราช พาหุรัด สำเพ็ง สามเสน และบางลำพู เป็นต้น สร้างรายได้ให้แก่ กรมพระคลังข้างที่และผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจแก่ชนชั้นนำสยามอย่างมหาศาล และกลายเป็น แหล่งเงินทุนขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญที่สุดในสมัยนั้น (ณัฐวดี ปรียวนิตย์, 2560)

จนถึงในสมัยรัชกาลที่ 7 จึงได้มีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป. พ.พ.) บรรพ 3 เอกเทศสัญญา อย่างเป็นทางการครั้งแรกในปีพุทธศักราช 2467 ในภายหลังได้ตรวจ แก้ไขชำระบรรพ 3 ขึ้นใหม่ และประกาศพระราชกฤษฎีกาในปีพุทธศักราช 2472 ซึ่งยังคงมี ความสำคัญมาจนถึงปัจจุบัน โดยเนื้อหาต่อบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอยู่ใน บรรพ 3 เอกเทศ สัญญา ลักษณะที่ 4 เช่าทรัพย์ ประกอบด้วย 4 หมวด ได้แก่ 1) บทเบ็ดเสร็จทั่วไป 2) หน้าที่และ ความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า 3) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่า และ 4) ความระงับแห่งสัญญาเช่า เป็นต้น เนื้อหาในลักษณะที่ 4 ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาจนถึงปัจจุบัน และยังคงข้อความเดิมในกฎหมายทุก ประการนับตั้งแต่ประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาเป็นต้นมา ในปัจจุบัน การเช่าทรัพย์สินและ อสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังคงเป็นกฎหมายพื้นฐานที่สำคัญที่สุดใน ปัจจุบันที่ให้สิทธิประโยชน์ในการใช้สอยทรัพย์สินของบุคคลอื่นได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย



แผนที่ที่ 8 แสดงรัศมี 200 เส้น จากกำแพงพระนคร

ที่มา: Google Earth, ดัดแปลงโดยผู้ทำวิจัย



จากเนื้อหาข้างต้นในบทที่ 2 สามารถสรุปรายละเอียดเนื้อหา ดังนี้

กฎหมายการเช่าที่ดินระยะยาวปัจจุบันมี 2 ฉบับ ประกอบด้วย *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์* และ *พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542* และกฎหมายที่ให้สิทธิคล้ายสิทธิโฮลด์อีกหนึ่งฉบับ คือ *พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562* โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายหลัก ระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี ต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี เมื่อมีการบังคับใช้ *ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551* อนุญาตให้จดทะเบียนฉบับที่สองได้โดยไม่ต้องรอสัญญาฉบับแรกสิ้นสุดในลักษณะค้ำประกันให้เช่าต่อกัน (หรือ 60 ปี) ขณะที่ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2542 ให้เช่าได้สูงสุดไม่เกิน 50 ปี ต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี และได้ประกาศกฎกระทรวงอีกสองฉบับภายหลัง เพิ่มเติมข้อกำหนดการเช่าที่ดินเกิน 100 ไร่ และข้อกำหนดด้านผังเมือง รวมถึงให้ผู้เช่าต้องจัดทำเอกสารเพื่อเป็นหลักฐาน นอกจากนี้ยังมีกฎหมายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่มีต้นแบบจากฝรั่งเศส ให้อำนาจผู้เช่ามากกว่าสิทธิการเช่าแต่เป็นผู้ทรงสิทธิ มีสถานะเสมือนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยไม่มีการต่อสัญญา ทั้งสามกฎหมายสำคัญที่ให้สิทธิการเช่าหรือสิทธิระยะยาวในระบบกฎหมายไทย ซึ่งกฎหมายทั้งสามฉบับมีคุณสมบัติความเป็นสิทธิโฮลด์และที่มาใกล้เคียงกัน แม้มีวัตถุประสงค์การใช้ต่างกัน

ขณะที่กฎหมายการเช่าในต่างประเทศแบ่งออกเป็น 2 ประเภทสำคัญ ได้แก่ กฎหมายการเช่าโดยทั่วไปในเชิงพาณิชย์ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น-ระยะกลาง มีการจำกัดสิทธิผู้เช่าและเงื่อนไขการถือครองเช่นเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย และกฎหมายที่ให้สิทธิการใช้ประโยชน์พิเศษเพื่อการลงทุน หรือกฎหมายสิทธิโฮลด์เพื่อการลงทุน อาทิ กฎหมายสิทธิโฮลด์เพื่อการลงทุนในอังกฤษและเวลส์ สามารถเช่าได้ 99-250 ปี (มีประสิทธิภาพสูงสุด 125 ปี) กฎหมายของฝรั่งเศสให้สิทธิประโยชน์ในทรัพย์สิน *bail emphytéotique* ซึ่งเป็นกฎหมายต้นแบบกฎหมายทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ กำหนดระยะเวลาให้สิทธิระหว่าง 18-99 ปี ให้สิทธิการใช้ประโยชน์แก่ผู้เช่าโดยสมบูรณ์เหมือนเจ้าของโดยไม่มีข้อจำกัด และกฎหมายเยอรมันให้สิทธิมรดก *Erbbauerecht* ที่ให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิเหมือนเจ้าของโดยสมบูรณ์เช่นเดียวกัน ถือเป็นกฎหมายที่ถ่วงดุลระหว่างการคุ้มครองทรัพย์สินส่วนบุคคล และการยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินของตนเพื่อแสวงประโยชน์โดยเสียค่าตอบแทน สุจริต โดยหมดสัญญาต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น นอกจากนี้ฝรั่งเศสยังมีกฎหมายแบ่งประเภทสัญญาตามวัตถุประสงค์การเช่าที่แตกต่างกัน อาทิ สัญญาเช่าเพื่อก่อสร้างอาคาร สัญญาเช่าเพื่อยู่ออาศัยเอกชน สัญญาเช่าเพื่อความมั่นคงทางสังคม และสัญญาเช่าเพื่อปรับปรุงและฟื้นฟู เป็นต้น เป็นการให้สัญญาเช่าเพื่อบรรลุเป้าหมายทางด้านสังคม

ตัวอย่างปัญหาที่เกิดขึ้นจากการเช่าที่ดิน กรณีสหราชอาณาจักรเกิดปัญหาค่าเช่าที่ดินมีราคาสูงมากจนเกิดปัญหาผู้เช่าติดหนี้ค้ำชำระเป็นจำนวนมาก เกิดจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่คาดหวังกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ดินเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยลิสโฮลต์ จนคณะกรรมการด้านกฎหมายประกาศให้ยกเลิกค่าเช่าที่ดินทั้งหมด และเสนอทางเลือกให้แก่ผู้เช่าสามแนวทาง ได้แก่ ต่อสัญญาเช่า 990 ปี, แปลงสิทธิการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์, หรือแปลงเป็นกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น ขณะที่ปัญหากรณีศึกษาในสกอตแลนด์ มีปัญหาการจดทะเบียนเช่าช่วงหลายชั้นจนเจ้าของที่ดินสูงสุดหรือซูพีเรียและผู้เช่าช่วงช่วงปลายน้ำหรือซบวัสซาลไม่รู้จักกันอีกต่อไป นอกจากนี้ไม่มีความมั่นคงของสิทธิในที่ดินยังเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผลผูกพันซับซ้อนตามมา นอกจากนี้ พบสัญญาเช่าระยะยาวที่จดทะเบียนตามพิธีจารีตดั้งเดิมมีอายุตั้งแต่ 100-999 ปีเป็นจำนวนมาก และมีบางฉบับให้เช่าถึง 1 ล้านปี ในปัจจุบัน มีการออกกฎหมายไม่อนุญาตให้เช่ายาวเกิน 175 ปี และสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่มีอยู่เดิมประเภทที่อยู่อาศัยเกิน 100 ปี และไม่ใช่ที่อยู่อาศัยเกิน 175 ปีขึ้นไป ถูกเปลี่ยนเป็นกรรมสิทธิ์ทั้งหมด นับเป็นการถอดรื้ออิทธิพลของระบบฟีวด์ลในกฎหมายของสกอตแลนด์นับตั้งแต่อดีตลงในปี ค.ศ. 2000

ในสังคมไทยปัจจุบัน มีตัวแทนเอกชนเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาการเช่าระยะยาวที่เป็นข้อจำกัดในสังคมไทย โดยเอกสารสำคัญเผยแพร่ 2 ฉบับ ได้แก่ *Proposal for Leasehold Extension* จัดทำโดยหอการค้าร่วมต่างประเทศในประเทศไทย และเอกสาร *Are 99-year leases good for Thailand* โดยเอกสารฉบับแรกมีรายละเอียดสรุป ได้แก่ ปัญหาสิทธิในที่ดินต่างชาติ ปัญหาความไม่มั่นคงของสัญญาเช่า ปัญหาในการจดทะเบียน ปัญหาการต่อสัญญาเช่าฉบับที่สองขาดความมั่นคง และปัญหาสัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิ ต้องอาศัยคำมั่นทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่ารับสนองคำมั่นในการต่อสัญญา เป็นต้น ดังนั้น จึงมีข้อเสนอให้ 1) จดทะเบียนสองฉบับในครั้งเดียวและให้กรมที่ดินเป็นคนบังคับสัญญาที่ละฉบับ 2) ขยายสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จาก 60 ปี เป็น 90 ปี 3) เสนอให้ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 เพิ่มเนื้อหาครอบคลุมที่อยู่อาศัย 4) ให้ต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้สิทธิพำนักในประเทศตามกฎหมาย และลดเงื่อนไขอุปสรรคบางข้อ อาทิ พุดภาษาไทย มีวีซ่าชั่วคราวและใบอนุญาตทำงาน และโควต้าไม่เกินร้อยคนต่อปี เป็นต้น

เอกสารฉบับที่สองมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้ ปัญหาของการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 30 ปี อาทิ สัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิไม่มีผลต่อบุคคลภายนอก ผู้เช่าอาจถูกขับไล่ได้ การต่อสัญญาฉบับที่สองต้องรอจนสัญญาฉบับแรกสิ้นสุด ขณะที่ปัญหาการเช่าตาม พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 มีขั้นตอนยุ่งยากไม่มีผู้มาขอจดทะเบียน เสนอเพิ่มเนื้อหาครอบคลุม

ด้านที่อยู่อาศัย การทุจริตคอร์รัปชันในระบบราชการ และปัญหาการถือครองโดยนอมินี อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าน้อยกว่า 50 ปี จะสูญเสียมูลค่ารวดเร็วโดยเปรียบเทียบ เป็นต้น เอกสารได้เสนอข้อแก้ต่างประเด็นที่วิจารณ์ในสังคมไทย อาทิ กรรมสิทธิ์ยังเป็นของคนไทยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากค่าเช่า สัดส่วนการถือครองที่ดินปัจจุบันอยู่ในมือของเอกชนรายใหญ่ของไทยไม่ใช่ต่างชาติ ไม่มีนัยต่อการถือครองที่ดินคนจนเพิ่มขึ้นอย่างใด ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เคลื่อนย้ายไม่ได้ เสนอให้ทบทวนค่าเช่าตามราคาตลาดทุก 3-5 ปี เพื่อประโยชน์การจัดเก็บภาษี เป็นต้น และเสนอมุมมองและข้อเสนอการขยายสิทธิการเช่า อาทิ ไทยอาจเสียโอกาสต่างชาติลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทยทางตรงที่จำกัด กำลังซื้อภายในประเทศมีจำกัดมูลค่าน้อยผันผวน การเช่าระยะยาวช่วยเพิ่มวงเงินสินเชื่อจำนองสินทรัพย์ การขยายสิทธิการเช่าส่งผลให้สามารถพัฒนาโครงการคุณภาพสูงต้นทุนต่ำ แทนการพัฒนาที่ดิน 30 ปี ที่ยอมลดคุณภาพโครงการลงเพื่อคืนทุน และสุดท้ายเสนอให้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จาก 30 ปี เป็น 99 ปี ในเขตเมืองและสถานที่ท่องเที่ยว สงวนการเช่า 30 ปี ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพื่อป้องกันการแย่งยึดที่ดินของทุนใหญ่

จากการทบทวนประวัติศาสตร์ความเป็นมาของอสังหาริมทรัพย์ต่างชาติที่มีต่อชาติในเอเชียและคาบสมุทรอินโดจีนในยุคอาณานิคม ยกตัวอย่างกรณีศึกษาสิงคโปร์ การเช่าระยะยาวครั้งแรกเกิดขึ้นในสมัยรัฐบาลอาณานิคมสิงคโปร์ของอังกฤษในปี ค.ศ. 1826 มีคำสั่งให้ลงโทษผู้กระทำผิดจากการสำรวจแนวเขตที่ดินล่าช้า โดยริบสิทธิครอบครองในที่ดิน 99 ปี หลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเริ่มปรากฏขึ้น อาทิ 30, 60, 99, 999 ปี และสิทธิในที่ดินถาวร เกิดปัญหาการทำสัญญาเช่าซ้อนในที่ดินรวมถึงภาระติดพันในสัญญาที่ตามมา ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ซับซ้อนจากสัญญา การมีสัญญาเช่าระยะยาวในที่ดินภาระติดพันที่ส่งผลเสียต่อการวางแผนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเมือง เนื่องจากมีต้นทุนสูง ปัญหาสุขอนามัย และความแออัดของเมืองที่ตามมา

กรณีศึกษาเกาะฮ่องกง เคยตกเป็นอาณานิคมของจักรวรรดิอังกฤษจากผลของสนธิสัญญานานกิง และสนธิสัญญาปักกิ่ง จากความพ่ายแพ้ในสงครามฝิ่น ครั้งที่ 1 และ 2 ส่งผลให้ต้องยกเกาะฮ่องกงและหมู่เกาะสโตนคลิสเตอร์ให้เป็นของจักรวรรดิอังกฤษถาวร จนเกิดธรรมเนียมปฏิบัติที่ต่างชาติจับจองสิทธิในที่ดินถาวร และสิทธิการเช่า 99 ปี ได้ทั่วทั้งเกาะ ก่อนจะเปลี่ยนเป็นเขตเช่า 99 ปี ปลอดค่าเช่า และลดระยะเวลาเช่าเหลือเพียง 75-99 ปี หรือสูงสุด 75+75 ปี จนเมื่อภายหลังหมู่เกาะฮ่องกงได้กลับคืนเป็นส่วนหนึ่งของจีน ปัจจุบันฮ่องกงให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี

กรณีศึกษาจีน เคยตกเป็นอาณานิคมมีลักษณะเป็นสิทธิสภาพนอกอาณาเขตจากในทางการปกครองและทางการศาล โดยแบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) เขตสัมปทาน เป็นเขตจัดตั้งสัมปทานที่อนุญาตให้สิทธิต่างชาติเช่าที่ดินถาวรไม่มีกำหนด เพื่อสิทธิประโยชน์ด้านการค้าและการลงทุน มีลักษณะเป็นรัฐซ้อนรัฐที่บริหารโดยกงสุลต่างชาติ ก่อตั้งโดยจักรวรรดิและชาติมหาอำนาจ 8 ชาติ 2) เขตพำนักต่างชาติ เป็นเขตตั้งถิ่นฐานต่างชาติ สถานกงสุล สภาเทศบาลเมือง และเป็นย่านที่อยู่อาศัย ให้สิทธิต่างชาติเช่าที่ดินได้เสรีกับรัฐบาลท้องถิ่น และ 3) เขตเช่า เป็นเขตอิทธิพลต่างชาติมีอาณาเขตครอบคลุมพื้นที่ทางภูมิศาสตร์และทางทะเลเป็นจำนวนมาก มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ประโยชน์ทางการทหาร เขตเช่าที่สำคัญ ได้แก่ เขตเช่าอ่าวเจียวโจว เขตเช่ากวนตง เขตเช่าอ่าวกว่างโจว และเขตเช่าเว่ยไห่เว่ย เป็นต้น รวมถึงมีผลประโยชน์สัมปทานที่เกี่ยวข้อง อาทิ สิทธิการทำเหมืองแร่ สัมปทานเส้นทางรถไฟ และสิทธิประโยชน์ทางการทหารตามสัญญา

และกรณีของสยามในสมัยรัชกาลที่ 4 มีข้อกำหนดห้ามขายที่ดินแก่ต่างชาติ (ยกเว้นเช่า) ที่อาศัยอยู่ในราชอาณาจักรไม่ถึง 10 ปี ภายในรัชสมัย 200 เส้นจากกำแพงพระนคร แต่อนุญาตให้ต่างชาติซื้อหรือเช่าโดยเสรีได้ตั้งแต่พื้นที่ถัดจากรัศมี 200 เส้นออกไปไม่เกินระยะเวลาสัญญาทางน้ำภายใน 24 ชั่วโมง ซึ่งเป็นเขตกระชับความมั่นคง รวมถึงมีกรณีมรดกกรรมของนายอินเสน (นายเส็ง) เกี่ยวข้องกับการลักลอบทำสัญญาเช่าที่ดินให้ต่างชาติ 99 ปี ในรัชสมัย 200 เส้น ซึ่งได้เช่าที่ดินต่อจากอนินิที่ตนเองออกทุนให้ซื้อที่ดินเพื่อถือครอง ผลของเหตุการณ์นำมาสู่การลงโทษเป็นจำนวน 99 ที และเสียชีวิตลงในภายหลัง เป็นเหตุการณ์สะเทือนขวัญในยุคสมัยนั้น และในรัชกาลที่ 5 เหตุการณ์การเสียดินแดนริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงจากสนธิสัญญาเขตเช่า 50 ปี ต่อสัญญาอีก 50 ปี (50+50 ปี) คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 1 บาทต่อหนึ่งเอกตาร์ต่อปี นับเป็นเหตุการณ์การเสียดินแดนครั้งสำคัญในประวัติศาสตร์

บทที่ 3 วิธีดำเนินการวิจัย

ในงานวิจัยนี้ ผู้วิจัยกำหนดแนวทางการวิเคราะห์ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ด้วยการวิเคราะห์จากมุมมองของการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นตัวแทนเจ้าของที่ดิน เพื่อนำมาพิจารณาและประเมินความคุ้มค่า ความเหมาะสม และผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการให้เช่าที่ดินบนสมมติฐานระยะเวลาการเช่าที่แตกต่างกัน โดยงานวิจัยเน้นการวิเคราะห์จากมุมมองตัวแทนเจ้าของที่ดินเพียงด้านเดียว โดยไม่ได้วิเคราะห์จากมุมมองของผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือดีเวลลอปเปอร์ ซึ่งเป็นประเด็นที่อยู่นอกเหนืองานวิจัยนี้

3.1 วิธีดำเนินการวิจัย

ผู้วิจัยใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methods Research) โดยใช้วิธีวิเคราะห์เชิงปริมาณและวิธีวิเคราะห์เชิงคุณภาพ (Mixed Methods) ในการวิเคราะห์ข้อมูลเพื่อนำผลมาอภิปรายประเด็นปัญหาาร่วมกัน ผู้วิจัยมองว่าประเด็นปัญหาการขยายสิทธิการเช่าในสังคัมไทย ไม่สามารถหาคำตอบได้จากวิธีวิจัยเชิงเดียว แต่ได้กำหนดให้วิธีเชิงปริมาณเป็นวิธีหลักและวิธีเชิงคุณภาพเป็นวิธีรอง

เพื่อวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของพื้นที่ศึกษาด้านแบบ และกำหนดแนวทางให้สิทธิการพัฒนาเอกชนเหมาะสมกับศักยภาพและข้อจำกัดในที่ดิน โดยพิจารณาจากองค์ประกอบ 2 ส่วน ได้แก่ ศักยภาพทางกายภาพที่ดิน และศักยภาพในการสร้างผลตอบแทน เป็นต้น โดยขั้นตอนการวิเคราะห์ศักยภาพทางกายภาพที่ดิน จะได้ราคาที่ดินต่อตารางวาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน นำมาตรวจสอบความน่าเชื่อถือด้วยวิธีทางสถิติก่อนนำไปใช้ และขั้นตอนการวิเคราะห์ศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ จะได้โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน แบ่งออกเป็นค่าธรรมเนียมล่วงหน้า ค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม โดยแบ่งตามสมมติฐาน 30, 50, 75, 99 ปี โดยพิจารณาแนวทางให้สิทธิการพัฒนาเอกชน โดยพิจารณาร่วมกับศักยภาพทางกายภาพที่ดิน

นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังนำผลการวิเคราะห์จากต้นแบบศูนย์คมนาคมพหลโยธิน เพื่อนำมาอภิปรายประเด็นปัญหาการขยายสิทธิการเช่าระยะยาวในสังคัมไทย โดยอาศัยข้อมูล 3 ส่วน ได้แก่ ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ และข้อมูลจากการวิเคราะห์ เป็นต้น โดยจะนำข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรมในส่วนที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการวิเคราะห์เนื้อหาในเชิงคุณภาพเพื่อกำหนดประเด็นปัญหา และข้อมูลจากการสัมภาษณ์ ใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Semi-Structure Interview) แบบกึ่งโครงสร้างโดยมีชุดคำถาม โดยมีลักษณะเป็นคำถามการสนทนาปลายเปิด

3.2 วิธีและขั้นตอนการวิจัย

3.2.1 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

ผู้วิจัยเลือกศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ซึ่งเป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ศึกษา มีเนื้อที่ประมาณ 2,325.6519 ไร่ ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีความสำคัญทางยุทธศาสตร์ด้านการคมนาคมทางรางระดับประเทศและกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ศึกษาโครงการตัวแบบในงานวิจัย



แผนผังที่ 2 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน
ที่มา: Google Earth, ดัดแปลงโดยผู้วิจัย

3.2.2 เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

1) ขั้นตอนวิเคราะห์ราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์

การวิเคราะห์ราคาที่ดินต่อตารางวาในงานวิจัย ผู้วิจัยใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามแนวทางของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (Thai Valuers Association: TVA) กำหนดให้ใช้ตารางประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score: WQS) ในการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) โดยใช้ตัวอย่างร่วมประเมินอย่างน้อย 5 ตัวอย่าง และกำหนดให้คะแนน 1-10 (โดย 1 = แย่ที่สุด และ 10 = ดีที่สุด) โดยใช้เกณฑ์การประเมินปัจจัยทางกายภาพ 4 ปัจจัย โดยกำหนดน้ำหนักถ่วงคะแนนคุณภาพแต่ละเกณฑ์ ดังนี้ ปัจจัยทำเลที่ตั้งร้อยละ 50, ปัจจัยที่ดินร้อยละ 20, ปัจจัยสภาพแวดล้อมร้อยละ 15, และปัจจัยศักยภาพการใช้

ประโยชน์ที่ดินร้อยละ 15 เป็นต้น พร้อมนำวิธีปรับแก้ราคา (Sale Adjustment Grid) คู่มือตาราง (ตารางที่ 4 ตัวอย่างตารางประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) และเกณฑ์ที่ใช้) เพื่อนำคุณภาพน้ำหนักถ่วงขั้นต้นมากำหนดเป็นราคาที่ดินต่อตารางวาที่สะท้อนน้ำหนักปัจจัยภายในที่แตกต่างกันนำมาคูณสลับเพื่อลดอคติจากการให้คะแนนของผู้วิจัย โดยใช้สัดส่วนราคาตัวอย่างตามน้ำหนักปัจจัยอย่างเหมาะสม จะได้ราคาที่ดินต่อตารางวาเพื่อนำมากำหนดมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อนำไปวิเคราะห์ศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนในขั้นตอนถัดไป โดยทั้งนี้ ข้อมูลราคาตลาดและตัวอย่างที่ดิน มาจากฐานข้อมูลออนไลน์ที่มีค่าใช้จ่ายการบริการ



ตารางที่ 4 ตัวอย่างตารางประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) และเกณฑ์ที่ใช้

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง				แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีพร้าว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	
ทำเลที่ตั้ง	50%					
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5					
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10					
3) ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	7.5					
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5					
5) ปริมาณจราจร	10					
6) เขตทางสาธารณะ มีจราจร	7.5					
ที่ดิน	20%					
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงใหญ่)	10					
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10					
สภาพแวดล้อม	15%					
9) พหุวัฒนธรรม สิ่งอำนวยความสะดวก	5					
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5					
11) พื้นที่ตั้งผิว	5					
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%					
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10					
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5					
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00					
<i>ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)</i>						
<i>Adjust Ratio</i>						
<i>Final Adjusted Price</i>						
<i>Absolute Adjusted Price</i>						
<i>Proportion 1</i>						
<i>Inverse</i>						
<i>Proportion 2</i>						
<i>Weighted Price</i>						
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)						
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน						

ที่มา: สภาอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย, รายละเอียดเกณฑ์ปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อความเหมาะสมโดยผู้วิจัย

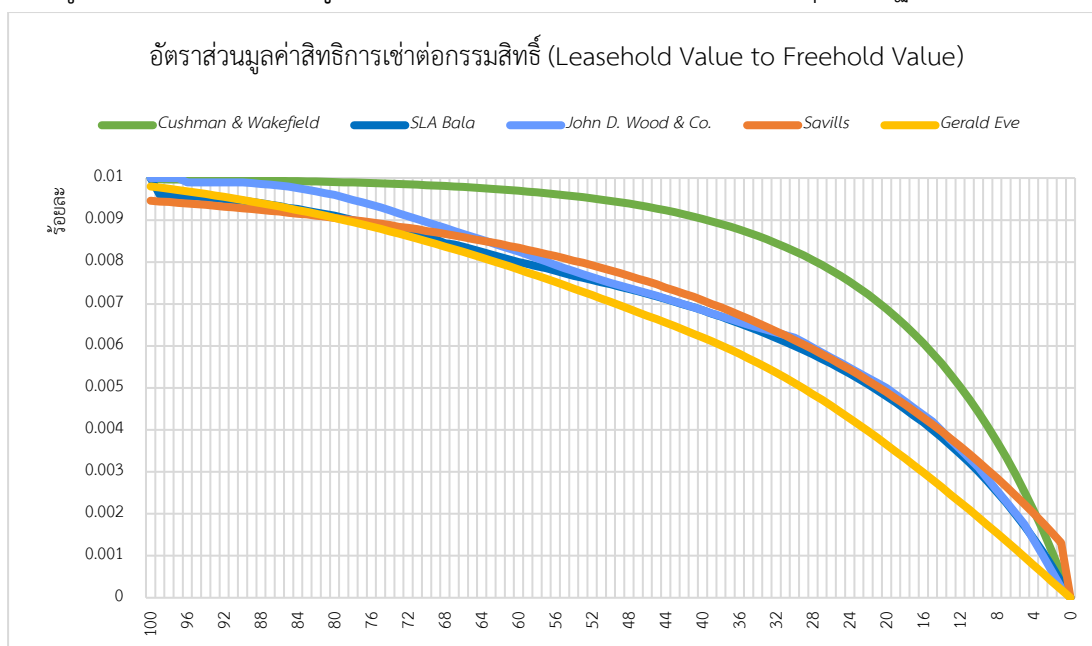
2) ขั้นตอนตรวจสอบราคาที่ดินด้วยวิธีทางสถิติ

เมื่อได้ราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว จึงนำมาทดสอบด้วยวิธีทางสถิติ 2 ขั้นตอน ประกอบด้วย วิธีสหสัมพันธ์ (Correlation) โดยมีค่าระหว่าง 0 ถึง 1 และ -1 ในรูปของ ตารางเมทริกซ์สหสัมพันธ์ (Matrix Correlation) เพื่อหาสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยภายในของตัวแปรว่า ตัวแปรแต่ละตัวมีความสัมพันธ์ในลักษณะทิศทางเดียวกัน หรือความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม และใช้วิธี การวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยมีค่า Multiple R, R-Square และ Adjusted R-Square โดยกำหนดให้ราคาที่ดินเป็นตัวแปรอิสระ และตัวแปรที่เหลือ ทั้งหมดที่เป็นตัวแปรตาม พร้อมทั้งได้นำมาราคาที่ดินที่ได้มา เพื่อจัดทำแผนภูมิแจกแจงความน่าจะเป็นแบบปกติ (Normal Probability Plot) เพื่อตรวจสอบแนวโน้มถึงความสอดคล้องระหว่างราคาที่ดินวิเคราะห์และราคาตลาดจากระบบฐานข้อมูลออนไลน์

3) ขั้นตอนการวิเคราะห์ผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน

เมื่อได้ราคาที่ดินต่อตารางวาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินหลังการทดสอบด้วยวิธีทางสถิติ แล้วจึงนำมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินมาใช้ในการกำหนดอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (Leasehold to Freehold Value) หรือมูลค่าสิทธิการเช่า เพื่อใช้กำหนดอัตราส่วนผลตอบแทนที่ การรถไฟแห่งประเทศไทยจะได้รับอิงมูลค่ากรรมสิทธิ์ตามข้อกำหนดในระเบียบการรถไฟ ในงานวิจัย ชิ้นนี้จะนำเสนอแนวทางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าในต่างประเทศอ้างอิงมาตรฐานสากล เพื่อนำมา วิเคราะห์เปรียบเทียบกับระเบียบการรถไฟ โดยมาตรฐานที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 129, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ (Singapore Land Authority, 2020) มาตรฐานเจอร์ลอีฟ (Gerald Eve, 2022) มาตรฐานซาวิลล์ (Savills, 2016) มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ (Cushman & Wakefield, 2018) และมาตรฐานจอห์นดีวู้ด แอนด์ โค (John D. Wood & Co., 2011) เป็นต้น ดูในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 3 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน)

แผนภูมิที่ 3 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน



ที่มา: (Cushman & Wakefield, 2018; Gerald Eve, 2020; John D. Wood & Co, 2011; Savills, 2016; Singapore Land Authority, 2020), รวบรวมโดยผู้วิจัย

3.2.3 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1) การรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลพื้นที่ศึกษา

การรวบรวมข้อมูลพื้นฐานเพื่อใช้ประกอบการวิเคราะห์พื้นที่ศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธินมีข้อจำกัด อันเนื่องมาจากสถานการณ์โควิด-19 ส่งผลให้การลงพื้นที่ศึกษาและชุมชนมีข้อจำกัดด้านมาตรการทางสาธารณสุข ชุดข้อมูลพื้นฐานที่รวบรวมจึงเป็นข้อมูลจากระบบฐานข้อมูลออนไลน์ และเว็บไซต์โดยส่วนใหญ่ อาทิ ระบบตรวจสอบผังเมืองรวมและข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร สำนักงานวางผังและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร, ระบบฐานข้อมูลออนไลน์ Feasy (เสียค่าบริการ), การรถไฟแห่งประเทศไทย, สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร, และ Google Earth

2) การสัมภาษณ์และกลุ่มตัวอย่าง

ผู้วิจัยกำหนดใช้จากการสัมภาษณ์ข้อมูลคุณภาพเชิงลึก (In-Depth Interview) โดยใช้การสัมภาษณ์ในรูปแบบกึ่งโครงสร้าง (Semi-Structured Interview) มีการจัดเตรียมชุดคำถามล่วงหน้า แต่บทสนทนาในการสัมภาษณ์มีลักษณะเป็นคำถามปลายเปิด (Open-ended Questions) มีการแสดงความคิดเห็นและมุมมองในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับปัญหาการขยายสิทธิการเช่าที่มีความซับซ้อนมีมุมมองที่แตกต่างหลากหลายและเป็นวาระถกเถียงในสังคมไทย ผู้วิจัยจึงเลือกสัมภาษณ์กลุ่มตัวอย่างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะในทางวิชาชีพและทางวิชาการจำนวน 5 คน และเคยมี

ประสบการณ์ในทางวิชาชีพและวิชาการที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าหรือลีสโฮลด์ และเคยมีประสบการณ์ทำงานเกี่ยวข้องกับพื้นที่ศึกษา เพื่อสะท้อนทัศนคติและมุมมองในฐานะตัวแทนของกลุ่มตัวอย่าง โดยข้อมูลที่ได้จากส่วนนี้อาจไม่นำมาวิเคราะห์ในพื้นที่ศึกษาโดยตรง แต่จะนำไปอภิปรายร่วมกับผลการวิเคราะห์ข้อมูล ประกอบด้วย

- (1) ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์: คุณชลลัญญ์ วัฒนาร
ตัวแทนอดีตดีเวลลอปเปอร์ มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบันเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทีมคอนซัลติ้งเอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เคยมีประสบการณ์การพัฒนาโครงการลีสโฮลด์
- (2) นักวิชาการ: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ھرรชษษุขสีน
เป็นตัวแทนนักวิชาการ จากคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ทำวิทยานิพนธ์ระดับปริญญาโทและปริญญาเอกในหัวข้อด้านสิทธิการเช่าในสังคมไทย และมีบทความที่เกี่ยวกับสิทธิการเช่าตีพิมพ์ในวารสาร
- (3) ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน: คุณสมใจ อมรรักษ์วิจารย์
ตัวแทนผู้เชี่ยวชาญทางการเงิน มีประสบการณ์ในการทำงานเป็นที่ปรึกษาด้านการเงินโครงการให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทยหลายโครงการ และโครงการนิคมรถไฟ กม.11
- (4) นักการตลาด: คุณรัชฎี สาริกบุตร
เป็นตัวแทนนักการตลาด ตำแหน่ง Head of Business Analytics ของบริษัท แอสเสทเวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) มีประสบการณ์ด้านการวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ และเคยเป็นที่ปรึกษาด้านการตลาดในโครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย (ตึกแดง)
- (5) ทนายความ: คุณสาวิตรี ดีตก
ตัวแทนนักกฎหมาย มีประสบการณ์เป็นที่ปรึกษาด้านกฎหมายและร่างสัญญาในโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทยหลายโครงการ

ผู้วิจัยได้จัดแบ่งชุดคำถามตามคุณลักษณะของประเด็นปัญหา แบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม ประกอบด้วย ประเด็นปัญหาร่วมกัน ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และประเด็นปัญหาในมุมมองทางวิชาการ เป็นต้น โดยในการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญอาจมีการนำคำถามในแต่ละกลุ่มนำมาผสม โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมและความเชี่ยวชาญเฉพาะทางของแต่ละคน ดูโครงสร้างชุดคำถามในตาราง (ตารางที่ 5 ตารางจัดกลุ่มประเด็นปัญหาชุดคำถาม)

ตารางที่ 5 ตารางจัดกลุ่มประเด็นปัญหาชุดคำถาม

จัดกลุ่มประเด็น	ประเด็นปัญหาชุดคำถาม
ประเด็นปัญหาพร้อมกัน	<p>1) กรณีการเข้าที่ดินสามเหลี่ยมพทลโยธิน (เช่นที่รลลาดพร้าว) และที่ดินรลใหม่กษสัน</p> <p>2) ทางเลือกการเช่ารูปแบบใดเหมาะสมที่สุดในแต่ละประเภท เพราะเหตุใด/เงื่อนไขที่ควรพิจารณาเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ประเภทพาณิชย์กรรมและมีกักชัยุส (ศูนย์การค้า/ศูนย์นิทรรศการและการประชุม/สำนักงานใหญ่) ■ ประเภทอุตสาหกรรม (ศูนย์กระจายสินค้า, สถานีศูนย์ ICD) ■ ประเภทที่อยู่อาศัย (โรงแรม/คอนโดมิเนียมแนวสูง/เฟลต/เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์/อาคารพาณิชย์/บ้านพักอาศัย) <ul style="list-style-type: none"> - 30, 50, 60, 75, 99 ปี - 30+20, 30+30, 30+30+30 ปี - 50+40, 50+49, 50+50 ปี
ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย	<p>1) กฎหมายการเช่าของกรมที่ดินและการเช่าทรัพย์สินในประมวลแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.) มีความเกี่ยวข้องกับเรื่องอย่างไร</p> <p>2) กฎหมายการรถไฟที่เกี่ยวข้องกับการเช่าระยะยาวมีกฎหมายอะไรบ้าง เกี่ยวข้องกับเรื่องอะไร</p> <p>3) ความเป็นไปได้ในการทำสัญญาฉบับเดียวเป็นเวลา 50, 60, 90, 99 ปี</p> <p>4) การเช่า 30 ปี ไม่ต่อสัญญา เพียงพอและเหมาะสมหรือไม่อย่างไร</p> <p>5) การจดทะเบียนเช่า 30+30 ปี ทำได้ทุกกรณีหรือไม่ และ 30+30+30 ปี ปัญหาและความเป็นมา</p> <p>6) ทำให้ระบบกฎหมายไทยถึงมีกฎหมายการเช่าระยะยาวชั่วคราวซ้อนกันหลายฉบับแทนที่ฉบับเดียว</p> <p>7) ปัญหาและอุปสรรคที่พบจากการเช่าระยะที่ดินยาวโดยทั่วไป (ในทางกฎหมาย)</p> <p>8) สัญญาเช่าระยะยาวตั้งแต่ 30 ปี ขึ้นไปควรเป็นบุคคลสิทธิหรือทรัพย์สิน สิทธิ/ไม่ควรเป็นเพราะเหตุใด</p> <p>9) อาจพูดได้หรือไม่ว่ากฎหมายการเช่าของไทยในปัจจุบันให้อำนาจแก่ผู้ให้เช่าเหนือกว่าผู้เช่า</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 5 ตารางจัดกลุ่มประเด็นปัญหาชุดคำถาม (ต่อ)

จัดกลุ่มประเด็น	ประเด็นปัญหาชุดคำถาม
ประเด็นปัญหาในมุมมองด้าน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	<p style="text-align: center;">ประเด็นปัญหาชุดคำถาม</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ปัจจัยที่ใช้ในการพิจารณาในการเลือกจะซื้อ/จะเช่าที่ดินในการพัฒนาโครงการ 2) ข้อมูลความต้องการตลาดการเช่าอสังหาริมทรัพย์/กลุ่มลูกค้าชาวไทย-ต่างชาติ (แยกประเภท) 3) ปัจจัยอะไรที่มีอิทธิพลสำคัญต่อการกำหนดความเหมาะสมของระยะเวลาการเช่า (ยกตัวอย่าง) 4) แนวทางการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (30/50/60/90/99 ปี) 5) ระยะเวลาการเช่ามีความสัมพันธ์ต่อจุดคุ้มทุนอย่างไร 6) มูลค่าโครงการมีความสำคัญต่อระยะเวลาการเช่าอย่างไร 7) ค่าเสื่อมราคามีนัยสำคัญต่อระยะเวลาการเช่าอย่างไร 8) วิธีการวัดอัตราผลตอบแทน
ประเด็นปัญหาในมุมมองทางวิชาการ	<ol style="list-style-type: none"> 1) สาเหตุและปัจจัยแห่งความล้มเหลวของการขยายสิทธิการเช่าระยะยาวในบริบทสังคมไทย สาเหตุ/ปัจจัย/ทัศนคติ 2) มุมมองของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียต่อการเช่าระยะยาว/ขยายสิทธิการเช่าในสังคมไทย <ul style="list-style-type: none"> - มุมมองผู้ให้เช่า-เจ้าของที่ดิน รายย่อย-รายใหญ่ - มุมมองผู้เช่ารายย่อย-เอกชน-นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - มุมมอง รพท. หรือหน่วยงานรัฐเจ้าของที่ดิน - มุมมองผู้กำหนดนโยบายและแก้ไขกฎหมาย - มุมมองต่างชาติ/บริบทสากล 3) บทบาทและความจำเป็นในการขยายสิทธิการเช่าต่อตลาดที่อยู่อาศัยเอกชน-รัฐ-และผู้มีรายได้น้อย 4) บทบาทและความจำเป็นในการขยายสิทธิการเช่าต่อการพัฒนาที่ดิน รพท. หรือหน่วยงานรัฐ 5) ความจำเป็นในการใช้มาตรการรื้อถอนบังคับที่ดินเพื่อสิทธิการเช่า และจำกัดขนาดที่ดิน 6) สิทธิการเช่าระยะยาว/การขยายสิทธิระยะยาวมีความจำเป็นหรือไม่เป็นบริบทสังคมไทย จำเป็น/ไม่จำเป็นอย่างไร

ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.2.4 วิธีวิเคราะห์ข้อมูล

1) วิเคราะห์ตัวบทจากการทบทวนวรรณกรรม และบทสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

เป็นการวิเคราะห์ตัวบทเชิงคุณภาพ โดยนำผลการศึกษาทบทวนวรรณกรรมเพื่อนำกลับมาวิเคราะห์ใหม่ โดยเน้นการนำข้อมูลการทบทวนสถานภาพประเด็นศึกษา กฎหมาย เอกสารสำคัญ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง และนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญทั้ง 5 มาวิเคราะห์เพื่อเชื่อมโยงเปรียบเทียบประเด็นจากการทบทวนวรรณกรรม เพื่อนำมาอภิปรายถึงโครงสร้างปัญหาที่เกี่ยวข้องกับการขยายสิทธิการเช่า ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการเงินและการลงทุน ประเด็นปัญหาในมุมมองทางสังคมและวัฒนธรรม ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย และประเด็นปัญหาด้านการเมืองและความมั่นคง เป็นต้น

2) วิเคราะห์ข้อมูลจากแบบจำลองโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ

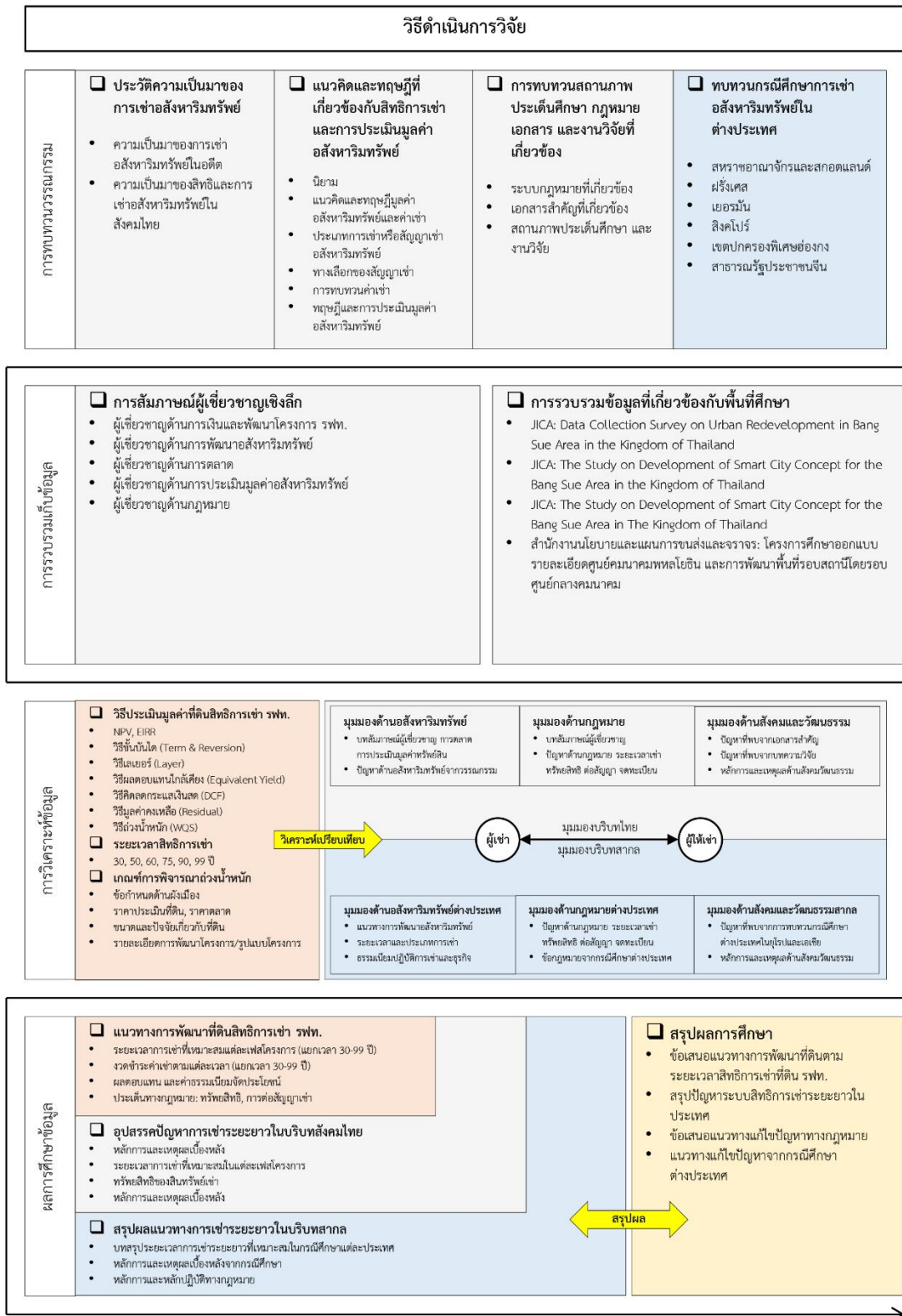
เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณจากการนำข้อมูลราคาที่ดินต่อตารางวา และมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน นำไปกำหนดอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (มูลค่าสิทธิการเช่า) โดยระเบียบการรถไฟฟ้ากำหนดให้ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 สำหรับการเช่า 30 ปี (ซึ่งในงานวิจัยนี้จะใช้มูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์อ้างอิงมาตรฐานต่างประเทศทดแทนเพื่อวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าตอบแทนตามระเบียบรถไฟ) โดยในอัตราร้อยละ 30 ดังกล่าว ยังแบ่งออกเป็น ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ค่าอัฟฟอนต์, ค่าพรีเมียม, ค่าหน้าดิน) ในอัตราร้อยละ 30 และค่าเช่ารายปีตามสัญญา (คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิหรือ NPV) ในอัตราร้อยละ 70 (งานวิจัยยังคงใช้ทั้งสองอัตรานี้) โดยจะนำมาตรฐานอ้างอิงมูลค่าสิทธิการเช่าในต่างประเทศทุกมาตรฐานที่นำเสนอเพื่อนำมาวิเคราะห์ โดยแบ่งระยะเวลาให้สิทธิพัฒนาแบ่งออกเป็นสมมติฐาน 30, 50, 75, 99 ปี จะได้ผลการวิเคราะห์ศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนตามมาตรฐานของแต่ละสมมติฐาน และนำศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนมาวิเคราะห์ร่วมกับศักยภาพทางกายภาพในที่ดิน เพื่อจัดกลุ่มศักยภาพที่ดินและเสนอระยะเวลาให้สิทธิพัฒนาที่เหมาะสม แนวทางการพัฒนา มาตรการที่ควรส่งเสริมนำมาใช้เพื่อส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและมีความเหมาะสมในที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ตัวอย่างตารางโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน ดูในตาราง (ตารางที่ 6 ตัวอย่างตารางโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี)

ตารางที่ 6 ตัวอย่างตารางโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี

สมมติฐาน 30 ปี ตามระเบียบการรถไฟ			
ที่ดินแปลง	B	ย่านสินค้าพหลโยธิน	
ระยะเวลาการเช่า	30	ปี	
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	47,466,240,000	บาท	
อัตราค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน	30%	ร้อยละ	
อัตราคิดลด (อัตราดอกเบี้ย)	5%	ร้อยละ	
ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ (มูลค่าสิทธิการเช่า)	14,239,872,000	บาท	
ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ร้อยละ 30)	4,271,961,600	บาท	
ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (ร้อยละ 70)	9,967,910,400	บาท (NPV)	
ค่าเช่าปีที่ 1-5	466,764,162	บาท	
ค่าเช่าปีที่ 6-10	536,778,786	บาท	
ค่าเช่าปีที่ 11-15	617,295,604	บาท	
ค่าเช่าปีที่ 16-20	709,889,944	บาท	
ค่าเช่าปีที่ 21-25	816,373,436	บาท	
ค่าเช่าปีที่ 26-30	938,829,451	บาท	
รวมค่าเช่าครบ 30 ปี	20,429,656,912	บาท (จำนวนรวม)	
อัตราคิดลด	ปีที่	รวม	รวม
5.00%		ค่าเช่า	ค่าเช่า (PV)
1.0000	0	4,271,961,600.00	4,271,961,600.00
0.9524	1	466,764,161.56	466,764,161.56
0.9070	2	466,764,161.56	444,537,296.73
0.8638	3	466,764,161.56	423,368,854.03
0.8227	4	466,764,161.56	403,208,432.40
0.7835	5	466,764,161.56	384,008,030.86
0.7462	6	536,778,785.80	420,580,224.28
0.7107	7	536,778,785.80	400,552,594.55
0.6768	8	536,778,785.80	381,478,661.48
0.6446	9	536,778,785.80	363,313,010.93
0.6139	10	536,778,785.80	346,012,391.36
0.5847	11	617,295,603.67	378,965,952.44
0.5568	12	617,295,603.67	360,919,954.71
0.5303	13	617,295,603.67	343,733,290.20
0.5051	14	617,295,603.67	327,365,038.28
0.4810	15	617,295,603.67	311,776,226.94
0.4581	16	709,889,944.22	341,469,200.93
0.4363	17	709,889,944.22	325,208,762.79
0.4155	18	709,889,944.22	309,722,631.23
0.3957	19	709,889,944.22	294,973,934.50
0.3769	20	709,889,944.22	280,927,556.67
0.3589	21	816,373,435.85	307,682,562.07
0.3418	22	816,373,435.85	293,031,011.49
0.3256	23	816,373,435.85	279,077,153.80
0.3101	24	816,373,435.85	265,787,765.53
0.2953	25	816,373,435.85	253,131,205.26
0.2812	26	938,829,451.23	277,238,939.10
0.2678	27	938,829,451.23	264,037,084.86
0.2551	28	938,829,451.23	251,463,890.34
0.2429	29	938,829,451.23	239,489,419.37
0.2314	30	938,829,451.23	228,085,161.31
รวมค่าเช่าครบ 30 ปี		20,429,656,911.60	9,967,910,400.00

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 4 แสดงวิธีดำเนินการวิจัย



ที่มา: โดยผู้วิจัย

บทที่ 4

การรวบรวมและวิเคราะห์ข้อมูล

4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

4.1.1 ที่ตั้งและสภาพปัจจุบัน

พื้นที่ย่านพหลโยธินเป็นที่ตั้งโครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ตั้งอยู่ในแขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่ดินบริเวณย่านพหลโยธินทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย มีเนื้อที่ประมาณ 2,325 ไร่ มีอาณาเขตติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	จรด	ลำรางสาธารณะ ทิศใต้ลำรางสาธารณะติดกับบ้านพักรถไฟนิคม กม. 11
ทิศตะวันออก	จรด	ถนนพหลโยธิน
ทิศใต้	จรด	คลองบางซื่อไปบรรจบกับด้านทิศตะวันออกแม่น้ำเจ้าพระยา และทิศตะวันตกของคลองลาดพร้าว
ทิศตะวันตก	จรด	ถนนกำแพงเพชร 2

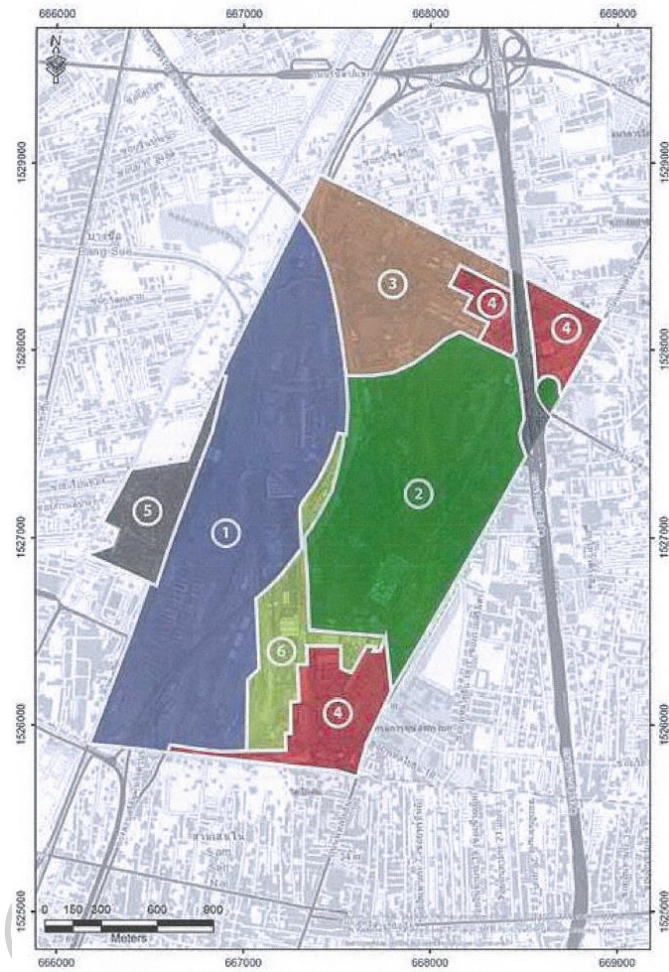
พื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธินย่านพหลโยธิน 2,325 ไร่ ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์กลางการเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างระบบรถไฟชานเมือง รถไฟทางไกลระหว่างภูมิภาค และรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนในกรุงเทพและปริมณฑล ตามมติคณะรัฐมนตรี 6 กุมภาพันธ์ 2550 และเป็นศูนย์กลางเมืองลำดับศักดิ์ที่ 2 ทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานคร (North CBD) เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ที่ประกอบแปลงที่ดินย่อยหลายแปลง โดยแบ่งที่ดินแบ่งออกเป็นย่านดังนี้ (ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559)

- 1) ย่านสถานีกลางบางซื่อ เป็นที่ตั้งของอาคารสถานีกลางบางซื่อ ที่จอดขบวนรถไฟ (Stabbing Yard) และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟทางไกล คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 795 ไร่
- 2) ย่านสวนสาธารณะ ประกอบด้วย สวนวชิรเบญจทัศหรือสวนรถไฟ สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 765 ไร่
- 3) ย่านนิคมรถไฟ กม.11 เดิมเป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟ และชุมชนที่อาศัยในที่ดินรถไฟ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 359 ไร่

- 4) พื้นที่ธุรกิจและพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย สามเหลี่ยมพหลโยธินบริเวณทิศเหนือ เป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว และศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ (EnCo) ฝั่งตรงข้าม ทางด้านทิศใต้ติดถนนพหลโยธินเป็นที่ยังตลาดจตุจักร และ ตลาด อ.ต.ก. ติดคลองบางซื่อด้านทิศใต้ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 158.5 ไร่
- 5) ย่านตึกแดง เป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟในอดีต ปัจจุบันเป็นที่ตั้งชุมชนที่อาศัยในที่ดินรถไฟ และแพลตฟอร์มคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 120 ไร่
- 6) ย่านศูนย์กลางคมนาคม เป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อการเดินทางและรองรับระบบขนส่งมวลชนเชื่อมโยงแต่ละพื้นที่แนวทางการโยกย้ายและแผนการขนส่งและจราจร คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 127.5 ไร่



แผนผังที่ 3 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาโครงการศูนย์คมนาคมพหลโยธิน
ที่มา: Google Earth, ดัดแปลงโดยผู้วิจัย



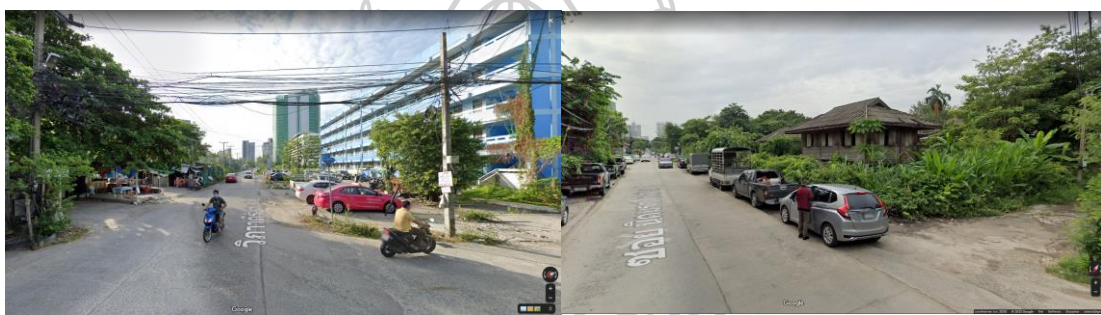
แผนผังที่ 4 แสดงการแบ่งขอบเขตย่านพลโยธิน
 ที่มา: (ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559)



ภาพที่ 2 สถานีกลางบางซื่อ และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง
 ที่มา: (Design Concept Architect, 2020; ประชาชาติธุรกิจออนไลน์, 2563)



ภาพที่ 3 สวนวชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ) และสวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ หมายเลข 3
ที่มา: (This road is mine, 2558; สมยศ พิกุลเงิน, 2560)



ภาพที่ 4 สภาพปัจจุบันบริเวณย่านนิคมรถไฟ กม.11 หมายเลข 1
ที่มา: Google Earth, โดยผู้วิจัย



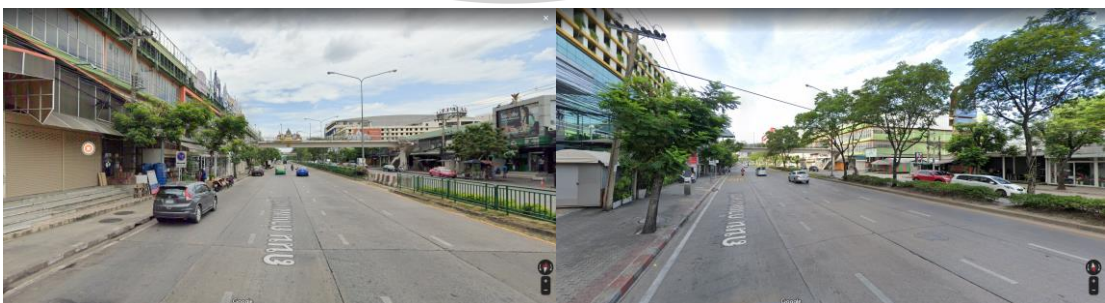
ภาพที่ 5 เซ็นทรัลลาดพร้าวและศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ หมายเลข 12
ที่มา: (A49, 2009; MindPHP, 2021)



ภาพที่ 6 ตลาดนัดสวนจตุจักร และองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร (อตก.) หมายเลข 8
ที่มา: Google Earth, โดยผู้วิจัย



ภาพที่ 7 สภาพปัจจุบันบริเวณย่านตึกแดง หมายเลข 1
ที่มา: Google Earth, โดยผู้วิจัย



ภาพที่ 8 บริเวณหน้าห้างสรรพสินค้าเจมมอลล์ และเป็นศูนย์กลางเชื่อมต่อขนส่งมวลชนตามแผน
สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร ระหว่างหมายเลข 5, 6
ที่มา: Google Earth, โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 5 ภาพถ่ายทางอากาศแสดงการใช้ที่ดินของศูนย์คมนาคมพหลโยธิน
ที่มา: Google Earth, โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 7 แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันของศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	รายละเอียด	แปลงที่	พื้นที่ (ไร่)	ร้อยละ
พาณิชย์กรรม	ตลาดนัดจตุจักร	7	68	2.92
	ตลาด อดก.	8	41.67	1.79
	พื้นที่ให้เช่าแปลง 5	5	45.27	1.95
	พื้นที่ให้เช่าแปลง 6	6	53.13	2.25
	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว และโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์	13	49.5	2.13
	พื้นที่จัดประโยชน์	18	30	1.29
	สถานีบริการน้ำมัน ปตท.	23	5.39	0.23
	สำนักงานใหญ่ ปตท.	12	21	0.90
	ศูนย์เอนเนอร์ยี่คอมเพล็กซ์	24	28	1.20
	รวม		341.96	14.71
ที่อยู่อาศัย	บ้านพักนิคมรถไฟ กม.11	10	217	9.33
	รวม		217	9.33
สถาบันราชการ	กองโรงงานโยธา รพท.	9	60	2.58
	สำนักงานการประปานครหลวง สาขาพญาไท	11	6	0.26
	ศาลเยาวชนและครอบครัวกลาง	25	10.94	0.47
	โรงเรียนวิศวกรรมรถไฟ	17	25	1.08
	องค์การbinพลเรือนระหว่างประเทศ	15	3.63	0.16
	รวม		105.57	4.54
สถาบันการศึกษา	โรงเรียนทอวัง	14	21	0.90
	รวม		21	0.90
นันทนาการ	สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ	2	200	8.60
	สวนวชิรเบญจทัศ	3	375	16.13
	สวนจตุจักร	4	190	8.17
	สวนสมเด็จพระย่า ๘๔	26	8	0.34
	คลับเฮ้าส์และสนามกอล์ฟ รพท.	16	25	1.08
	รวม		798	34.32
ระบบคมนาคมขนส่ง	ย่านตึกแดง	1	110	4.73
	ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้ามหานครสายสีแดง	19	131	5.63
	สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพฯ (หมอชิต)	20	73	3.14
	สถานีขนส่งผู้โดยสาร องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ	21	25	1.08
	ที่ทำการรับส่งสินค้าย่านพหลโยธิน รพท.	22	363.6	15.64
	โกดังพัสดุของคืน รพท.	28	4.38	0.19
	ถนนภายในที่ดินโครงการ	-	134.49	5.78
	รวม		841.47	36.19
รวม			2,325	100.00

ที่มา: (ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559), ปรับปรุงโดยผู้วิจัย

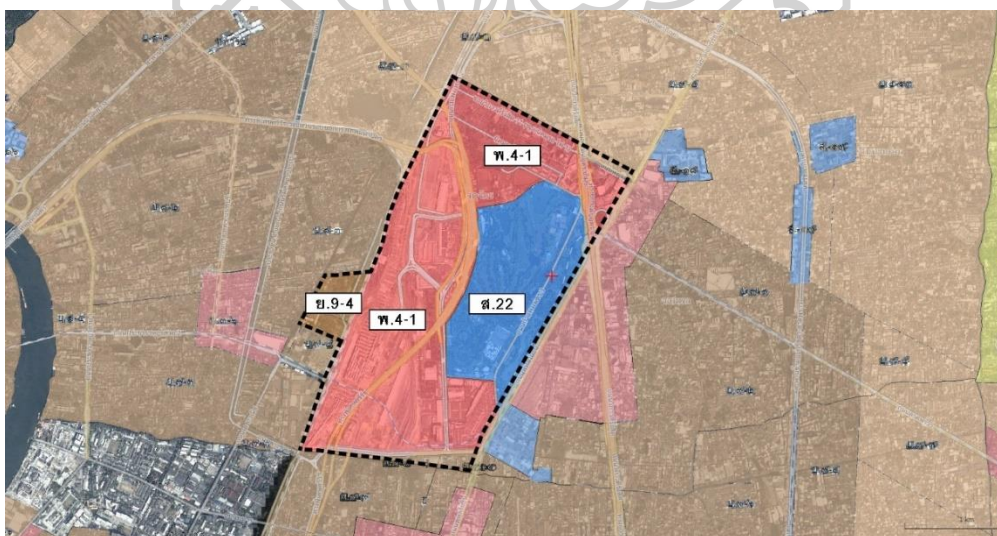
4.1.2 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน แขวงจตุจักร เขตจตุจักร อยู่ภายใต้การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกอบด้วย ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.4-1) ครอบคลุมพื้นที่สถานีกลางบางซื่อ ชุมทางบางซื่อ ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้า นิคมรถไฟ กม.11 และตลาดจตุจักร เป็นต้น ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคสาธารณูปการ (ส.22) ครอบคลุมพื้นที่สวน วชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ) สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์ฯ สวนจตุจักร เป็นต้น และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย.8-3 และ ย.9-4) ครอบคลุมพื้นที่ย่านตึกแดง (ที่ตั้งสำนักงานการรถไฟแห่งใหม่) แพลตดาร์จว กองบังคับการตำรวจรถไฟ ที่ทำการแพทย์ และชุมชนในที่ดินรถไฟ เป็นต้น

ตารางที่ 8 แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

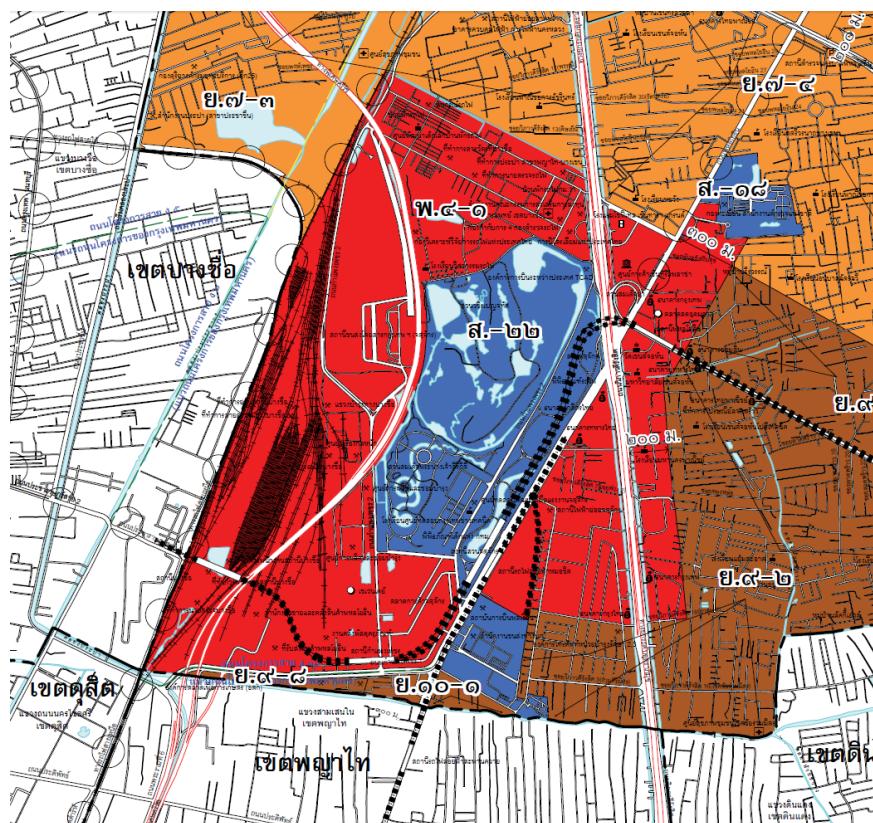
โซนสี	ประเภท	FAR	OSR	ข้อกำหนด	ที่ดิน (ไร่)
	พ.4-1	8:1	4.0	ประเภทพาณิชยกรรม	1,300
	ย.9-4	7:1	5.0	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณย่านตึกแดง)	119
	ย.8-3	6:1	4.5	ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณย่านตึกแดง)	
	ส.22	-	-	ประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	765

ที่มา: (ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559)



แผนผังที่ 6 แสดงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในขอบเขตพื้นที่ศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

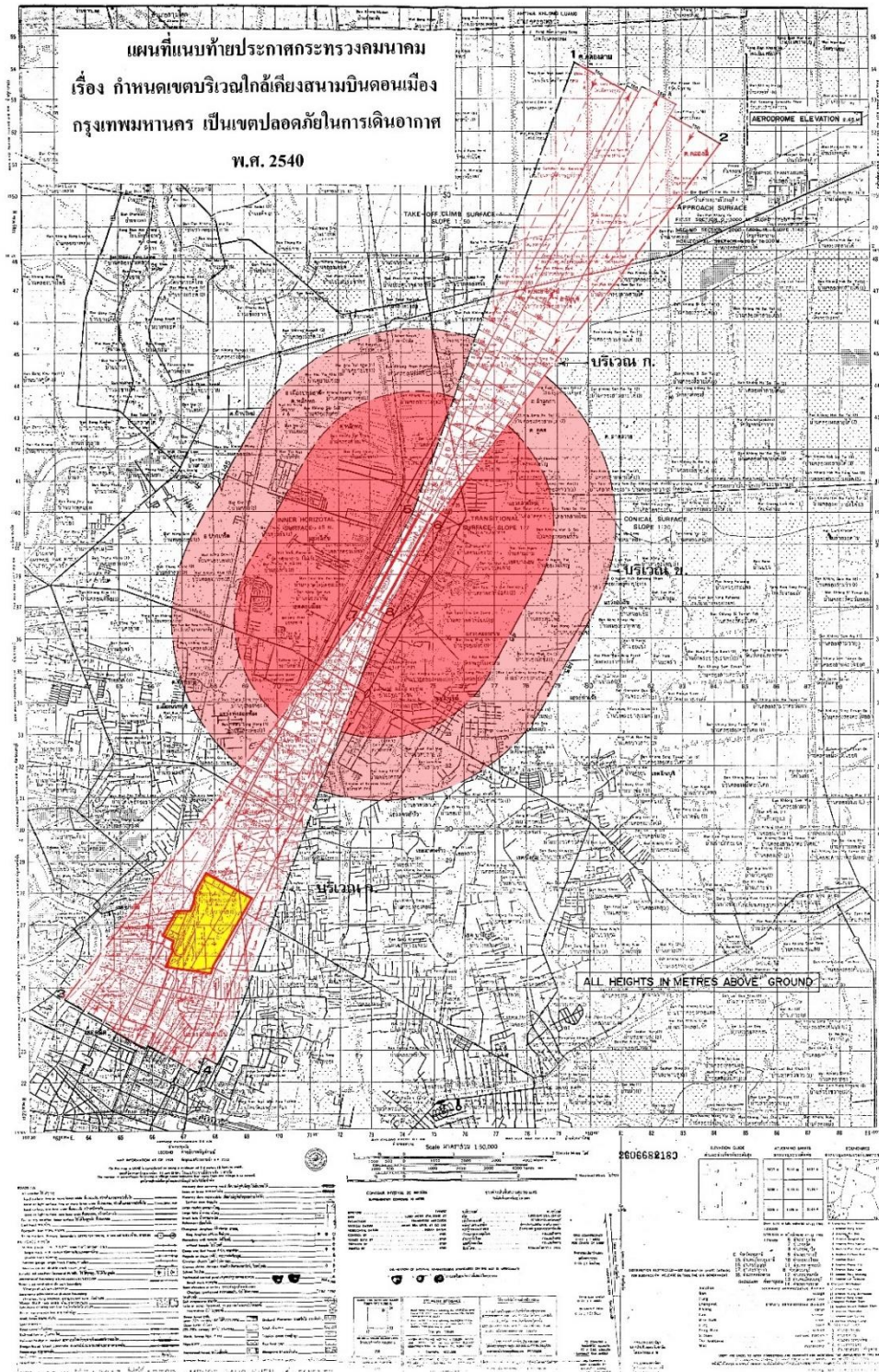
ที่มา: Longdo Map, ดัดแปลงโดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 7 แสดงแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินย่านพหลโยธิน ตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร 2556
ที่มา: (กองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร, 2556)

นอกจากกฎหมายผังเมือง ศูนย์คมนาคมพหลโยธินยังอยู่ภายใต้เขตปลอดภัยการเดินอากาศของสนามบินดอนเมือง บริเวณ ก. ซึ่งอยู่ภายในเขตทางวิ่ง ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540 ออกตามความใน พระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 โดยกำหนดให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างภายใต้เขตปลอดภัยการเดินอากาศมีความสูงไม่เกิน 150.00 เมตร ถึงส่วนยอดบนสุดของอาคาร การก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆที่อยู่ภายใต้เขตดังกล่าวต้องดำเนินการเพื่อขออนุญาตก่อสร้างจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย (CAAT) ก่อนจึงจะสามารถดำเนินการก่อสร้างได้ ดูในแผนที่ (แผนที่ที่ 10 ศูนย์คมนาคมพหลโยธินตั้งอยู่ภายใต้เขตปลอดภัยการเดินอากาศสนามบินดอนเมือง)

นอกจากนี้ การพัฒนาโครงการโดยทั่วไปยังกำหนดให้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมอีกประการหนึ่ง ซึ่งมีรายละเอียดขั้นตอนที่หยิบยกเพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์เพียงบางส่วนในวิทยานิพนธ์เท่านั้น



แผนที่ที่ 10 ศูนย์คมนาคมพลโยธินตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยการเดินอากาศสนามบินดอนเมือง
ที่มา: ("ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง
กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540," 2540)

4.1.3 ทบทวนแผนการพัฒนาพื้นที่ศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

คณะรักษาความสงบแห่งชาติ (คสช.) ได้มีมติให้จัดทำแผนฟื้นฟูกิจการการรถไฟแห่งประเทศไทยและรัฐวิสาหกิจอื่นที่ประสบกับปัญหาผลประกอบการขาดทุนและหนี้สินสะสมจากการดำเนินการ ตามมติคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ครั้งที่ 1/2557 โดยหนึ่งในยุทธศาสตร์แผนการปรับปรุงระบบบริหารทรัพย์สินและส่วนธุรกิจเสริม (Non-Core Business) อาทิ การเพิ่มรายได้จากการบริหารทรัพย์สินในการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่และการบริหารสัญญาเช่าเดิมในปัจจุบัน และการเพิ่มรายได้จากการร่วมทุนกับเอกชน (PPP) ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของยุทธศาสตร์เพิ่มรายได้และลดรายจ่าย (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2560) การรถไฟแห่งประเทศไทยจึงได้ว่าจ้างที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญดำเนินการศึกษาโครงการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่ดินรถไฟย่านพหลโยธิน โดยโครงการที่มีบทบาทในการวางผังแม่บทแผนการพัฒนาและกำหนดทิศทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในอนาคตของการรถไฟย่านพหลโยธิน โครงการที่เกี่ยวข้องประกอบด้วย ดังนี้

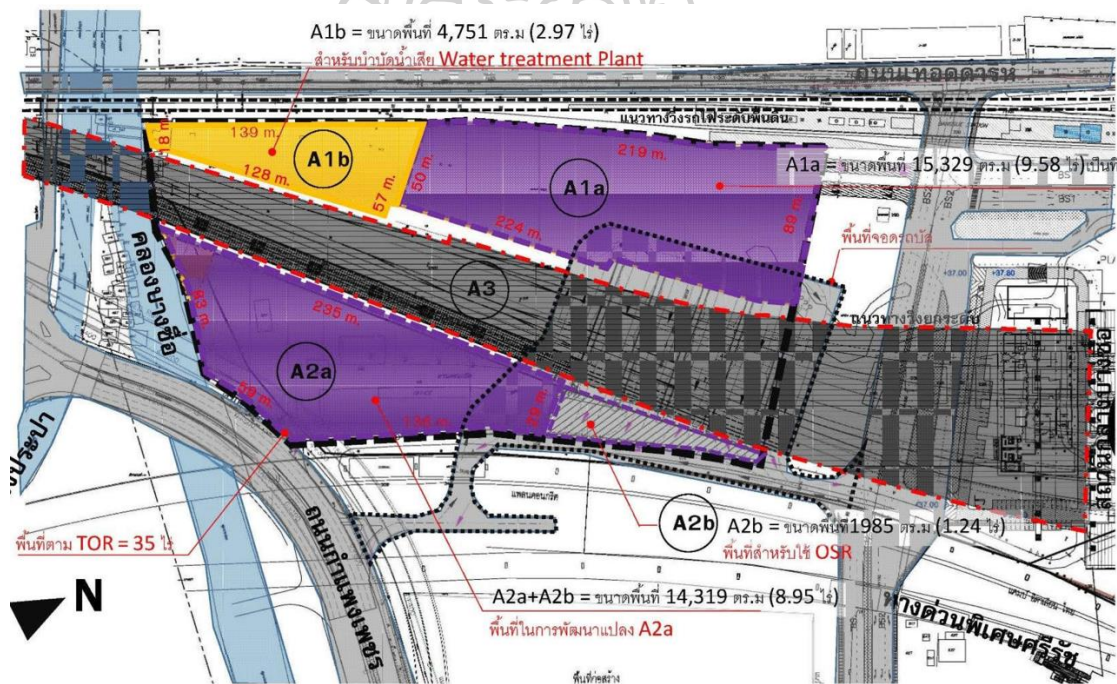
- 1) โครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อเพื่อเป็นศูนย์กลางการเดินทาง โดยการรถไฟแห่งประเทศไทย และโครงการศึกษาออกแบบรายละเอียดศูนย์คมนาคมพหลโยธิน และการพัฒนาต้นแบบการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางคมนาคม โดย สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร

เป็นโครงการที่การรถไฟแห่งประเทศไทยว่าจ้างที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญเพื่อวางแผนการพัฒนาสถานีกลางบางซื่อและพื้นที่โดยรอบต่อเนื่อง เพื่อให้สถานีกลางบางซื่อเป็นศูนย์กลางการคมนาคมระบบรางที่มีบทบาทสำคัญในระดับประเทศ ให้บริการรองรับนักเดินทางท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ ผู้เดินทางเข้ามาทำงานในเมือง และผู้ใช้บริการรถไฟฟ้า โดยมีสถานีกลางบางซื่อเป็นศูนย์กลาง (Hub) การเดินทางหลักของประเทศ แบ่งพื้นที่ออกเป็น ดังนี้ (ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559)

(1) ที่ดินแปลง A

มีเนื้อที่ 32.11 ไร่ ตั้งอยู่ติดกับสถานีกลางบางซื่อด้านทิศใต้ อยู่ห่างจาก สถานีกลางบางซื่อในรัศมี 500 เมตร ถูกกำหนดให้เป็นย่านธุรกิจภายใต้ แนวคิดศูนย์ธุรกิจสมัยใหม่ครบวงจร (Smart Business Complex) มี ภาพลักษณ์ที่ทันสมัยและมีชีวิตชีวา ประกอบด้วย

- โรงแรมรองรับนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวระดับ 3-4 ดาว
- อาคารสำนักงานเกรด A ถึง B
- ห้างสรรพสินค้าลักษณะพิเศษ (Specialty Mall)
- ศูนย์บริการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์
- อาคารจอดรถ



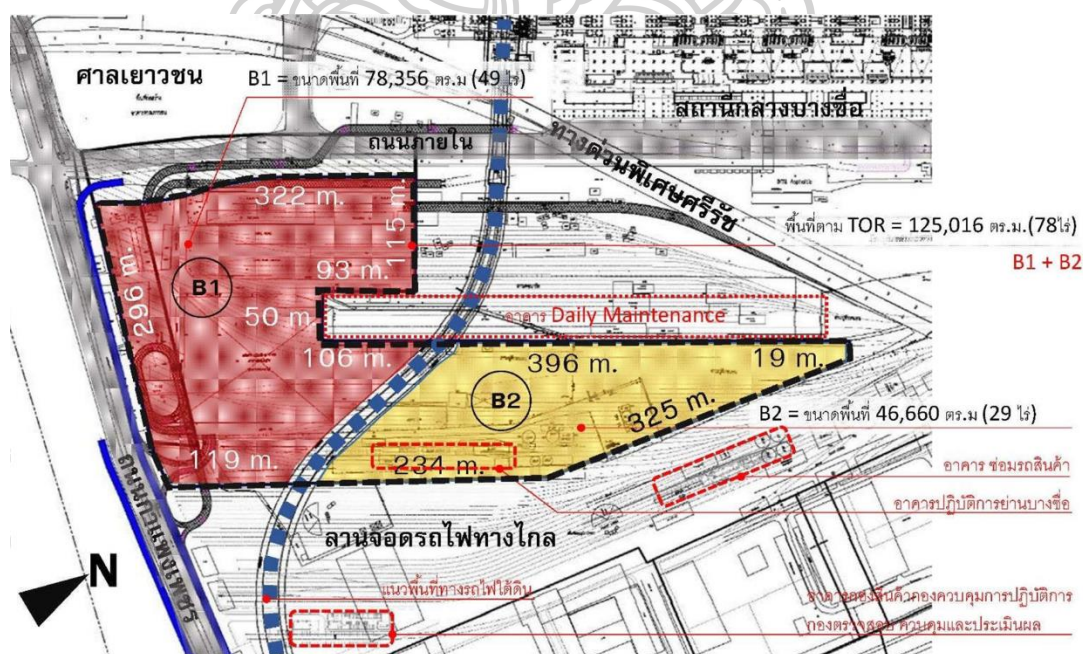
แผนผังที่ 6 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง A ภายใต้แนวคิด Smart Business Complex

ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)

(2) ที่ดินแปลง B

มีเนื้อที่ 78 ไร่ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟทางไกล ถูกกำหนดให้เป็นย่านศูนย์กลางทางธุรกิจระดับอาเซียน (Asean Commercial & Business Hub) โดยมีเป้าหมายเป็นศูนย์จำหน่ายสินค้าและผลิตภัณฑ์ OTOP และ SMEs ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ซึ่งได้รับการต่อยอดและพัฒนาโดยผู้ประกอบการของไทยออกสู่สายตานักธุรกิจและต่างชาติ มีที่พักอาศัยและสิ่งอำนวยความสะดวกรองรับการเจรจาธุรกิจ ประกอบด้วย

- ศูนย์การค้าในระดับอาเซียน (Asean Mall)
- โรงแรม
- คอนโดมิเนียม
- เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
- โรงเรียน และสถานที่ตั้งโรงเรียนนานาชาติ
- ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า (Exhibition & Convention) และ ศูนย์จัดแสดงเอนกประสงค์
- ที่จอดรถภายในอาคาร

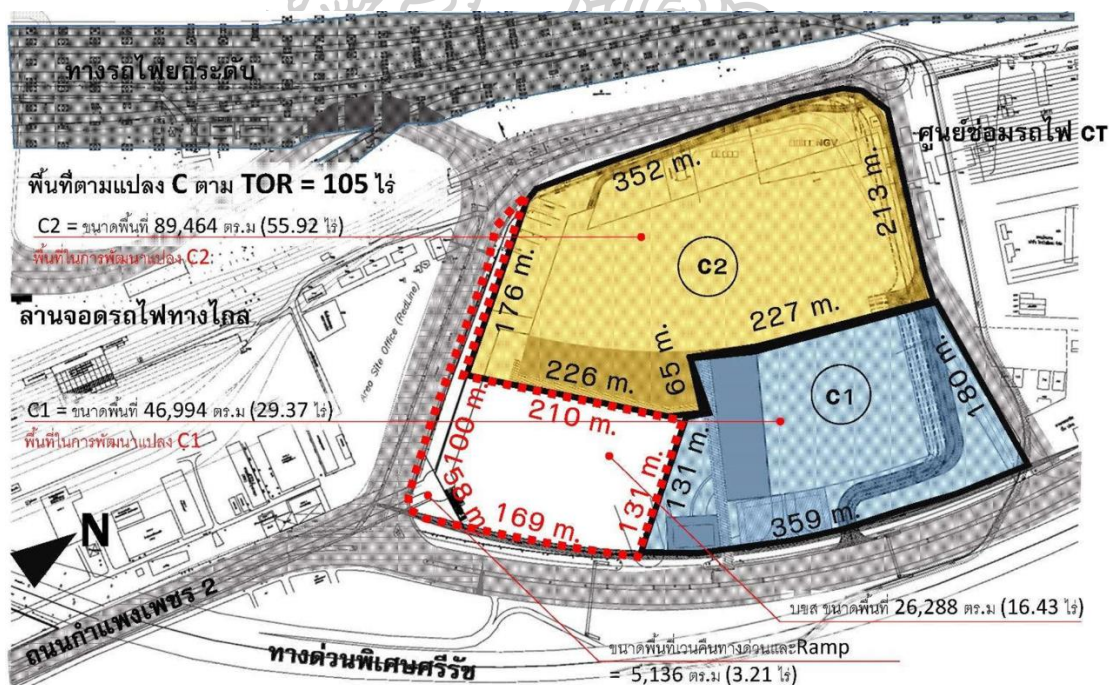


แผนผังที่ 7 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง B ภายใต้แนวคิด Asean Commercial & Business Hub
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)

(3) ที่ดินแปลง C

มีเนื้อที่ 105 ไร่ ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของสถานีขนส่งหมอชิต และมีแผนย้ายออกเมื่อครบกำหนดสัญญา พื้นที่ส่วนหนึ่งถูกกำหนดให้เป็นศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมืองในอนาคต โดยอีกส่วนหนึ่งถูกกำหนดให้เป็นย่านที่อยู่อาศัยภายใต้แนวคิด Smart Healthy & Vibrant Town โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาที่อยู่อาศัยร่วมกับสถานที่ทำงานในบรรยากาศที่ส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และสภาพแวดล้อมที่ดี (Creativity & Good Environment) ประกอบด้วย

- คอมมูนิตีมอลล์ และห้างสรรพสินค้า
- โรงแรม
- คอนโดมิเนียม
- เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
- สำนักงาน
- ศูนย์กีฬาคอมเพล็กซ์
- ที่จอดรถภายในอาคาร



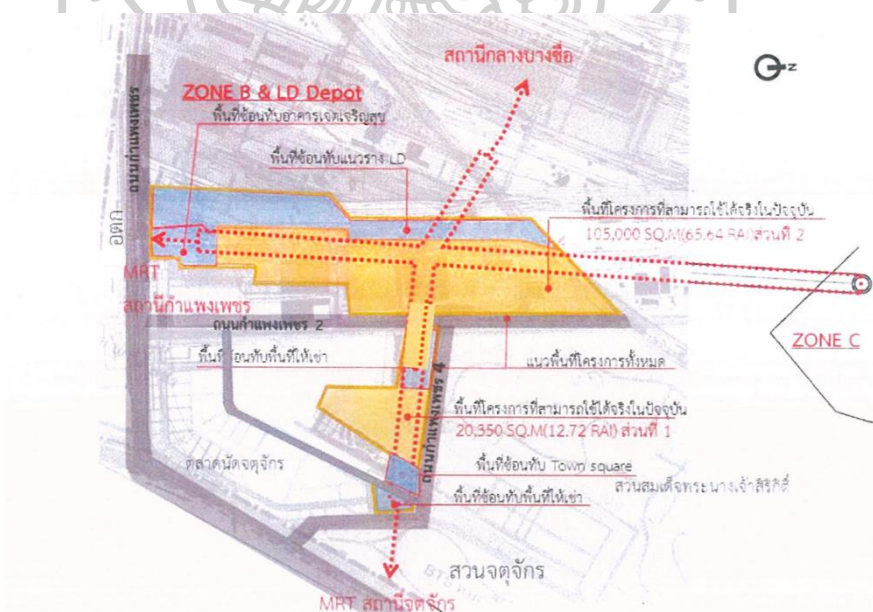
แผนผังที่ 8 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง C ภายใต้แนวคิด Smart Healthy & Vibrant Town
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)

นอกจากการพัฒนาพื้นที่แปลง A-C ภายใต้อำนาจรับผิดชอบของการรถไฟแห่งประเทศไทยแล้ว ยังมีที่ดินแปลง D เป็นโครงการภายใต้อำนาจรับผิดชอบของสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร ในการศึกษาออกแบบเพื่อการเชื่อมต่อการเดินทางรองรับการพัฒนาระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีรายละเอียด ดังนี้

(4) ที่ดินแปลง D

มีเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่สองฝั่งถนนกำแพงเพชร 2 ปัจจุบันเป็นที่ตั้งของห้างสรรพสินค้าเจเจมอลล์ ตลาดนัดสวนจตุจักรบางส่วน โกดังสินค้า และที่ตั้งของศูนย์การผลิตและซ่อมบำรุง ฝ่ายการช่างโยธา เป็นต้น ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พัฒนา ดังนี้

- โรยแรม
- คอนโดมิเนียม
- เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
- สำนักงาน
- ร้านค้าปลีก
- บ้านพักและนันทนาการเพื่อดึงดูดการท่องเที่ยว
- ที่จอดรถภายในอาคาร
- ทางเดินสกายวอล์ค



แผนผังที่ 9 แสดงขอบเขตที่ดินแปลง D ทำหน้าที่เชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนและพื้นที่แต่ละจุด
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)



ภาพที่ 9 แสดงทัศนียภาพมุมมองบริเวณโดยรอบสถานีกลางบางซื่อ
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)



ภาพที่ 10 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง A มุมมองจากถนนเทอดดำริ
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)



ภาพที่ 11 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง B มุมมองจากถนนกำแพงเพชร
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)



ภาพที่ 12 แนวทางการพัฒนาที่ดินแปลง C ทิศนียภาพมุมสูงฝั่งถนนกำแพงเพชร
ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.)

ตารางที่ 9 แสดงรายละเอียดแนวทางการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์รอบสถานีกลางบางซื่อ

รหัสโซน	ขนาดที่ดิน		ประเภทการใช้สอยประโยชน์	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)	FAR
	หน่วย (ตร.ม.)	หน่วย (ไร่)			
A	51,376	32.11 ⁷¹	โรงแรมระดับ 3-4 ดาว อาคารสำนักงานเกรด A ถึง B ห้างสรรพสินค้าลักษณะพิเศษ (Specialty Mall) ศูนย์บริการขนส่งสินค้าและโลจิสติกส์ อาคารจอดรถ	317,072	6.17:1
B	125,016	78.135	ศูนย์การค้าในระดับอาเซียน (Asean Mall) โรงแรม คอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงเรียน และสถานที่ตั้งโรงเรียนนานาชาติ ศูนย์การประชุมและแสดงสินค้า (Exhibition & Convention) ศูนย์จัดแสดงเอนกประสงค์ และ ที่จอดรถภายในอาคาร	539,637	4.3:1
C	167,882	104.93	คอมมูนิตีมอลล์และห้างสรรพสินค้า โรงแรม คอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงาน ศูนย์กีฬาคอมเพล็กซ์ ที่จอดรถภายในอาคาร	839,668	5:1
D	129,375	80.85	โรงแรม คอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สำนักงาน ร้านค้าปลีก บ้านพักและนันทนาการเพื่อ ดึงดูดการท่องเที่ยว ที่จอดรถภายในอาคาร	998,006	7.7:1
รวม	473,649	296.03		2,694,383	5.7:1

ที่มา: (Atwise Consulting Co.Ltd, n.d.; ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ , 2559), ปรับปรุงโดยผู้วิจัย

⁷¹ 32.11 ไร่ เป็นตัวเลขอ้างอิงในเอกสาร TOR ของการรถไฟแห่งประเทศไทย แต่ตัวเลขอ้างอิงจากที่ปรึกษาไม่นำพื้นที่ใต้โครงสร้างทางรถไฟมาคำนวณจะได้พื้นที่เท่ากับ 29,648 ตร.ม. หรือ 18.53 ไร่ ดูตัวเลขอ้างอิงของการรถไฟได้จาก การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2562a). กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน. In รายงานประจำปี 2560 (pp. 242-272). <https://www.railway.co.th/assetsBackend/images/ckNewsImg/files/2560-07GovernorPropertyMBC.pdf> และร่างเอกสารประกาศเชิญชวนยื่นข้อเสนอร่วมทุน ดูรายละเอียดใน การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2563, 16 ธันวาคม). เลขที่ รฟ.บส.๑๐๐๐/๒๖๕๕/๒๕๖๓ เรื่อง ประกาศเชิญชวนผู้ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A. ตัวเลขของที่ปรึกษาอ้างอิงจาก Atwise Consulting Co.Ltd. (n.d.). นโยบายการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ. http://wise.co.th/wise/References/Supply_Chain/Bangsue_Station.pdf

2) โครงการศึกษาความเหมาะสมและออกแบบเบื้องต้นโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณ นิคม กม.11

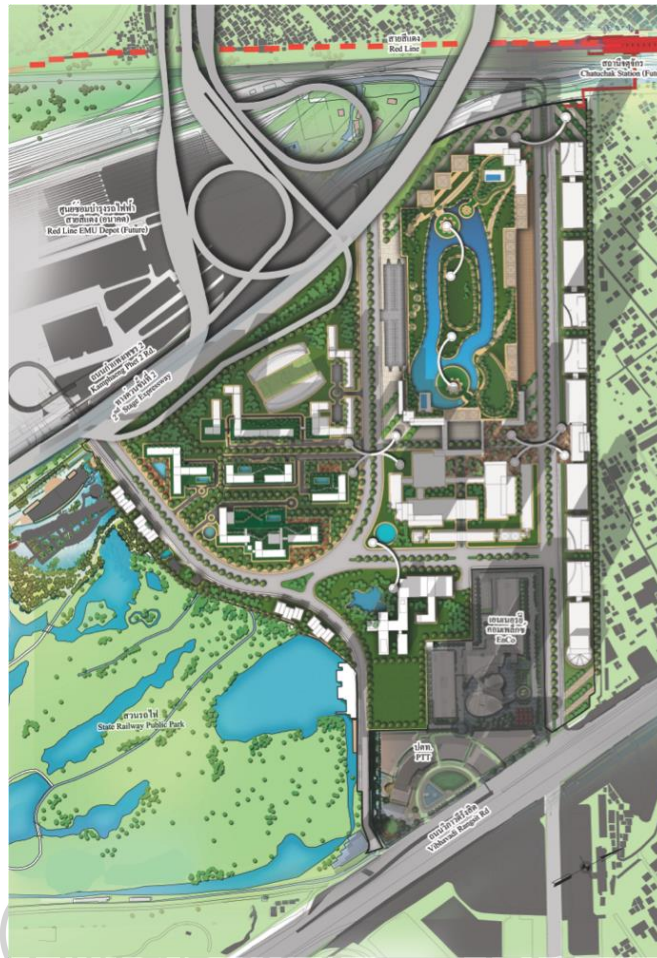
การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ว่าจ้างที่ปรึกษาดำเนินการศึกษาความเหมาะสม และออกแบบเบื้องต้นพื้นที่บริเวณ กม.11 แล้วเสร็จปี 2554 และได้ว่าจ้างศูนย์ขีดความสามารถในการแข่งขัน สำนักวิจัยสถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ หรือนิด้า (NIDA) เพื่อทำการศึกษาทบทวนความเหมาะสม ออกแบบเบื้องต้น โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคมรถไฟ กม.11 แล้วเสร็จปี 2559 เพื่อพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณนิคม กม.11 ให้เป็นศูนย์กลางย่านธุรกิจแห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร จนกระทั่งคณะกรรมการรถไฟ (คกร.) มีมติรับรองการประชุม คกร. ครั้งที่ 23/2560 วันที่ 4 ตุลาคม 2560 เห็นชอบให้นำที่ดินรถไฟบริเวณนิคม กม.11 ออกมาพัฒนาเต็มพื้นที่ 325.40 ไร่ เป็นระยะเวลาเช่า 50 ปี โดยให้รื้อย้ายบ้านพักพนักงานรถไฟ⁷² และโรงพยาบาลมูลนิธิมิราเคิลออฟไลฟ์ (Miracle of Life) ไปยังบริเวณย่านตึกแดง (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2560)



ภาพที่ 13 ทศนิยมภาพมุมสูงแสดงตำแหน่งที่ตั้งนิคมรถไฟ กม.11

ที่มา: (การรถไฟฯเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)

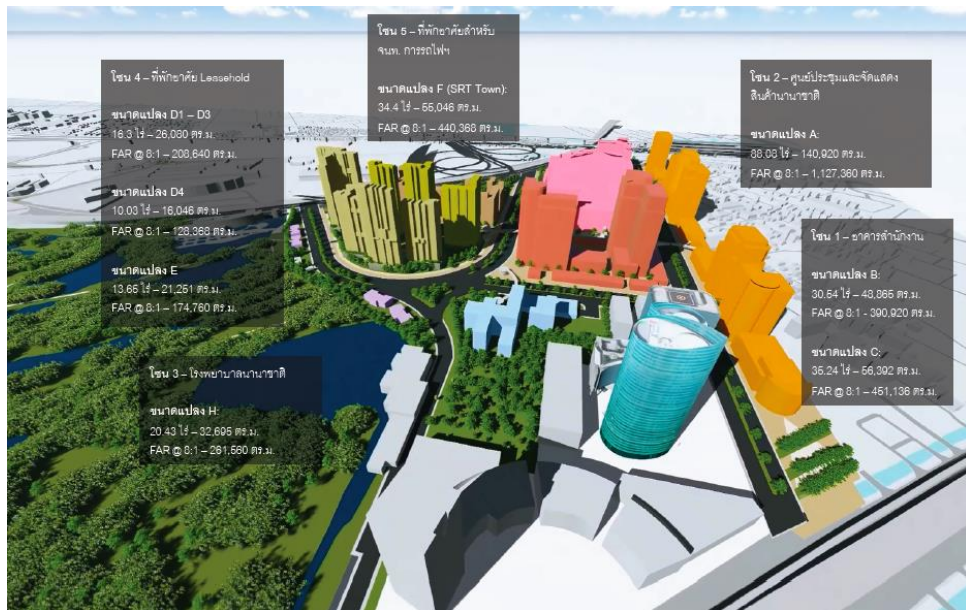
⁷² การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนการปรับปรุงพื้นที่ออกเป็น 6 ส่วน ประกอบด้วย 1) ที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุด 2) ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว 3) ที่อยู่อาศัยประเภทเรือนแถว 4) กลุ่มอาคารที่ทำการและส่วนบริการ 5) พื้นที่สวนสาธารณะประโยชน์ติดสวนรถไฟ 6) พื้นที่ฝ่ายบริหารงานบุคคลด้านการฝึกอบรม โดยมีแผนการย้ายพนักงานรถไฟประมาณ 2,000 คนเรือน แต่ไม่มีแผนการจัดสรรที่อยู่อาศัยรองรับชุมชนผู้มีรายได้น้อยที่อาศัยในที่ดินนิคม กม.11 คูในรายละเอียดใน พิษญาพร โพธิ์สง่า. (2021). เปิดแผนพัฒนาพื้นที่นิคม กม.11 ชาวบ้าน ท้วงชุมชนเดิมอยู่ตรงไหนหลังไม่พบในแผนผังใหม่. The Active (ThaiPBS). Retrieved 25 มกราคม 2565, from <https://theactive.net/news/20210304-6/>



แผนผังที่ 10 แสดงผังโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11
 ที่มา: (การรถไฟฟ้าเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)



แผนผังที่ 11 แผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งตามแผนพัฒนาโครงการพื้นที่นิคม กม.11
 ที่มา: (การรถไฟฟ้าเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)



ภาพที่ 14 แสดงรายละเอียดตามแผนพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11
ที่มา: (การรถไฟฟ้าเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)



ภาพที่ 15 ทศนียภาพมุมมองสูงโครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11
ที่มา: (การรถไฟฟ้าเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)

โครงการพัฒนาพื้นที่บริเวณนิคม กม.11 มีรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่ ดังนี้

พื้นที่แปลง A มีเนื้อที่ 80.08 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของผังบริเวณติดกับทางพิเศษศรีรัช สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟ และตลาดนัดรถไฟ กม.11 ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พัฒนาศูนย์การประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติในระดับประเทศ พร้อมด้วยร้านอาหาร และโรงแรมระดับ 4 ดาว จำนวนห้องพัก 357 ห้อง รองรับผู้เดินทางที่ใช้บริการระบบขนส่งมวลชนและผู้ทำงานในย่าน

พื้นที่แปลง B มีเนื้อที่ 30.54 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณตรงกลางแปลงนิคมรถไฟ กม.11 สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งแฟลตรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นศูนย์รวมอาคารสำนักงานที่ทันสมัย

พื้นที่แปลง C มีเนื้อที่ 35.24 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศเหนือติดริมลำรางสาธารณะตามแนวทิศตะวันออก-ตะวันตก โดยเป็นที่ตั้งสำนักงานการประปาพญาไท ติดริมถนนวิภาวดีรังสิต และเป็นที่ตั้งชุมชนบ้านพักนิคมรถไฟถัดเข้ามาด้านใน ถูกกำหนดให้เป็นย่านอาคารสำนักงานที่ทันสมัย

พื้นที่แปลง D มีเนื้อที่ 16.30 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้ของผังบริเวณเป็นที่ตั้งของแฟลตรถไฟ ร้านอาหาร และบ้านพักรถไฟเก่าบางส่วน เป็นต้น ถูกกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยบนทำเลที่มีศักยภาพติดสวนวชิรเบญจทัศ (สวนรถไฟ) อาทิ คอนโดมิเนียมเกรด A

พื้นที่แปลง E มีเนื้อที่ 23.68 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณติดกับแปลง D ด้านทิศตะวันตก เป็นที่ตั้งของโรงเรียนวิศวกรรมรถไฟ ลานจอดรถสวนรถไฟ บ้านพักรถไฟเก่า และพื้นที่แก้มลิงรองรับน้ำท่วม เป็นต้น ถูกกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยชั้นรองถัดจากที่อยู่อาศัยชั้นดีในพื้นที่แปลง D อาทิ คอนโดมิเนียมเกรด B

พื้นที่แปลง F มีเนื้อที่ 34.40 ไร่ ครอบคลุมพื้นที่บริเวณถัดจากแปลง E เข้าไปในบริเวณด้านใน ติดกับทางเข้าออกฝั่งทางพิเศษศรีรัช เป็นที่ตั้งโรงเรียนวิศวกรรมรถไฟบางส่วน บ้านพักรถไฟ บึงน้ำ และพื้นที่แก้มลิง เป็นต้น ถูกกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยของพนักงานการรถไฟใหม่แทนที่บ้านพักรถไฟเดิม (SRT Town) ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก สนามกีฬา ลานเอนกประสงค์ ตลาดและร้านค้า เป็นต้น

พื้นที่แปลง G มีเนื้อที่ 9.22 ไร่ แบ่งออกเป็น 2 แปลง ครอบคลุมพื้นที่จรดกับแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ของผังบริเวณ รูปทรงที่ดินมีหน้าแคบทอดตามแนวเส้นโค้งของเขตที่ดิน เนื่องด้วยที่ดินมีหน้าแคบประชิดแนวเขตที่ดิน จึงถูกกำหนดให้เป็นโฮมออฟฟิศขนาดเล็ก

พื้นที่แปลง H มีเนื้อที่ 20.43 ไร่ ตั้งอยู่บริเวณติดกับศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ (Energy Complex :EnCo) ถัดเข้ามาทางด้านในจากทางเข้าออกถนนวิภาวดีรังสิต ปัจจุบันเป็นที่ตั้ง

ของพลตรไฟ ถูกกำหนดให้เป็นโรงพยาบาลนานาชาติ รองรับกลุ่มลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ตารางที่ 10 แสดงรายละเอียดการพัฒนาพื้นที่โครงการนิคมรถไฟ กม. 1

รหัสโซน	ขนาดที่ดิน		ประเภทการใช้สอยประโยชน์
	หน่วย (ตร.ม.)	หน่วย (ไร่)	
A	140,920	80.08	ศูนย์ประชุมและจัดแสดงสินค้านานาชาติ
B	48,865	30.54	อาคารสำนักงาน
C	56,392	35.24	อาคารสำนักงาน
D	26,080	16.30	ที่พักอาศัยเกรด A ริมนวนสาธารณะ
E	37,888	23.68	ที่พักอาศัยเกรด B ริมนวนสาธารณะ
F	55,046	34.40	ที่พักพนักงานรถไฟ (SRT Town)
G	14,752	9.22	โฮมออฟฟิศ
H	32,695	20.43	โรงพยาบาลนานาชาติ
-	27,000	67.50	ถนนและสาธารณูปโภค
รวม	439,638	325.40	

ที่มา: (การรถไฟฯเปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560)

3) โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดง บางซื่อ

การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อจัดทำแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินการพัฒนาที่ดินรถไฟย่านบางซื่อ โดยทางการรถไฟแห่งประเทศไทยกำหนดเงื่อนไขให้พัฒนาสำนักงานใหญ่ที่ทำการของการรถไฟแห่งประเทศไทยแห่งใหม่ เพื่อรองรับย้ายส่วนราชการที่ทำการตึกแดงในปัจจุบัน โดยแนวทางการพัฒนาเพื่อลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการจะดำเนินการโดยไม่เข้าเป็นส่วนหนึ่งของ พระราชบัญญัติการร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 แต่จะใช้ระเบียบการจัดซื้อจัดจ้างของการรถไฟฯ มีกำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี มูลค่าการลงทุนประมาณ 3.5 หมื่นล้านบาท เปิดโอกาสให้แก่เอกชนและผู้ลงทุนทุกราย กิจกรรมร่วมค้า (Joint Venture) และกิจกรรมร่วม (Consortium) เข้ามามีส่วนร่วมในการลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่

การจัดทำแนวทางการพัฒนาพื้นที่ต่อเนื่องกับบริเวณสำนักงานการรถไฟแห่งประเทศไทยแห่งใหม่ ย่านบางซื่อ เนื้อที่ 120 ไร่ มีรายละเอียด ดังนี้ (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)



แผนผังที่ 12 แสดงตำแหน่งโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ
ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)



แผนผังที่ 13 ผังแสดงแนวทางการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ
ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)



ภาพที่ 16 แสดงทัศนียภาพมุมมองสูงโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดง บางซื่อ
 ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)

(1) พื้นที่แปลง S มีเนื้อที่ 15.60 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 แปลง ประกอบด้วย
 แปลง S1: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของผังบริเวณ
 สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงงานสื่อสารและคลังพัสดุสื่อสารของการรถไฟบางซื่อ ถูกกำหนดให้เป็น
 ที่ตั้งของสำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทยแห่งใหม่ตามแผนปฏิบัติการการรถไฟ โดยมี
 แผนการย้ายส่วนราชการที่ทำการตึกแดงในปัจจุบันมายังบริเวณดังกล่าว โดยสำนักงานใหญ่การรถไฟ
 แห่งใหม่ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิดสำนักงานอัจฉริยะ (Smart Building) ภายใต้มาตรฐาน
 อาคารเขียว (LEED Standards)

แปลง S2: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ โดยถัดจากแปลง
 S1 ขึ้นมาด้านทิศ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของที่ทำการแพทย์เขตบางซื่อ และห้องแถวเก่าสองชั้นซึ่ง
 เป็นที่พักของพนักงานรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่โถงลานสาธารณะหน้าสำนักงานใหญ่การรถไฟฯ
 และเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากจากแปลง S1



แผนผังที่ 14 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน S
ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)

(2) พื้นที่แปลง S มีเนื้อที่ 15.60 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 แปลง ประกอบด้วย
แปลง S1: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของผังบริเวณ
สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงงานสื่อสารและคลังพัสดุสื่อสารของการรถไฟบางซื่อ ถูกกำหนดให้เป็น
ที่ตั้งของสำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทยแห่งใหม่ตามแผนปฏิบัติการการรถไฟ โดยมี
แผนการย้ายส่วนราชการที่ทำการตึกแดงในปัจจุบันมายังบริเวณดังกล่าว โดยสำนักงานใหญ่การรถไฟ
แห่งใหม่ได้รับการออกแบบภายใต้แนวคิดสำนักงานอัจฉริยะ (Smart Building) ภายใต้มาตรฐาน
อาคารเขียว (LEED Standards)

แปลง S2: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ โดยถัดจากแปลง
S1 ขึ้นมาด้านทิศ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของที่ทำการแพทย์เขตบางซื่อ และห้องแถวเก่าสองชั้นซึ่ง
เป็นที่พักของพนักงานรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่โล่งลานสาธารณะหน้าสำนักงานใหญ่การรถไฟฯ
และเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากจากแปลง S1



แผนผังที่ 15 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน S
ที่มา: (การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย, 2562b)

(3) พื้นที่แปลง A มีเนื้อที่ 20.40 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 แปลง ประกอบด้วย
แปลง A1: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้จรดแนวเขตที่ดินของผังบริเวณ
สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงงานสื่อสารและคลังพัสดุสื่อสารของรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่วน
ธุรกิจสำนักงานเอกชน พื้นที่ส่งเสริมกิจการด้านพาณิชย์กรรมการค้าประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
และองค์กรของรัฐบางส่วน เป็นต้น เนื่องจากได้อานิสงส์จากการเชื่อมต่อการเดินทางและการเข้าถึง
ระบบขนส่งมวลชน เนื่องจากอยู่ไม่ไกลจากสถานีกลางบางซื่อ

แปลง A2: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของผังบริเวณ
ติดต่อกับแปลง A1 สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของแพลตฟอร์มการค้ารวม 5 ชั้น ที่ตั้งของชุมชนในที่ดิน
รถไฟบางส่วน และโรงงานสื่อสารและคลังพัสดุสื่อสารรถไฟ เป็นต้น ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่วนธุรกิจ
ของสำนักงานเอกชน พื้นที่ส่งเสริมกิจการด้านพาณิชย์กรรมการค้าประเภทอาคารขนาดใหญ่พิเศษ
และองค์กรของรัฐบางส่วน เป็นต้น

แปลง A3: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศใต้จรดแนวเขตที่ดินของผังบริเวณ
ถัดจากแปลง A1 ด้านทิศตะวันตก สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของโรงงานสื่อสารและคลังพัสดุสื่อสารของ
รถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นที่ตั้งสำนักงานเอกชนตามแผนการพัฒนา

ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน



โครงการร่วมลงทุนที่ปรึกษาความเหมาะสม
 ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น และวิเคราะห์โครงการ
 โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย
 และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณดังกล่าว บจก. ซีโอ

Market Sounding
27 มีนาคม 2562

แผนผังที่ 16 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน A
 ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)

ทัศนียภาพของโครงการ



โครงการร่วมลงทุนที่ปรึกษาความเหมาะสม
 ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น และวิเคราะห์โครงการ
 โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย
 และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณดังกล่าว บจก. ซีโอ

Market Sounding
27 มีนาคม 2562

แผนผังที่ 17 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน A
 ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)

(4) พื้นที่แปลง B มีเนื้อที่ 55.80 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 แปลง ประกอบด้วย

แปลง B1: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของผังบริเวณ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของห้องแถวเก่าสองชั้นเป็นที่พักพนักงานรถไฟ และชุมชนในที่ดินรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยเอกชนชั้นดีและการบริการชุมชนโดยรอบ ประกอบด้วย อาคารชุด พื้นที่สีเขียว ที่โล่งสาธารณะ และพื้นที่นันทนาการ เป็นต้น มีพื้นที่เชื่อมต่อจากแปลง B1 ไปยังแปลง B3 ได้

แปลง B2: ครอบคลุมพื้นที่ศูนย์กลางของผังบริเวณ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของที่ทำการแพทย์เขตบางซื่อ และกองบังคับการตำรวจรถไฟ กองกำกับการ 4 และที่ตั้งของชุมชนผู้มีรายได้น้อยในที่ดินรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นย่านที่พักอาศัยเอกชนและการบริการชุมชน โดยเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นดีลำดับรองจากแปลง B1 พร้อมด้วยพื้นที่สีเขียว ที่โล่งสาธารณะ ที่พื้นที่นันทนาการ เป็นต้น มีพื้นที่ส่วนกลางเชื่อมระหว่างแปลง B1 และ B3

แปลง B3: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันตกเฉียงเหนือของผังบริเวณ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟเก่า และชุมชนผู้มีรายได้น้อยในที่ดินรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชั้นรองถัดจากแปลง B2 และการบริการชุมชนโดยรอบ ประกอบด้วย พื้นที่สีเขียว ที่โล่งสาธารณะ พื้นที่นันทนาการ เป็นต้น โดยมีพื้นที่เชื่อมต่อจากแปลง B1 มายังแปลง B3 ได้

ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ZONE B เนื้อที่ดิน 55.80 ไร่

ส่วนที่พักอาศัยตั้งอยู่กลางพื้นที่ของโครงการ กำหนดให้มีการรองรับการขยายตัวด้านที่พักอาศัยและการบริการชุมชนจากพื้นที่บริเวณข้างเคียง รวมถึงการประกอบกิจกรรมการค้าขนาดเล็ก มีสวนของพื้นที่สีเขียวเป็นตัวเชื่อมกิจกรรม และเส้นทางที่พื้นที่ใจกลางโครงการ ลักษณะเป็นลานกว้างแบบประสม

โครงการว่าจ้างที่ปรึกษาศึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น และวิเคราะห์โครงการ
โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานโยธาธิการและผังเมืองประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณติดแนว บางซื่อ

Market Sounding
27 มีนาคม 2562

18

แผนผังที่ 18 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน B

ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)



ภาพที่ 17 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน B
 ที่มา: (การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย, 2562b)

- (5) พื้นที่แปลง C มีเนื้อที่ 28.20 ไร่ แบ่งพื้นที่ออกเป็น 4 แปลง ประกอบด้วย
- แปลง C1: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านด้านทิศเหนือของผังบริเวณติดกับแปลง c3 สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟเก่าสองชั้น ถูกกำหนดให้เป็นที่พักอาศัยพนักงานการรถไฟ ระดับ 8 ขึ้นไป ประเภทอาคารชุดแนวสูง
 - แปลง C2: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณแนวแถบเขตที่ดินด้านทิศเหนือของผังบริเวณ สภาพปัจจุบันเป็นที่พักพนักงานรถไฟ ร้านค้าชุมชน และถนนเลียบริมทางรถไฟตัดใหม่ ถูกกำหนดให้เป็นบ้านพักพนักงานรถไฟประเภทอาคารชุด
 - แปลง C3: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณด้านทิศตะวันออกของผังบริเวณจรดแนวเขตที่ดินบรรจบกับคลองสาขาของคลองเปรมประชากร สภาพปัจจุบันเป็นที่พักพนักงานรถไฟ ชุมชนในที่ดินรถไฟ และคลองชุดในที่ดินรถไฟ ถูกกำหนดให้เป็นสนามกีฬาและนันทนาการ ศูนย์เด็กเล็ก รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวก เป็นต้น
 - แปลง C4: ครอบคลุมพื้นที่บริเวณทิศเหนือบนสุดของผังบริเวณ สภาพปัจจุบันเป็นที่ตั้งของบ้านพักพนักงานรถไฟ ร้านค้าชุมชน และถนนเลียบริมทางรถไฟตัดใหม่ ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่สาธารณูปโภคและส่วนกลาง

ผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ZONE C เนื้อที่ดิน 28.20 ไร่

พื้นที่รองรับพนักงานการรถไฟฟ้า
 ส่วนนี้ตั้งอยู่ทางเหนือของพื้นที่ ติดกับถนนเทอดดำริและถนนเส้นใหม่ที่จะตัดให้เชื่อมกับถนนของรถไฟฟ้าสายสีแดง มีอาคารส่วนที่ทำการ ส่วนบริการ ศูนย์เด็กเล็ก ระบบสาธารณูปการต่างๆ และศูนย์รวมสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

โครงการร่วมลงทุนที่ปรึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น และวิเคราะห์โครงการ
 โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณดังกล่าว บพ. 526

Market Sounding 27 มิถุน. 2562 22

แผนผังที่ 19 แสดงตำแหน่งผังโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน C
 ที่มา: (การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย, 2562b)

ทัศนียภาพของโครงการ

ZONE C เนื้อที่ดิน 28.20 ไร่

พื้นที่รองรับพนักงานการรถไฟฟ้า

SMART Mobility

Smart Environment

โครงการร่วมลงทุนที่ปรึกษาความเหมาะสม ออกแบบรายละเอียดเบื้องต้น และวิเคราะห์โครงการ
 โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณดังกล่าว บพ. 526

Market Sounding 27 มิถุน. 2562 23

ภาพที่ 18 แสดงทัศนียภาพโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ โซน C
 ที่มา: (การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย, 2562b)

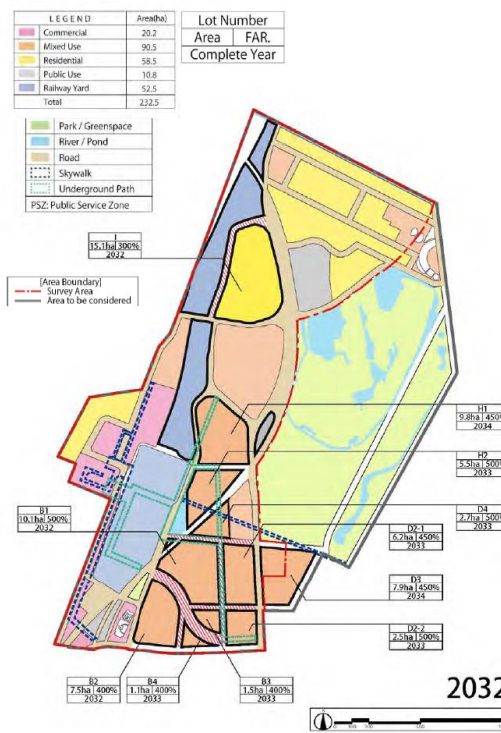
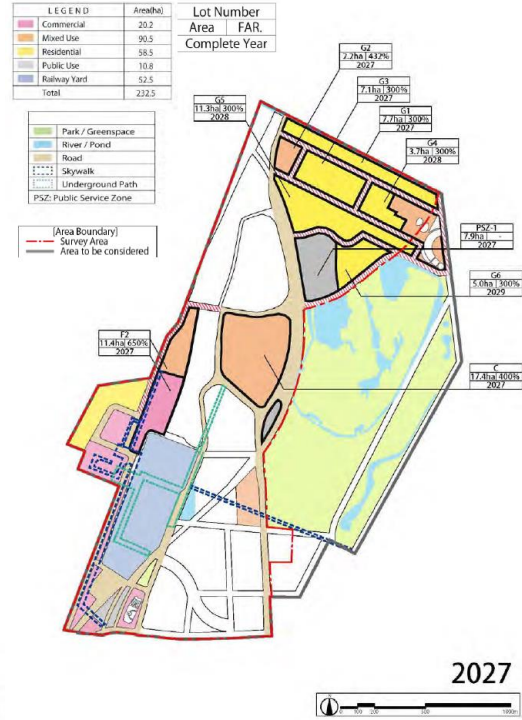
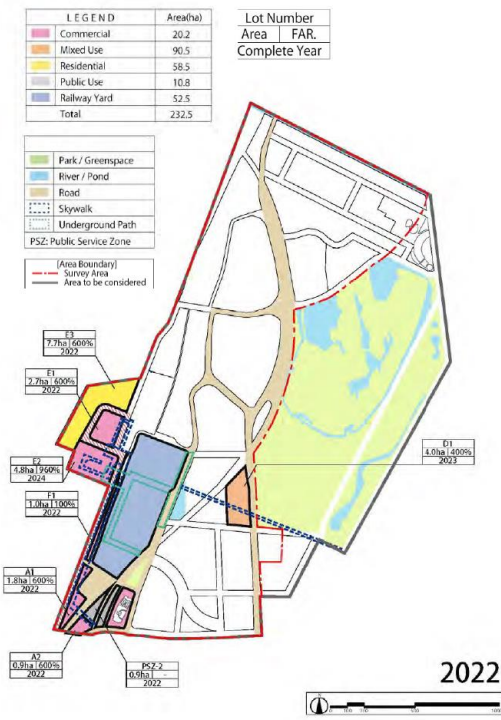
ตารางที่ 11 แสดงแนวทางการพัฒนาโครงการพัฒนาพื้นที่ย่านตึกแดงบางซื่อ

รหัสโซน	ขนาดที่ดิน		ประเภทการใช้สอย	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	FAR
	หน่วย (ตร.ม.)	หน่วย (ไร่)			
S	24,960	15.60	อาคารสำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย	113,000	5.63:1
			อาคารย่อยของสำนักงานใหญ่การรถไฟ	27,600	
A	32,640	20.40	อาคารสำนักงานเอกชนให้เช่า	270,460	8.29:1
B	89,280	55.80	คอมมูนิตีมอลล์	44,000	5.82:1
			โรงแรม 400 ห้อง	62,350	
			อาคารชุดพักอาศัยให้เช่าระยะยาว 6,000 ยูนิต	413,150	
C	45,120	28.20	ที่พักอาศัยพนักงานการรถไฟ 700-900 ยูนิต	147,650	3.27:1
รวม	192,000	120.00		1,078,210	

ที่มา: (การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562b)

4) โครงการ “Data Collection Survey on Urban Redevelopment in Bang Sue Area in the Kingdom of Thailand” โดยองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (Japan International Cooperation Agency: JICA) เป็นโครงการภายใต้ความร่วมมือระหว่างรัฐบาลไทยและรัฐบาลญี่ปุ่น โดยกระทรวงคมนาคมแห่งประเทศไทยได้ขอรับรองให้ทางกระทรวงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐานและคมนาคม และการท่องเที่ยว (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism: MLIT) โดยองค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (JICA) ให้การสนับสนุนและเป็นผู้ดำเนินการวางแผนแม่บทบูรณาการสถานีกลางบางซื่อและพื้นที่ต่อเนื่องย่านพหลโยธิน โดยเสนอแนวทางการพัฒนา 2 แนวทาง ได้แก่ 1) แนวทางการพัฒนาแบบแยกส่วน และ 2) แนวทางการพัฒนาแบบบูรณาการ มีรายละเอียด ดังนี้

- แผนการพัฒนาระยะแรก เริ่มตั้งแต่ พ.ศ. 2560-2565 (ปี 2017-2022)
- แผนการพัฒนาระยะกลาง จนถึงปี พ.ศ. 2570 (ปี 2027)
- แผนการพัฒนาระยะยาว สิ้นสุดปี พ.ศ. 2575 (ปี 2032)



แผนผังที่ 20 แสดงขอบเขตการพัฒนาที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินระยะยาว ภายในปี 2032
 ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017)

ตารางที่ 12 แสดงรายละเอียดการพัฒนาตามแผนแม่บทศูนย์คมนาคมพหลโยธินโดย JICA

ระยะการพัฒนา	รหัสโซน	ขนาดที่ดิน		ขนาดพื้นที่ใช้สอย (แยกตามประเภท)				พื้นที่ใช้สอย รวมแต่ละ โซน (ตรม.)	FAR
		หน่วย (ตรม.)	หน่วย (ไร่)	พาณิชย์	สำนักงาน	ที่พักอาศัย	โรงแรม		
1	A	27,300	17.0625	20,000	80,000	13,800	50,000	163,800	6:1
	D1	39,500	24.6875	0	0	45,500	73,000	118,500	3:1
	E1	27,200	17	83,200	80,000	0	0	163,200	6:1
	E2	48,300	30.1875	50,000	200,000	213,700	0	463,700	9.6:1
	E3	76,500	47.8125	0	0	344,300	0	344,300	4.5:1
	F1	9,700	6.0625	9,700	0	0	0	9,700	1:1
	G1	77,200	48.25	5,000	0	168,700	0	173,700	2.25:1
	G2	21,900	13.6875	6,000	65,000	0	0	71,000	3.24:1
	G3	70,900	44.3125	5,000	0	154,500	0	159,500	2.25:1
	G4	37,300	23.3125	5,000	0	79,000	0	84,000	2.25:1
	G5	113,400	70.875	5,000	0	250,100	0	255,100	2.25:1
	G6	50,100	31.3125	5,000	0	107,700	0	112,700	2.25:1
	PSZ-1 G	79,000	49.375	0	0	0	0	0	-
	PSZ-2 A	9,000	5.625	0	0	0	0	0	-
2	C	174,400	109	30,000	0	493,200	0	523,200	3:1
	F2	113,900	71.1875	195,000	119,600	335,700	90,000	740,300	6.5:1
3	B1	100,600	62.875	40,000	80,000	257,200	0	377,200	3.75:1
	B2	74,800	46.75	30,000	40,000	154,400	0	224,400	3:1
	B3	14,800	9.25	44,400	0	0	0	44,400	3:1
	B4	10,800	6.75	32,400	0	0	0	32,400	3:1
	D2-1	62,400	39	60,000	0	109,100	41,500	210,600	3.375:1
	D2-2	25,000	15.625	20,000	30,000	43,700	0	93,700	3.75:1
	D3	78,500	49.0625	60,000	0	144,900	60,000	264,900	3.375:1
	D4	26,500	16.5625	0	35,000	64,300	0	99,300	3.75:1
	H1	97,600	61	10,000	80,000	239,400	0	329,400	3.375:1
	H2	55,300	34.5625	10,000	75,000	72,300	50,000	207,300	3.75:1
	I	151,300	94.5625	5,000	0	335,400	0	340,400	2.25:1
		1,673,200	1,045.75	730,700	884,600	3,626,900	364,500	5,606,700	

ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017), ปรับปรุงโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 13 แสดงระยะการพัฒนาตามแผนแม่บทศูนย์คมนาคมพหลโยธินโดย JICA

ลำดับ	พื้นที่พัฒนา	ระยะการพัฒนา		
		ระยะสั้น (-2565)	ระยะกลาง (-2570)	ระยะยาว (-2575)
1	รถไฟฟ้าสายสีแดง และสถานีกลางบางซื่อ	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ	ระยะดำเนินงาน
2	รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรลลิงก์	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ	ระยะดำเนินงาน
3	โซน A	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	สิ้นสุดการก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
4-1	โซน D-1	เริ่มต้นการก่อสร้าง	-	ระยะดำเนินการ
4-2	โซน D2 และ D3	-	สิ้นสุดการก่อสร้าง	เริ่มต้นการก่อสร้าง
5	สกายวอล์ค (จุดตัด A-D)	เริ่มต้นการก่อสร้าง	-	ระยะดำเนินการ
6-1	โซน B1 และ B2	-	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง
6-2	โซน B3 และ B4	-	-	เริ่มต้นการก่อสร้าง
7	โซน C	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
8	บ้านพักรถไฟนิคม กม.11 (โซน G)	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
9	สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพฯ (หมอชิต)	เริ่มต้นการก่อสร้าง	สิ้นสุดการก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
10	องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
11-1	ที่ดินรถไฟแปลง E1 และ E3	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ	ระยะดำเนินการ
11-2	ที่ดินรถไฟแปลง E2	เริ่มต้นการก่อสร้าง	สิ้นสุดการก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
12	โซน F	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง	ระยะดำเนินการ
13	โซน H	-	-	เริ่มต้นการก่อสร้าง
14	โซน I	-	-	เริ่มต้น-สิ้นสุดก่อสร้าง

ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017), ปรับปรุงโดยผู้วิจัย

นอกจากนี้ ในรายงานของ JICA ยังได้เสนอให้ขยายสิทธิการเช่าจาก 30 ปี ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาเชิงเดี่ยวที่ไม่ตอบโจทย์การพัฒนาเชิงพาณิชย์และที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ เนื่องจากเป็นระยะเวลาการเช่าที่สั้นไม่เป็นสากล ไม่ดึงดูดการลงทุน ยากต่อการพัฒนาพื้นที่ให้ประสบความสำเร็จได้ JICA จึงเสนอขยายระยะเวลาเช่าเป็น 50 ปี เพื่อยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการ และการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ ช่วยให้เกิดการสร้างพรีเมียมมูลค่าเพิ่มในที่ดินรถไฟ นอกจากนี้ การกำหนดให้ศูนย์คมนาคมพหลโยธินเป็นพื้นที่พัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามกฎหมาย ยังเป็นสนับสนุนการลงทุนภาคเอกชนผ่านมาตรการทางภาษีของรัฐที่ตามมา

จากการทบทวนแผนพัฒนาศูนย์คมนาคมทั้งหมดสามารถสรุปได้ว่า ที่ดินรถไฟศูนย์คมนาคมพหลโยธินขนาดที่ดิน 2,325.6519 ไร่ (919.23 เอเคอร์) โดยผู้วิจัยได้จำแนกพื้นที่วิเคราะห์ออกจากพื้นที่ไม่นำมาวิเคราะห์ โดยพิจารณาหลักการและเหตุผลถึงความเป็นไปได้ในการพัฒนาตามแผนการศึกษาของการรถไฟร่วมกับแผนแม่บทศูนย์คมนาคมพหลโยธินตามผลการศึกษาของ JICA และสถานะการดำเนินงานของกิจการที่ใช้สอยประโยชน์ สรุปเป็นตาราง ดังนี้

ตารางที่ 14 แสดงขอบเขตพื้นที่ศึกษาที่นำมาวิเคราะห์ และไม่นำมาวิเคราะห์

ขอบเขตพื้นที่ศึกษา	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ที่ดิน (ไร่)	ร้อยละ
พื้นที่นำมาวิเคราะห์			
ย่านสถานีกลางบางซื่อ	กิจการรถไฟ	272.73	11.73
ย่านพาณิชย์ยกรรมจตุจักร (ไม่รวมตลาดนัดจตุจักร)	ตลาดนัดค้าปลีก-ค้าส่ง	49.06	2.11
ย่านนิคมรถไฟ กม.11	ที่อยู่อาศัย	325.36	13.99
ย่านตึกแดง	ที่อยู่อาศัย	120	5.16
ย่านสินค้าพหุโยธินและซ่อมบำรุงรถไฟทางไกล	การเดินทางและขนส่ง	366.13	15.74
ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้ามหานคร (สีแดง)	การเดินทางและขนส่ง	123.78	5.32
สถานีขนส่งผู้โดยสารกรุงเทพ (หมอชิต) และ ขสมก.	การเดินทางและขนส่ง	104.93	4.51
รวม		1361.99	58.56
พื้นที่ไม่นำมาวิเคราะห์			
ย่านพาณิชย์ยกรรมห้าแยกลาดพร้าว		121.74	5.23
1) ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าและโรงแรมเซ็นทาราแกรนด์	ศูนย์การค้าและโรงแรม	47.22	2.03
2) สำนักงานใหญ่ ปตท.	อาคารสำนักงาน	22.26	0.96
3) ศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์	อาคารสำนักงาน	28.93	1.24
4) โรงเรียนหอวัง	สถาบันการศึกษา	23.33	1.00
ย่านพาณิชย์ยกรรมจตุจักร		107.92	4.64
1) ตลาดนัดจตุจักร	ตลาดนัดค้าปลีก-ค้าส่ง	68.47	2.94
2) องค์การตลาดเพื่อการเกษตร (อตก.)	ตลาดนัดค้าปลีก-ค้าส่ง	39.45	1.70
ย่านสวนสาธารณะ		739.39	31.56
1) สวนเบญจกิติ (รวมองค์การการบินพลเรือนฯ)	ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	375	16.12
2) สวนสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์	ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	196	8.43
3) สวนจตุจักร	ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	155	6.66
4) สวนสมเด็จพระยา 84	ที่โล่งเพื่อนันทนาการ	8	0.34
5) สถานีบริการน้ำมัน ปตท.	การบริการ	5.39	0.23
รวม		969.05	41.67

ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017; การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562a, 2562b; การรถไฟฯ เปิดกรูที่ดินผุด Mega Project กม.11 ใจกลางเมือง, 2560; ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559), วิเคราะห์และปรับปรุงโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 15 แสดงสัดส่วนพื้นที่ศึกษาที่นำมาวิเคราะห์ และไม่นำมาวิเคราะห์

พื้นที่นำมาวิเคราะห์/ไม่นำมาวิเคราะห์	ที่ดิน (ไร่)	ร้อยละ
สัดส่วนพื้นที่นำมาวิเคราะห์	1361.99	58.56
สัดส่วนพื้นที่ไม่นำมาวิเคราะห์	969.05	41.67
รวมขนาดที่ดิน	2,325.65	100.00

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินรถไฟศูนย์คมนาคมพหลโยธินขนาดที่ดิน 2,325 ไร่ ผู้วิจัยเลือกใช้แนวทางการพัฒนาตามแผนแม่บทขององค์การความร่วมมือระหว่างประเทศแห่งญี่ปุ่น (JICA) ที่ได้ศึกษาโครงการ *Data Collection Survey on Urban Redevelopment in Bang Sue Area in the Kingdom of Thailand* และนำข้อมูลดังกล่าวมาตรวจสอบความถูกต้อง ปรับแก้ และเปรียบเทียบโดยใช้เครื่องมือ Google Map รวมถึงตรวจสอบข้อมูลการศึกษาโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทย และข้อมูลจากแหล่งข่าวทางออนไลน์ โดยข้อมูลที่ตรวจสอบจะใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานของการศึกษาเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ต่อไป โดยที่ดินที่ใช้ในการวิเคราะห์มีขนาดเนื้อที่ 1,160.13 ไร่ (464,050 ตารางวา) คิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 49.88 ของศูนย์คมนาคมพหลโยธินทั้งหมด สรุปเป็นตาราง (ตารางที่ 16 แสดงข้อมูลขนาดที่ดินรายแปลงที่ใช้ในการวิเคราะห์) ดังนี้

ตารางที่ 16 แสดงข้อมูลขนาดที่ดินรายแปลงที่ใช้ในการวิเคราะห์

รหัสโซน	ย่านรถไฟ	ขนาดที่ดิน (ไร่)	ไร่-งาน-วา	ร้อยละ
แปลง B	ย่านสินค้าพหลโยธิน	185.42	185-1-66	15.98
แปลง C	ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	104.93	104-3-72	9.04
แปลง D2	ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม	180.39	180-1-56	15.55
แปลง D3	ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	49.06	49-0-24	4.23
แปลง E	ย่านตึกแดง	120	120-0-0	10.34
แปลง F2	ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	71.19	71-0-75	6.14
แปลง G	ย่านนิคมรถไฟ กม.11	325.36	325-1-44	28.05
แปลง I	ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	123.78	123-3-12	10.67
	รวม	1,160.13	1,160-0-52	100.00

ที่มา: (Japan International Cooperation Agency, 2017; การรถไฟแห่งประเทศไทย, 2562a, 2562b; การรถไฟฯเปิดกรุที่ดินผุด *Mega Project* กม.11 ใจกลางเมือง, 2560; ทีม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ, 2559)



แผนผังที่ 21 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 22 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 23 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 24 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 25 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 26 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 27 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11
ที่มา: โดยผู้วิจัย



แผนผังที่ 28 แสดงทำเลที่ตั้งและขอบเขตที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง
ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.2 การประเมินราคาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

4.2.1 ขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลและกำหนดเกณฑ์การประเมิน

ได้ทำรวบรวมราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์รอบปี พ.ศ. 2559-2562 โดยประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินของถนนรอบบริเวณศูนย์คมนาคมพหลโยธินทุกด้าน และถนนรอบที่ดินในรัศมี 1,000 เมตร เปรียบเทียบกับราคาตลาดอ้างอิงจากระบบฐานข้อมูลออนไลน์ของ Feasy จัดทำโดย บจก.แอเรีย รีเสิร์ช (ผู้วิจัยเสียค่าบริการ) ซึ่งได้ทำการสำรวจและวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดอสังหาริมทรัพย์ ผู้วิจัยเลือกใช้ข้อมูลราคาตลาดเพื่อนำมาประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก และกำหนดสัดส่วนคะแนนถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score: WQS) สรุปเป็นตาราง ดังนี้

ตารางที่ 17 แสดงราคาประเมินที่ดินรอบปี พ.ศ. 2559-2562

ราคาอ้างอิงถนน	ราคาประเมิน (ตร.ว.)
ถนนพหลโยธิน	200,000-280,000
ถนนวิภาวดีรังสิต	150,000-260,000
ถนนลาดพร้าว	215,000-250,000
ซอยพหลโยธิน 18 และ 18/1	120,000
ถนนกำแพงเพชร 2	100,000
ถนนประชาราษฎร์ สาย 2	100,000-265,000
ถนนปุนซีเมนต์	100,000
ถนนกำแพงเพชร 6	40,000-70,000

ที่มา: (กรมธนารักษ์, 2562a, 2562b), รวบรวมโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 18 แสดงราคาตลาดที่ดินปี พ.ศ. 2564 จากฐานข้อมูลออนไลน์ Feasy

ราคาอ้างอิงตำแหน่ง	ราคาตลาด (ตร.ว.)
BTS สถานีห้าแยกลาดพร้าว	1,100,000
BTS สถานีหมอชิต	950,000
MRT สถานีพหลโยธิน	750,000
MRT สถานีสวนจตุจักร	750,000
MRT สถานีกำแพงเพชร	520,000
MRT สถานีบางซื่อ	450,000
ถนนวิภาวดี-จตุจักร	620,000
ตลาดบางซื่อ	300,000

ที่มา: (แอเรีย รีเสิร์ช, 2021), รวบรวมโดยผู้วิจัย

ตารางที่ 19 แสดงเกณฑ์การประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS)

สัดส่วนน้ำหนัก	ร้อยละ
ทำเลที่ตั้ง	50%
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10
3) ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	7.5
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5
5) ปริมาณจราจร	10
6) เขตทางสาธารณะ ผิวจราจร	7.5
ที่ดิน	20%
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจากรั้ว)	10
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10
สภาพแวดล้อม	15%
9) พาณิชยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก	5
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5
11) พื้นที่สีเขียว	5
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100%
ราคาตลาด (ต่อตารางวา)	
Adjust Ratio	
Final Adjusted Price	
Absolute Adjusted Price	
Proportion 1	
Inverse	
Proportion 2	
Weighted Price	

ที่มา: (สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์, 2013), ปรับปรุงโดยผู้วิจัย

เนื่องจากข้อมูลราคาตลาดจากฐานข้อมูลออนไลน์ Feasy เป็นราคาตลาดที่อ้างอิงตำแหน่งบริเวณทางแยกและทางสาธารณะ ไม่ใช่ข้อมูลอ้างอิงรายแปลงและอ้างอิงราคาถนน เช่นเดียวกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ ผู้วิจัยจึงเลือกใช้วิธีประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weight Quality Score: WQS) (ตารางที่ 18) โดยงานวิจัยกำหนดให้ใช้ที่ดินประเมินร่วมไม่น้อยกว่า 5 ตัวอย่าง ตามแนวทางประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยพิจารณาให้คะแนนแต่ละปัจจัย 1-10 คะแนน แต่ได้ปรับกระบวนการกลับข้างถ่วงน้ำหนักในขั้นตอนหลังตามวิธีปรับแก้ราคาตามปรับใช้ (Sale Adjustment Grid) เพื่อหาราคาที่แท้จริงของแปลงที่ประเมินที่สะท้อนน้ำหนักปัจจัยจากทุกแปลงตัวอย่าง และเพื่อป้องกันอคติแฝงจากการพิจารณาสัดส่วนการถ่วงน้ำหนัก และการให้คะแนนที่ดินแต่ละแปลงอย่างมีอคติ เพื่อให้ได้ราคาประเมินที่ผ่านการกลับข้างถ่วงน้ำหนักทุกแปลงรวมกัน (Weighted Price) เป็นราคาที่ดินรายแปลงเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ในขั้นตอนถัดไป ประกอบด้วย (โสภณ พรโชคชัย, 2560)

1. Adjust Ratio คือ การนำคะแนนถ่วงน้ำหนักรวมของแปลงที่ประเมินเป็นตัวตั้งหารด้วยแปลงตัวอย่างประกอบการวิเคราะห์ จะได้อัตราส่วนน้ำหนักแปลงที่ประเมินต่อแปลงตัวอย่างนำมาวิเคราะห์ในลักษณะเดียวกันทั้งแถว
2. Final Adjusted Price คือ การนำราคาตลาดคูณกับ Adjust Ratio จะได้ราคาประเมินปรับน้ำหนักถ่วงอ้างอิงกับแปลงที่ประเมินในขั้นแรก
3. Absolute Adjusted Price คือ การนำราคาระหว่าง Adjust Ratio และ Final Adjusted Price ตัวใดตัวหนึ่งที่มีมากกว่าเป็นตัวตั้งหักลบด้วยราคาที่มีน้อยกว่า จะได้ส่วนต่างราคาตลาดที่ดินและราคาปรับน้ำหนักถ่วงในขั้นแรก เพื่อให้ได้ส่วนต่างราคาที่แท้จริงเปรียบเทียบแปลงที่ประเมิน
4. First Proportion คือ การนำ Absolute Adjusted Price ของแปลงตัวอย่างแต่ละแปลงเป็นตัวตั้งหารด้วยผลรวมของ Absolute Adjusted Price ทุกแปลงตัวอย่างรวมกัน เพื่อหาอัตราส่วนส่วนส่วนต่างราคาตลาดในขั้นแรก
5. Inverse ตรงกันข้ามกับ First Proportion คือ การนำผลรวมของ First Proportion ทุกแปลงตัวอย่าง (เท่ากับ 1.00 หรือร้อยละ 100) เป็นตัวตั้งหารด้วย First Proportion ของแปลงตัวอย่างแต่ละแปลง เพื่อกลับข้างถ่วงน้ำหนักอัตราส่วนต่างราคาจากแปลงที่มีส่วนต่างราคา มากคืนกลับให้แปลงที่ได้ส่วนต่างราคาน้อย หรือเป็นการคละน้ำหนักปัจจัยสองฝั่ง
6. Second Proportion คือ การนำ Inverse แต่ละแปลงตัวอย่างเป็นตัวตั้งหารด้วยผลรวมของ Inverse ทุกแปลงตัวอย่าง เพื่อคืนน้ำหนักที่ผ่านการคละน้ำหนัก Inverse แล้วคืนกลับสู่ราคาส่วนต่างเดิม จะได้อัตราส่วนที่แท้จริงที่สะท้อนโครงสร้างถ่วงน้ำหนักภายในพร้อมนำไปใช้

7. Weighted Price คือ การนำราคาตลาดคูณกับ Second Proportion ของแปลง ตัวอย่างทุกแปลง จะได้สัดส่วนราคาของแปลงตัวอย่างที่นำไปใช้ เมื่อนำราคา Weighted Price ทั้งหมดทุกแปลงตัวอย่างรวมกัน จะได้ราคาที่ดินแท้จริงที่สามารถนำไปใช้วิเคราะห์ถัดไป

เกณฑ์การถ่วงน้ำหนักที่ผู้วิจัยเลือกใช้ประกอบด้วย 4 ด้าน ตามแนวทางประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประกอบด้วย เกณฑ์ด้านทำเลที่ตั้ง เกณฑ์ด้านที่ดิน เกณฑ์ด้านสภาพแวดล้อม และเกณฑ์ด้านศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น โดยองค์ประกอบของเกณฑ์ด้านทำเลที่ตั้ง ประกอบด้วย

1) เกณฑ์ด้านทำเลที่ตั้ง

ประกอบด้วย 6 องค์ประกอบ เช่น ระยะห่างจากถนนสาธารณะ ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ตำแหน่งที่ราคาแพงที่สุดบริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมพหลโยธิน) ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ปริมาณจราจร และผิวจราจร (เขตทางสาธารณะ) มีดังนี้

ตารางที่ 20 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากถนนสาธารณะ

เกณฑ์วัด	คะแนน
0 เมตร หรืออยู่ติดถนนสาธารณะ	10
ไม่ติดถนนสาธารณะ จนถึงไม่เกิน 250 เมตร	อัตราส่วน (Ratio)
ระยะห่างเกิน 250 เมตร	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 21 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากศูนย์กลาง

เกณฑ์วัด	คะแนน
ลดตามระยะห่างจากศูนย์กลาง (ห้าแยกลาดพร้าว)	อัตราส่วน (Ratio)
ระยะห่างที่ไกลที่สุด (มากกว่า 2,000 เมตร ขึ้นไป)	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 22 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน

เกณฑ์วัด	คะแนน
0 หรืออยู่ติดสถานีรถไฟฟ้า หรือขนส่งมวลชน	10
ไม่อยู่ติดสถานีรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชน	อัตราส่วน (Ratio)
ระยะห่างที่ไกลที่สุดจากระบบขนส่งมวลชน	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 23 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามประเภททางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ

ประเภททางเข้าออก	คะแนน
ทางพิเศษ	10
ทางหลวงแผ่นดิน	8
ถนนหลัก กทม.	6
ถนนภายในย่าน	3
ถนนภายในชุมชน	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 24 แสดงปริมาณจราจรบริเวณทางแยกใน กทม. ใกล้พื้นที่ศึกษา

จุดตรวจวัดทางแยกใน กทม.	ปริมาณจราจร
พระรามที่ 6 แยกวัดสะพานสูง	5,953
กำแพงเพชร สะพานดำ	12,198
เทอดดำริ แยกระนอง 1	13,363
กำแพงเพชร แยกกำแพงเพชร	22,685
กำแพงเพชร 2	36,293
กำแพงเพชร 6 คลิ่งน้ำมัน	18,252
เดชะวณิช แยกวัดสะพานสูง	21,523
ประชากรราษฎร์ 2 ประชาชื่น	21,771
บึงขี้ลาดพร้าว	27,600
พหลโยธิน หอวัง	30,441
พหลโยธินใกล้ตลาดจตุจักร	32,865
พหลโยธิน สะพานควาย	36,479
พหลโยธิน 18/2	43,947
พหลโยธิน แยกกำแพงเพชร	52,975
ลาดพร้าว แยกรัชดา	35,159
พหลโยธิน แยกรัชโยธิน	64,832
วิภาวดีรังสิต หน้าปตท.	74,468

ที่มา: (สำนักการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร, 2564a, 2564b, 2564c, 2564d, 2565)

ตารางที่ 25 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามปริมาณจราจร

ปริมาณจราจร	คะแนน
ถนนไม่มีการสัญจรหลัก	1
ข้อมูลระหว่างกลาง	อัตราส่วน (Ratio)
> 50000	10

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2) เกณฑ์ด้านที่ดิน

ประกอบด้วย 2 องค์ประกอบ ได้แก่ ขนาดแปลงที่ดิน ลักษณะทางกายภาพที่ดิน
เขตติดต่อ เป็นต้น

ตารางที่ 26 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามขนาดที่ดิน

เกณฑ์วัด	คะแนน
คำนวณตามขนาดที่ดินเปรียบเทียบ	อัตราส่วน (Ratio)

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 27 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนตามลักษณะทางกายภาพที่ดินและเขตติดต่อ

เกณฑ์วัด	คะแนน
การรับรู้ทางจิตวิทยา	เต็ม 5
ผลกระทบเชิงลบทางกายภาพ	เต็ม 5
ติดคลอง ลำรางสาธารณะ	-3
พวงวางรถไฟ เขตทาง งานระบบรถไฟ	-3
พื้นที่รับน้ำ บึงน้ำ	-2
ถูกบดบังมุมมองวิสัยทัศน์ ตั้งอยู่ในมุมอับ	-2
บรรยากาศสงบเซา ไม่มีผู้คนสัญจร	-2
โครงสร้างทางพิเศษทับแนวถนน	-1
ถูกจำกัดการพัฒนาด้วยรูปทรงที่ดิน	-1
ทางพิเศษตัดผ่านที่ดิน	-1
วิสัยทัศน์โล่งปลอดโปร่ง	+1
ที่ดินหน้ากว้างติดถนนโดดเด่น	+1
ที่ดินติดถนน 3-4 ด้าน	+1
ที่ดินแปลงมุมติดถนนหลัก 2 ด้านโดดเด่น	+2

ที่มา: โดยผู้วิจัย

3) เกณฑ์ด้านสภาพแวดล้อม

ประกอบด้วย 3 องค์ประกอบ เช่น พาณิชยกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวก
ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ และพื้นที่สีเขียว เป็นต้น

ตารางที่ 28 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนพาณิชยกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวก

เกณฑ์วัด	คะแนน
มีเขตติดต่อ เข้าถึงได้ในระยะทาง 250 เมตร	10
เข้าถึงได้ในระยะทาง 500 เมตร	8
เข้าถึงได้ในระยะทาง 800 เมตร	7
เข้าถึงได้ในระยะทาง 800-1500 เมตร	5
ตลาดนัดชุมชน ร้านค้าชุมชน ตลาดนอกพื้นที่	3

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 29 แสดงเกณฑ์การให้ผลกระทบต่อชุมชนจากการพัฒนาโครงการ

เกณฑ์วัด	คะแนน
ไม่มี	10
น้อยที่สุด	8
ค่อนข้างน้อย-น้อย	6
ปานกลาง	4
ค่อนข้างมาก-มาก	2
มากที่สุด	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 30 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนพื้นที่สีเขียว

เกณฑ์วัด	คะแนน
มีเขตติดต่อกัน ไม่มีถนนสัญจรหลักตัดผ่าน	10
เข้าถึงได้ในระยะทาง 250 เมตร	9
เข้าถึงได้ในระยะทาง 500 เมตร	8
เข้าถึงได้ในระยะทาง 800 เมตร	7
เข้าถึงได้ในระยะทาง 800-1500 เมตร	5
ต้องใช้รถส่วนบุคคลเดินทาง เข้าถึงไม่ได้โดยตรง	3
ถนนหรือทางพิเศษ 8 ช่องจราจรขึ้นไปกีดขวาง	-1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

- 4) เกณฑ์ด้านศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ประกอบด้วย ข้อกำหนดทางผังเมือง และความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน เป็นต้น

ตารางที่ 31 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนข้อกำหนดทางผังเมือง

เกณฑ์วัด	คะแนน
พาณิชย์กรรม FAR 8:1	10
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก FAR 7:1	8.75
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง FAR 5:1	6.25

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 32 แสดงเกณฑ์การให้คะแนนความเหมาะสมการใช้ที่ดิน

เกณฑ์วัด	คะแนนจำแนกตามย่าน	
สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวม (ที่ดิน, พื้นที่ปลูกสร้าง x ประเภท)	พาณิชย์กรรม 8:1	ที่อยู่อาศัย 6:1, 7:1
อาคารพาณิชย์กรรม	100	100
ตลาดจตุจักร อาคารตลาด แผงค้าปลีก	80	100
โกดัง อาคารกระจายสินค้า	60	50
สถานีขนส่งผู้โดยสาร	50	50
ปั้มน้ำมัน โรงงาน	50	20
อาคารปฏิบัติการเดินรถ	30	30
อาคารศูนย์ซ่อมบำรุง	30	30
อาคารรถไฟ, สถานีราชการ	30	50
สนามกอล์ฟรถไฟ	30	50
คลังพัสดุสื่อสาร อาคารเก่าทรุดโทรม	20	20
อาคารพักอาศัยรวม (แฟลต, หอพัก)	30	100
กิจการเพิงหมาแหงนสังกะสี ชั้นเดียว	15	20
ลานกองสินค้า	10	10
พวงวางรถไฟ	10	10
ที่อยู่อาศัยเก่าในชุมชน/บ้านไม้เก่า	10	20
เต็นท์ผ้าใบชั่วคราว	5	5
ลานจอดรถ	5	5
มีที่โล่งไม่มีวัตถุประสงค์	1	1
มีการค้าขายภายในพื้นที่	+5	+5

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางเกณฑ์การให้คะแนนดังกล่าวข้างต้น จะพบว่าหลักการให้คะแนนมี 2 รูปแบบ ได้แก่ มาตรการวัดอัตราส่วน (Ratio Scale) และมาตรการวัดอันดับ (Ordinal Scale) เพื่อเลือกใช้เหมาะสมกับเงื่อนไขปัจจัยของเกณฑ์การให้คะแนนแต่ละข้อ โดยข้อมูลพื้นฐานที่เป็นตัวเลขเชิงปริมาณหรือสถิติสามารถวัดผลเป็นรูปธรรมได้จะใช้มาตรการวัดอัตราส่วน ส่วนเงื่อนไขปัจจัยที่เป็นคุณลักษณะนามธรรมจับต้องและวัดผลได้ยากจะใช้มาตรการวัดอันดับเป็นเกณฑ์การให้คะแนน รวมถึงมีการใช้มาตรการสองรูปแบบร่วมกันในกรณีที่ช่วงคะแนนอัตราส่วนเป็น ‘ค่าผิดปกติ’ (Outliers) แตกต่างจากข้อมูลอื่นอย่างโดดเด่นในชุดเดียวกันจนอาจส่งผลกระทบต่อช่วงคะแนนของข้อมูลอื่นลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จะใช้มาตรการวัดอันดับเพื่อตัดแบ่งเกณฑ์คะแนน

ผู้วิจัยได้รวบรวมข้อมูลพื้นฐานเพื่อใช้ในการประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS) เพื่อหาราคาที่ดิน และมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินรายแปลงในขั้นตอนถัดไป สรุปเป็นตาราง ดังนี้



ตารางที่ 33 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้วิเคราะห์ราคาประเมิน ส่วนที่ 1

ตำแหน่งอ้างอิง	ราคา	เนื้อที่	ระยะทางถนน	ระยะทางศูนย์กลาง	ระยะทางระบบขนส่งมวลชน	ปริมาณจราจร	เขตทางสาธารณะ	ผิวจราจร
ท่าแยกลาดพร้าว	1,100,000	4.00	0	450	80	64,832	32.00	8
MRT พหลโยธิน	750,000	4.00	0	450	73.58	35,159	30.00	6
ถนนวิภาวดี-จตุจักร	620,000	4.00	0	1450	1350	74,468	100.00	13
BTS หมอชิต	950,000	4.00	0	1500	0	43,262	57.00	11
MRT จตุจักร	750,000	4.00	0	1510	0	43,262	57.00	11
MRT กำแพงเพชร	520,000	4.00	0	2380	40.5	22,685	35.00	8
MRT บางซื่อ	450,000	4.00	0	3870	89.17	16,826	18.00	4
ตลาดบางซื่อ	300,000	4.00	222	4650	470	21,771	24.00	6
แปลง G	433,069	325.36	280	850	2870	500	14.00	2
แปลง D3	791,908	49.06	0	2790	325	36,293	40.00	8
แปลง D2	751,252	180.39	0	2400	162.22	36,293	40.00	8
แปลง B	641,220	185.42	0	2884.78	545.31	22,685	35.00	8
แปลง E	419,550	120.00	0	4330	454.06	500	18.00	4
แปลง F2	357,644	71.19	90	4987.97	1100	500	18.00	4
แปลง C	538,623	104.93	0	3950	1810	36,293	50.00	8
แปลง I	506,469	123.78	0	4630	2380	18,252	35.00	6

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 34 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ใช้วิเคราะห์ราคาประเมิน ส่วนที่ 2


ตำแหน่งอ้างอิง	ทางเข้าออก	สภาพและเขตติดต่อ	พาณิชย์กรรม	ผลกระทบชุมชน	พื้นที่สีเขียว	FAR ผังเมือง	ข้อกำหนดทางผังเมือง	การใช้ที่ดิน
ท่าแยกลาดพร้าว	8.00	9.00	10.00	4.00	1380	8:1	พ.(4-1)	0.900
MRT พหลโยธิน	6.00	10.00	10.00	2.00	1090	8:1	พ.(4-1)	0.800
ถนนวิภาวดี-จตุจักร	10.00	9.00	1.00	6.00	2160	5:1	ย.(7-4)	0.700
BTS หมอชิต	8.00	10.00	10.00	8.00	0	8:1	พ.(4-1)	0.900
MRT จตุจักร	8.00	10.00	10.00	8.00	0	8:1	พ.(4-1)	0.900
MRT กำแพงเพชร	6.00	7.00	10.00	7.00	875	8:1	พ.(4-1)	0.700
MRT บางซื่อ	6.00	5.50	3.00	6.00	2620	7:1, 8:1	ย. (9-4), ย. (9-3)	0.800
ตลาดบางซื่อ	1.00	2.00	1.00	2.00	3370	7:1	ย. (9-3)	0.600
แปลง G	1.00	2.50	3.00	1.00	0	8:1	พ.(4-1)	0.1685
แปลง D3	6.00	9.00	10.00	2.00	23	8:1	พ.(4-1)	0.8896
แปลง D2	6.00	4.90	8.00	7.00	769	8:1	พ.(4-1)	0.3319
แปลง B	6.00	8.00	8.00	8.00	1472	8:1	พ.(4-1)	0.1200
แปลง E	3.00	2.00	3.00	1.00	2810	6:1, 7:1	ย.(8-3), ย.(9-4)	0.2296
แปลง F2	1.00	1.00	1.00	2.00	3460	8:1	พ.(4-1), ย.(8-3)	0.1522
แปลง C	6.00	9.00	3.00	6.00	206	8:1	พ.(4-1)	0.3859
แปลง I	6.00	6.75	1.00	8.00	256	8:1	พ.(4-1)	0.1208

ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.2.2 ขั้นตอนการประเมินที่ดินรายแปลงศูนย์คมนาคมพหลโยธิน

เริ่มต้นจากที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธินมีราคาที่ดิน 640,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 47,466,240,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 35 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

ที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	
ที่ดินรถไฟแปลง	B
ย่านรถไฟ	ย่านสินค้าพหลโยธิน
ขนาดที่ดิน (ไร่)	185.42
ไร่-งาน-วา	185-1-66
ราคาที่ดิน (บาท)	640,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	47,466,240,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชย์กรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนกำแพงเพชร)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	2,884.78 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	545.31 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	22,685 คัน/เฉลี่ยต่อวันทั้งปี
เขตทางสาธารณะ	35 เมตร
ผิวจราจร	8 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนสายหลัก กทม. (ถนนกำแพงเพชร)
กายภาพและเขตติดต่อ	8 คณะน (จิตวิทยา=4, ผลกระทบเชิงลบ=4 ที่หน้ากว้าง/วิวโปร่ง/มีพวงวาง)
พาณิชย์กรรม	เข้าถึงได้ในระยะ 500 เมตร (ตลาดจตุจักร)
ผลกระทบต่อชุมชน	น้อยที่สุด (เป็นพื้นที่พวงวางและศูนย์ซ่อม)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 1,472 เมตร
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 12 (ศูนย์ซ่อมบำรุง, อาคารรับ-ส่งสินค้า, พวงวาง)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 36 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง B: ย่านสินค้าพหุประโยชน์

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง					แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีหัว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ	
ทำเลที่ตั้ง	50%						
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	8.84	6.12	6.10	3.85	1.00	2.55
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	8.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	8.00	6.00	6.00	6.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	6.67	3.50	2.60	3.50
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	10.00	7.27	3.64	7.27
ที่ดิน	20%						
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกน้ำ)	10	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	10.00	7.00	5.50	8.00
สภาพแวดล้อม	15%						
9) พาณิชยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	10.00	3.00	8.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	8.00	7.00	6.00	8.00
11) พื้นสีเขียว	5	4.73	10.00	10.00	6.66	1.00	4.38
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%						
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	10.00	9.38	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	9.00	7.00	8.00	1.20
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	783.74	800.13	799.87	648.50	499.13	682.90
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	950,000	750,000	520,000	450,000	-
Adjust Ratio		0.8713	0.8535	0.8538	1.0531	1.3682	1.0000
Final Adjusted Price		958,474	810,818	640,326	547,590	615,680	3,572,888
Absolute Adjusted Price		141,526	139,182	109,674	27,590	165,680	583,651
Proportion 1		0.2425	0.2385	0.1879	0.0473	0.2839	1.0000
Inverse		4.1240	4.1934	5.3217	21.1548	3.5228	38.3167
Proportion 2		0.1076	0.1094	0.1389	0.5521	0.0919	1.0000
Weighted Price		103,159.52	88,737	88,933	302,326	56,604	639,761
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)							640,000
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน							47,466,240,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิตมีราคาที่ดิน 520,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 21,825,440,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 37 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

<p style="text-align: center;">ที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	C
ย่านรถไฟ	ย่านสถานีขนส่งหมอชิต
ขนาดที่ดิน (ไร่)	104.93
ไร่-งาน-วา	104-3-72
ราคาที่ดิน (บาท)	520,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	21,825,440,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนกำแพงเพชร 2)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	3,950 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	1,810 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	36,293 คัน/เฉลี่ยต่อวันทั้งปี
เขตทางสาธารณะ	50 เมตร
ผิวจราจร	8 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนสายหลัก กทม. (ถนนกำแพงเพชร 2)
กายภาพและเขตติดต่อ	9 คณะ (จิตวิทยา=4, ผลกระทบเชิงลบ=5 แปลงมุม/ถนนสี่ด้าน/ที่หน้ากว้าง)
พาณิชยกรรม	มีพื้นที่พาณิชย์และค้าขายภายในบริเวณสถานีขนส่งเท่านั้น และจำกัด
ผลกระทบต่อชุมชน	ค่อนข้างน้อย (เป็นพื้นที่ของสถานีหมอชิตและผู้ประกอบการขนส่งเท่านั้น)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 206 เมตร
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 38.59 (สถานีขนส่ง, กิจการขนส่ง, บีม, ท่ารถ ขสมก.)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 38 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีท้าว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	9.03	6.75	4.88	1.68	1.00	1.00	1.51
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	9.00	9.00	3.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	6.00	6.00	1.00	1.00	6.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	3.50	2.60	3.36	3.36	5.60
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	7.27	3.64	5.45	5.45	7.27
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกั๊ว)	10	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	0.38	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	7.00	5.50	2.00	2.00	9.00
สภาพแวดล้อม	15%							
9) ทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	7.00	6.00	2.00	2.00	6.00
11) พื้นสีเขียว	5	5.91	10.00	7.40	2.23	1.00	1.00	8.00
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อจำกัดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	9.38	8.75	8.75	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	7.00	8.00	6.00	6.00	3.86
คะแนนถ่วงน้ำหนัก	100.00	793.21	808.07	664.18	513.69	328.30	328.30	662.38
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	520,000	450,000	300,000	300,000	-
Adjust Ratio		0.8351	0.8197	0.9973	1.2894	2.0176	2.0176	1.0000
Final Adjusted Price		918,568	614,777	518,585	580,251	605,275	605,275	3,237,456
Absolute Adjusted Price		181,432	135,223	1,415	130,251	305,275	305,275	753,596
Proportion 1		0.2408	0.1794	0.0019	0.1728	0.4051	0.4051	1.0000
Inverse		4.1536	5.5730	532.6130	5.7857	2.4686	2.4686	550.5938
Proportion 2		0.0075	0.0101	0.9673	0.0105	0.0045	0.0045	1.0000
Weighted Price		6,929.56	6,223	501,650	6,097	2,714	2,714	523,613
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								520,000
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								21,825,440,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรมมีราคาที่ดิน 740,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 53,395,440,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 39 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม

<p>ที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้า และพาณิชยกรรม</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	D2
ย่านรถไฟ	ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม
ขนาดที่ดิน (ไร่)	180.39
ไร่-งาน-วา	180-1-56
ราคาที่ดิน (บาท)	740,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	53,395,440,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนกำแพงเพชร 2)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	2,400 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	162.22 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	36,293 คัน/เฉลี่ยต่อวันทั้งปี
เขตทางสาธารณะ	40 เมตร
ผิวจราจร	8 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนสายหลัก กทม. (ถนนกำแพงเพชร 2)
กายภาพและเขตติดต่อ	4.9 คะแนน (จิตวิทยา=3, ผลกระทบ=1.9 สะพานบังมม/พวงวาง/ตัดทางผ่าน)
พาณิชยกรรม	เข้าถึงได้ในระยะ 500 เมตร (ตลาดจตุจักร)
ผลกระทบต่อชุมชน	น้อย (เป็นที่ตั้งของกองรถไฟโยธา โกดังสินค้าและห้างค้าของเก่าเอกชน)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 769 เมตร
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 33.19 (อาคารพาณิชยกรรม, โกดัง, ป้าย, กองโยธารถไฟ)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 40 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง D2: ย่านโน้ตังสินค้าและพาณิชย์กรรม

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีหัว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	8.84	6.12	6.10	3.85	1.00	3.80	3.80
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	8.00	6.00	6.00	6.00	6.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	6.67	3.50	2.60	5.60	5.60
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	10.00	7.27	3.64	7.27	7.27
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกไร่)	10	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	10.00	7.00	5.50	4.90	4.90
สภาพแวดล้อม	15%							
9) ทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	10.00	3.00	8.00	8.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	8.00	7.00	6.00	7.00	7.00
11) พื้นสีเขียว	5	4.73	10.00	10.00	6.66	1.00	7.06	7.06
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	10.00	9.38	10.00	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	9.00	7.00	8.00	3.32	3.32
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	783.80	800.19	799.93	648.56	499.19	719.43	719.43
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	950,000	750,000	520,000	450,000	-	-
Adjust Ratio		0.9179	0.8994	0.8994	1.1093	1.4412	1.0000	1.0000
Final Adjusted Price		1,009,662	854,122	674,524	576,824	648,532	3,763,664	3,763,664
Absolute Adjusted Price		90,338	95,878	75,476	56,824	198,532	517,049	517,049
Proportion 1		0.1747	0.1854	0.1460	0.1099	0.3940	1.0000	1.0000
Inverse		5.7235	5.3928	6.8505	9.0991	2.6044	29.6702	29.6702
Proportion 2		0.1929	0.1818	0.2309	0.3067	0.0878	1.0000	1.0000
Weighted Price		194,766.82	155,242	155,741	176,897	56,926	739,573	739,573
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								
								740,000
								53,395,440,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักรมีราคาที่ดิน 790,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 15,503,750,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 41 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

<p>ที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	D3
ย่านรถไฟ	ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร
ขนาดที่ดิน (ไร่)	49.06
ไร่-งาน-วา	49-0-24
ราคาที่ดิน (บาท)	790,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	15,503,750,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชย์กรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนกำแพงเพชร 2, ถนนกำแพงเพชร 4)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	2,790 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	325 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	36,293 คัน/เฉลี่ยต่อวันทั้งปี
เขตทางสาธารณะ	40 เมตร
ผิวจราจร	8 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนสายหลัก กทม. (ถนนกำแพงเพชร 2)
กายภาพและเขตติดต่อ	9 คะแนน (จิตวิทยา=4, ผลกระทบ=5 วิถีโปร่ง/ที่ดินหน้ากว้าง/ติดถนน 2 ด้าน)
พาณิชย์กรรม	เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรมและมีเขตติดต่อ (ตลาดจตุจักร)
ผลกระทบต่อชุมชน	มาก (กระทบต่อผู้ค้าในตลาดนัดสวนจตุจักร)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 23 เมตร (ฝั่งตรงข้ามถนนกำแพงเพชร 4)
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 88.96 (มิกซ์ จตุจักร, เจเจมอลล์, เจเจมาร์เก็ต, ตลาดปลา)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 42 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง D3: ย่านพาณิชย์รวมจตุจักร

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง					แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีหัว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ	
ทำเลที่ตั้ง	50%						
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	8.39	8.39	4.62	4.59	1.47	1.00
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	9.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	6.00	8.00	8.00	6.00	6.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	5.42	6.67	6.67	3.50	5.60
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	5.45	10.00	10.00	7.27	7.27
ที่ดิน	20%						
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกไร่)	10	0.82	0.82	0.82	0.82	0.82	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	10.00	10.00	7.00	9.00
สภาพแวดล้อม	15%						
9) พาณิชยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	2.00	8.00	8.00	7.00	2.00
11) พื้นสีเขียว	5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%						
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	8.00	9.00	9.00	7.00	8.90
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	761.57	682.16	741.12	740.76	597.38	702.50
ราคาอ้างอิง (บาทต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	950,000	750,000	520,000	-
Adjust Ratio		0.9224	1.0298	0.9479	0.9484	1.1760	1.0000
Final Adjusted Price		1,014,687	772,363	900,501	711,266	611,503	4,010,318
Absolute Adjusted Price		85,313	22,363	49,499	38,734	91,503	287,412
Proportion 1		0.2968	0.0778	0.1722	0.1348	0.3184	1.0000
Inverse		3.3689	12.8524	5.8064	7.4201	3.1410	32.5888
Proportion 2		0.1034	0.3944	0.1782	0.2277	0.0964	1.0000
Weighted Price		104,894.21	304,604	160,444	161,947	58,939	790,828
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)							790,000
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน (บาท)							15,503,750,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดงมีราคาที่ดิน 410,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 19,680,000,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 43 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง

<p>ที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	E
ย่านรถไฟ	ย่านตึกแดง
ขนาดที่ดิน (ไร่)	120
ไร่-งาน-วา	120-0-00
ราคาที่ดิน (บาท)	410,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	19,680,000,000
ข้อกำหนดผังเมือง	ที่อยู่อาศัย ย.(8-3), ย.(9-4)
โซนสี	สีน้ำตาล (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
FAR	6:1, 7:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนรถไฟ 1-2)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	4,330 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	454.06 เมตร (MRT สถานีบางซื่อ)
ปริมาณจราจร	ไม่มีข้อมูลปริมาณจราจร (ไม่ใช่ถนนสายหลัก)
เขตทางสาธารณะ	18 เมตร
ผิวจราจร	4 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนภายในย่านรถไฟ กทม. (ถนนรถไฟ 1-2)
กายภาพและเขตติดต่อ	2 คณะ (จิตวิทยา=1, ผลกระทบ=1 มีคลองขุด/ติดคลอง/ทำเลที่ตั้งมุมอับ)
พาณิชย์กรรม	มีการค้าภายในชุมชน ตลาดนัดนอกพื้นที่
ผลกระทบต่อชุมชน	มากที่สุด (กระทบต่อชุมชนรถไฟย่านตึกแดงและผู้มีรายได้น้อย)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 2,810 เมตร
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 22.96 (แพลตฟอร์ม, คลังพัสดุสื่อสาร, ชุมชนรถไฟตึกแดง)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 44 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง E: ย่านตึกแดง

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีท้าว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	9.03	6.75	1.68	1.68	1.68	0.50	0.69
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	9.00	9.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	6.00	6.00	6.00	1.00	3.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	3.50	2.60	3.36	3.36	1.00
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	7.27	3.64	5.45	5.45	3.64
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกน้ำ)	10	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	0.33	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	7.00	5.50	2.00	2.00	2.00
สภาพแวดล้อม	15%							
9) ทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	3.00	1.00	1.00	3.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	7.00	6.00	2.00	2.00	1.00
11) พื้นสีเขียว	5	5.91	10.00	7.40	2.23	1.00	1.00	1.66
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	9.38	8.75	8.75	8.13
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	7.00	8.00	6.00	6.00	2.30
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	792.73	807.59	631.66	513.21	322.82	450.19	450.19
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	520,000	450,000	300,000	-	-
Adjust Ratio		0.5679	0.5575	0.7127	0.8772	1.3946	1.0000	1.0000
Final Adjusted Price		624,695	418,089	370,611	394,744	418,365	2,226,504	2,226,504
Absolute Adjusted Price		475,305	331,911	149,389	55,256	118,365	1,130,226	1,130,226
Proportion 1		0.4205	0.2937	0.1322	0.0489	0.1047	1.0000	1.0000
Inverse		2.3779	3.4052	7.5656	20.4543	9.5486	43.3517	43.3517
Proportion 2		0.0549	0.0785	0.1745	0.4718	0.2203	1.0000	1.0000
Weighted Price		34,265.36	32,840	64,678	186,249	92,149	410,182	410,182
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								19,680,000,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อมีราคาที่ดิน 350,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 9,966,250,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 45 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

<p style="text-align: center;">ที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	F2
ย่านรถไฟ	ย่านโรงรถจักรบางซื่อ
ขนาดที่ดิน (ไร่)	71.19
ไร่-งาน-วา	71-0-75
ราคาที่ดิน (บาท)	350,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	9,966,250,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.(4-1), ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.(8-3)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม), สีน้ำตาล (ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก)
FAR	6:1, 8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (ติดถนนรถไฟ 1-2)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	4,987.97 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	1,100 เมตร (MRT สถานีบางซื่อ)
ปริมาณจราจร	ไม่มีข้อมูลปริมาณจราจร (ไม่ใช่ถนนสายหลัก)
เขตทางสาธารณะ	18 เมตร
ผิวจราจร	4 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนภายในย่านรถไฟ กทม. (ถนนรถไฟ 1-2)
สภาพและเขตติดต่อ	1 คณะ (จิตวิทยา=1, ผลกระทบ=0 พวงราง/ตั้งในมุมอับ/รูปทรงที่ดินยาว)
พาณิชยกรรม	มีการค้าภายในชุมชนจำกัด และตลาดนัดนอกพื้นที่ส่วนใหญ่
ผลกระทบต่อชุมชน	มาก (กระทบต่อชุมชนรถไฟย่านโรงรถจักรบางซื่อและผู้มีรายได้น้อย)
พื้นที่สีเขียว	ห่างจากสวนจตุจักร 3,460 เมตร
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 15.22 (โรงรถจักรบางซื่อ, ชุมชนรถไฟ)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 46 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีหัว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	9.10	6.97	5.23	2.24	10.00	0.68	0.50
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	9.00	5.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	6.00	6.00	6.00	1.00	1.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	3.50	2.60	3.36	3.36	1.00
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	7.27	2.60	5.45	5.45	3.64
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกน้ำ)	10	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	7.00	5.50	2.00	2.00	1.00
สภาพแวดล้อม	15%							
9) ทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	3.00	1.00	1.00	1.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	7.00	6.00	2.00	2.00	2.00
11) พื้นสีเขียว	5	6.01	10.00	7.47	2.43	1.00	1.00	0.50
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	9.38	8.75	8.75	8.75
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	7.00	8.00	6.00	6.00	1.52
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	796.20	812.08	669.80	514.34	326.88	384.88	384.88
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	520,000	450,000	300,000	-	-
Adjust Ratio		0.4834	0.4739	0.5746	0.7483	1.1774	1.0000	1.0000
Final Adjusted Price		531,737	355,460	298,805	336,736	353,227	1,875,966	1,875,966
Absolute Adjusted Price		568,263	394,540	221,195	113,264	53,227	1,350,489	1,350,489
Proportion 1		0.4208	0.2921	0.1638	0.0839	0.0394	1.0000	1.0000
Inverse		2.3765	3.4229	6.1054	11.9234	25.3722	49.2005	49.2005
Proportion 2		0.0483	0.0696	0.1241	0.2423	0.5157	1.0000	1.0000
Weighted Price		25,664.37	24,730	37,079	81,605	182,156	351,255	351,255
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								
								9,966,250,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีราคาที่ดิน 440,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 57,263,360,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 47 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

<p style="text-align: center;">ที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	G
ย่านรถไฟ	ย่านนิคมรถไฟ กม.11
ขนาดที่ดิน (ไร่)	325.36
ไร่-งาน-วา	325-1-44
ราคาที่ดิน (บาท)	440,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	57,263,360,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	280 เมตร (จากถนนวิภาวดีรังสิต)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	850 เมตร (ห่างจากสถานีรถไฟหัวลำโพง)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	2,870 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	ไม่มีข้อมูลปริมาณจราจร (ไม่ใช่ถนนสายหลัก)
เขตทางสาธารณะ	14 เมตร
ผิวจราจร	2 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนภายในย่านรถไฟ กทม. (ถนนวิภาวดีรังสิตซอย 11)
กายภาพและเขตติดต่อ	2.5 คะแนน (จิตวิทยา=1.5, ผลกระทบ=1 มีบึงน้ำ, ตั้งอยู่มุมอับหลังตึก ปตท.)
พาณิชยกรรม	มีร้านค้าภายในย่านชุมชน และตลาดนัดชุมชนรถไฟ กม.11
ผลกระทบต่อชุมชน	มากที่สุด (กระทบต่อชุมชนนิคมรถไฟ กม.11 โคนรั้อยาย)
พื้นที่สีเขียว	0 เมตร (อยู่ติดสวนจตุจักร)
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 16.85 (โรงเรียนรถไฟ, สนามกอล์ฟ, แพลต, นิคมรถไฟฯ)

ที่มา: โดยผู้วิจัย


ตารางที่ 48 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีหัว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	8.11	8.11	3.70	1.00	3.91	3.91	6.43
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	9.72	9.74	10.00	9.86	5.30	5.30	1.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	6.00	8.00	6.00	10.00	10.00	1.00
5) ปริมาณจราจร	10	8.71	4.72	5.81	3.05	10.00	10.00	1.00
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	6.15	4.62	5.81	5.24	10.00	10.00	1.54
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกไร่)	10	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	10.00	7.00	9.00	9.00	2.50
สภาพแวดล้อม	15%							
9) ทัศนียภาพ สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00	1.00	3.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	2.00	8.00	7.00	6.00	6.00	1.00
11) พื้นสีเขียว	5	3.61	4.95	10.00	5.95	1.00	1.00	10.00
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	10.00	6.25	6.25	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	8.00	9.00	7.00	7.00	7.00	1.69
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	746.50	682.00	734.87	594.71	632.53	632.53	411.75
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	950,000	520,000	620,000	620,000	-
Adjust Ratio		0.5516	0.6037	0.5603	0.6924	0.6510	0.6510	1.0000
Final Adjusted Price		606,732	452,807	532,289	360,027	403,597	403,597	2,355,452
Absolute Adjusted Price		493,268	297,193	417,711	159,973	216,403	216,403	1,584,548
Proportion 1		0.3113	0.1876	0.2636	0.1010	0.1366	0.1366	1.0000
Inverse		3.2123	5.3317	3.7934	9.9051	7.3222	7.3222	29,5648
Proportion 2		0.1087	0.1803	0.1283	0.3350	0.2477	0.2477	1.0000
Weighted Price		65,924.15	81,659	68,297	120,620	99,957	99,957	436,458
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								440,000
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								57,263,360,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมืองมีราคาที่ดิน 510,000 บาทต่อตารางวา คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 25,251,120,000 บาท สรุปเป็นรายละเอียดข้อมูลพื้นฐาน ดังนี้

ตารางที่ 49 แสดงข้อมูลพื้นฐานที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง

<p>ที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง</p>	
ที่ดินรถไฟแปลง	I
ย่านรถไฟ	ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง
ขนาดที่ดิน (ไร่)	123.78
ไร่-งาน-วา	123-3-12
ราคาที่ดิน (บาท)	510,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	25,251,120,000
ข้อกำหนดผังเมือง	พาณิชยกรรม พ.(4-1)
โซนสี	สีแดง (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม)
FAR	8:1
ระยะห่างถนน	0 เมตร (อยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 และกำแพงเพชร 2)
ระยะห่างจากศูนย์กลาง	4,630 เมตร (ห้าแยกลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว)
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	2,380 เมตร (MRT สถานีกำแพงเพชร)
ปริมาณจราจร	18,252 คัน/เฉลี่ยต่อวันทั้งปี
เขตทางสาธารณะ	35 เมตร
ผิวจราจร	6 ช่องจราจร
ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	ถนนสายหลัก กทม. (ถนนกำแพงเพชร 2, ถนนกำแพงเพชร 6)
กายภาพและเขตติดต่อ	6.75 คชนน (จิตวิทยา=3.75, ผลกระทบ=3 วิวโปรง,พวงวาง,ที่หน้ากว้าง...)
พาณิชยกรรม	ไม่มีมีร้านค้าชุมชนในบริเวณ ต้องใช้รถส่วนบุคคลเดินทางไปข้างนอก
ผลกระทบต่อชุมชน	น้อยที่สุด (เป็นศูนย์ซ่อมบำรุง พวงวางและลานกองสินค้า)
พื้นที่สีเขียว	256 เมตร (ฝั่งตรงข้ามสวนจตุจักร ตัดด้วยถนนกำแพงเพชร 2)
การใช้ที่ดินปัจจุบันเปรียบเทียบกับผังเมือง	สอดคล้องร้อยละ 12.08 (ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้า, พวงวาง, ลานกองสินค้า)

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 50 แสดงตารางประเมินมูลค่าการรวมสิทธิ์ที่ดิน แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าในเมือง

รายละเอียดปัจจัย	น้ำหนัก	ข้อมูลเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียง						แปลงที่ประเมิน
		BTS สถานีท้าว	BTS หมอชิต	MRT จตุจักร	MRT กำแพงเพชร	MRT บางซื่อ		
ทำเลที่ตั้ง	50%							
1) ระยะห่างจากถนนสาธารณะ	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	1.00	10.00
2) ระยะห่างจากศูนย์กลาง (ราคาแพงที่สุด)	10	9.03	6.75	4.88	1.68	0.50	0.50	1.00
3) ระยะห่างจากถนนขนส่งมวลชน	7.5	10.00	10.00	10.00	10.00	9.00	9.00	1.00
4) ทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ	7.5	8.00	8.00	6.00	6.00	1.00	1.00	6.00
5) ปริมาณจราจร	10	10.00	6.67	3.50	2.60	3.36	3.36	2.82
6) เขตทางสาธารณะ วิศวกรรม	7.5	7.27	10.00	7.27	3.64	5.45	5.45	5.45
ที่ดิน	20%							
7) ขนาดแปลงที่ดิน (แปลงจกั๊ว)	10	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	10.00
8) ลักษณะทางกายภาพที่ดิน เขตติดต่อ	10	9.00	10.00	7.00	5.50	2.00	2.00	6.75
สภาพแวดล้อม	15%							
9) พาณิชยกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก	5	10.00	10.00	10.00	3.00	1.00	1.00	1.00
10) ผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ	5	4.00	8.00	7.00	6.00	2.00	2.00	8.00
11) พื้นสีเขียว	5	5.91	10.00	7.40	2.23	1.00	1.00	8.00
ศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน	15%							
12) ข้อกำหนดทางผังเมือง (FAR)	10	10.00	10.00	10.00	9.38	8.75	8.75	10.00
13) ความเหมาะสมของการใช้ที่ดิน	5	9.00	9.00	7.00	8.00	6.00	6.00	1.21
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	100.00	792.62	807.49	663.60	513.16	322.72	322.72	565.10
ราคาอ้างอิง (ต่อตารางวา)		1,100,000	750,000	520,000	450,000	300,000	300,000	-
Adjust Ratio		0.7129	0.6998	0.8516	1.1012	1.7510	1.7510	1.0000
Final Adjusted Price		784,243	524,868	442,813	495,548	525,314	525,314	2,772,786
Absolute Adjusted Price		315,757	225,132	77,187	45,548	225,314	225,314	888,938
Proportion 1		0.3552	0.2533	0.0868	0.0512	0.2535	0.2535	1.0000
Inverse		2.8153	3.9485	11.5167	19.5165	3.9453	3.9453	41.7424
Proportion 2		0.0674	0.0946	0.2759	0.4675	0.0945	0.0945	1.0000
Weighted Price		52,892.14	49,649	122,172	231,692	49,651	49,651	506,056
มูลค่าสุดท้าย (บาท/ตารางวา)								510,000
มูลค่ากรมสิทธิ์ที่ดิน								25,251,120,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากขั้นตอนการวิเคราะห์ราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยวิธีประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก ได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 51 แสดงราคาและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินจากการวิเคราะห์ถ่วงน้ำหนักคุณภาพ

แปลง	ย่านพัฒนา	ที่ดิน (ไร่)	ที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาต่อตารางวา	มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน
B	ย่านสินค้าพลโยธิน	185.42	74,166	640,000	47,466,240,000
C	ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	104.93	41,972	520,000	21,825,440,000
D2	ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	180.39	72,156	740,000	53,395,440,000
D3	ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร	49.06	19,625	790,000	15,503,750,000
E	ย่านตึกแดง	120	48,000	410,000	19,680,000,000
F2	ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	71.19	28,475	350,000	9,966,250,000
G	ย่านนิคมรถไฟ กม.11	325.36	130,144	440,000	57,263,360,000
I	ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	123.78	49,512	510,000	25,251,120,000
	มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรวม	1,160.13	464,050	-	250,351,600,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ด้วยวิธีประเมินคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนักพบว่า แปลงที่มีราคาที่ดินต่อตารางวาถูกที่สุดคือ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มีราคาที่ดิน 350,000 บาทต่อตารางวา และแปลงที่มีราคาที่ดินต่อตารางวาสูงที่สุดคือ แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร มีราคาที่ดิน 790,000 บาทต่อตารางวา ส่วนแปลงที่มีมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินน้อยที่สุดคือ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ และแปลงที่มีมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินสูงสุดคือ แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 โดยมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรวมทุกแปลงของที่ดินรถไฟในปัจจุบันจำนวน 8 แปลง มีมูลค่ากรรมสิทธิ์เท่ากับ 250,351,600,000 ล้านบาท ก่อนนำผลการวิเคราะห์ไปใช้ในขั้นตอนถัดไป ผู้วิจัยจึงจำเป็นต้องนำผลดังกล่าวไปทดสอบด้วยวิธีทางสถิติเพื่อทดสอบความถูกต้องแม่นยำของราคาที่ดิน

4.2.3 ขั้นตอนการตรวจสอบราคาประเมินด้วยวิธีทางสถิติ

ขั้นตอนต่อไปเมื่อได้ราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว จึงนำมาทดสอบด้วยวิธีทางสถิติ 2 ขั้นตอน ประกอบด้วย วิธีสหสัมพันธ์ (Correlation) โดยมีค่าระหว่าง 1, 0 และ -1 ในรูปของตารางเมทริกซ์สหสัมพันธ์ (Matrix Correlation) เพื่อหาสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยภายในของตัวแปร เพื่อหาว่าตัวแปรแต่ละตัวมีความสัมพันธ์ในลักษณะทิศทางเดียวกัน หรือความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม และวิธีการวิเคราะห์ถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) โดยมีค่า Multiple R, R-Square และ Adjusted R-Square เพื่อทดสอบความสัมพันธ์ของราคาที่ดินซึ่งเป็นตัวแปรอิสระ และตัวแปรอื่นที่เหลือทั้งหมดที่เป็นตัวแปรตาม มีรายละเอียด ดังนี้

แผนภูมิที่ 5 ตารางเมทริกซ์สหสัมพันธ์ (Matrix Correlation) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยภายในของตัวแปร

	ราคา	เนื้อที่	ระยะทาง	ถนน	ระยะห่าง	ศูนย์กลาง	ระยะห่าง	ขนส่ง	ปริมาณ	เขตทาง	ผิวจราจร	ทางเข้า	กายภาพ	พาณิชย์	ผลกระทบ	FAR	การใช้
ราคา	100%																
เนื้อที่	-27.86%	100%															
ระยะทางถนน	-49.79%	44.23%	100%														
ระยะห่างศูนย์กลาง	-71.42%	4.48%	6.13%	100%													
ระยะห่างระบบขนส่งมวลชน	-44.39%	64.68%	48.04%	18.49%	100%												
ปริมาณจราจร	72.49%	-50.53%	-44.99%	-57.22%	-29.39%	100%											
เขตทางสาธารณะ	37.79%	-34.21%	-41.07%	-33.44%	-2.82%	80.24%	100%										
ผิวจราจร	58.00%	-48.13%	-52.37%	-37.99%	-33.36%	84.86%	91.27%	100%									
ทางเข้าออก	71.28%	-45.68%	-75.96%	-49.61%	-33.06%	84.36%	76.87%	82.78%	100%								
กายภาพเขตติดต่อ	75.21%	-42.22%	-63.78%	-57.25%	-28.83%	75.90%	63.31%	74.08%	87.74%	100%							
พาณิชย์กรรม	78.08%	-24.40%	-43.17%	-64.12%	-65.50%	37.78%	9.38%	39.81%	47.30%	63.22%	100%						
ผลกระทบชุมชน	30.65%	-15.02%	-54.59%	-6.17%	-14.17%	38.05%	50.59%	61.82%	67.08%	53.67%	24.95%	100%					
พื้นที่สีเขียว	-52.09%	-24.59%	18.55%	49.90%	-18.16%	-25.98%	-26.49%	-32.11%	-41.79%	-61.52%	-53.76%	-39.39%	100%				
FAR ผังเมือง	34.50%	21.48%	-4.86%	-18.27%	-10.57%	-17.91%	-42.81%	-18.26%	-2.98%	26.08%	58.56%	21.94%	-63.38%	100%			
การใช้ที่ดิน	59.13%	-78.11%	-30.86%	-50.92%	-64.22%	64.30%	36.23%	51.70%	56.93%	61.51%	57.06%	10.17%	-17.74%	5.27%	100%		

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากแผนภูมิข้างต้น (แผนภูมิที่ 5 ตารางเมทริกซ์สหสัมพันธ์ (Matrix Correlation) แสดงความสัมพันธ์ระหว่างปัจจัยภายในของตัวแปร) เน้นการวิเคราะห์ให้เห็นถึงสหสัมพันธ์ของตัวแปรทุกตัวภายในสมการ แบ่งออกเป็นสหสัมพันธ์สองรูปแบบเพื่อนำมาวิเคราะห์ในรายละเอียด ได้แก่

1. ความสัมพันธ์ในทิศทางเดียวกัน สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) เขตทางสาธารณะ และผิวจราจร มีความสอดคล้องกันร้อยละ 91.27 2) ความสัมพันธ์ระหว่างกายภาพเขตติดต่อและทางเข้าออกสู่สาธารณะ มีความสอดคล้องกันร้อยละ 87.74 และ 3) ความสัมพันธ์ระหว่างผิวจราจร และปริมาณจราจร มีความสอดคล้องกันร้อยละ 84.86 ซึ่งความสัมพันธ์ทั้ง 3 อันดับ เป็นความสัมพันธ์ด้านทำเลที่ตั้งทั้งสิ้น

2. ความสัมพันธ์ในทิศทางตรงกันข้าม สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ 1) ความเหมาะสมสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันและเนื้อที่ มีความสอดคล้องทิศทางตรงกันข้ามร้อยละ 78.11 อาจตีความได้ว่าสภาพการใช้ที่ดินปัจจุบันที่มีความเหมาะสมอาจพบในที่ดินผืนขนาดเล็กมากกว่าที่ดินผืนขนาดใหญ่ 2) ระยะห่างถนนกับทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ มีความสอดคล้องในทิศทางตรงกันข้ามร้อยละ 75.96 อาจอธิบายได้ว่าเมื่อแปลงที่ดินมีระยะห่างจากถนนสายหลักมาก ความสำคัญของทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะยิ่งน้อยลง ในทางกลับกัน ยิ่งแปลงที่ดินอยู่ติดถนนสาธารณะอาจบ่งบอกถึงความสำคัญของถนนสาธารณะที่ใช้ในการเข้าถึงแปลงที่ดินดังกล่าว และ 3) ราคาห่างจากศูนย์กลาง (ห้าแยกตลาดพร้าวตัดถนนลาดพร้าว: ราคาแพงที่สุดในบริเวณย่านโดยรอบ) และราคาที่ดิน อาจอธิบายได้ว่า ยิ่งแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางมากราคาที่ดินยังมีมูลค่าน้อย หรือในทางกลับกันที่ดินที่ตั้งห่างจากศูนย์กลางน้อยที่ดินยังมีมูลค่ามากขึ้น

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณ (Multiple Regression Analysis) ตามตาราง (ตารางที่ 52 แสดงการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาและตัวแปรอื่น) ซึ่งผลการวิเคราะห์ถดถอยได้ค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์พหุคูณ (Multiple R) ร้อยละ 98.63, ค่า R-Square ร้อยละ 97.28 และค่า Adjusted R-Square ร้อยละ 59.26 อธิบายได้ว่า ราคาที่ดินมีความสัมพันธ์ตอบสนองกับชุดข้อมูลถึงร้อยละ 98.63 (0.9863) หรือมีแนวโน้มเข้าใกล้ 1.00 และราคาที่ดินมีความสัมพันธ์เชิงเส้นกับตัวแปรอิสระอื่นรายตัว โดยราคาที่ดินมีอิทธิพลต่อการตอบสนองของตัวแปรอื่นร้อยละ 97.28 (0.9728) แต่เมื่อพิจารณาค่า Adjusted R-Square จะพบว่ามีค่าเพียงร้อยละ 59.26 อธิบายได้ว่า หากมีการเพิ่ม-ลดตัวแปรบางส่วนออกจากโมเดล จะส่งผลให้ราคาที่ดินตอบสนองต่อความเปลี่ยนแปลงร้อยละ 59.26 หรือความแปรปรวนบางภายในชุดข้อมูลอยู่ในระดับปานกลาง นอกจากนี้ ยังได้นำราคาที่ดินประเมินและราคาตลาดจากฐานข้อมูลออนไลน์มาประกอบกันในรูปแบบตารางแสดงการแจกแจงความน่าจะเป็นแบบปกติ (Normal Probability Plot) ของราคา

ที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์ตาม (ตารางที่ 53 แสดงการแจกแจงราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์) และ (แผนภูมิที่ 6 แสดงการแจกแจงความน่าจะเป็นแบบปกติของราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์) แสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์เชิงเส้นของราคาที่ดินประเมินและราคาตลาดที่มีแนวโน้มสอดคล้องในทิศทางเดียวกัน



ตารางที่ 52 แสดงการวิเคราะห์การถดถอยพหุคูณเพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างราคาและตัวแปรอื่น

SUMMARY OUTPUT													
<i>Regression Statistics</i>													
Multiple R	0.986329539												
R Square	0.972845959												
Adjusted R Square	0.592689381												
Standard Error	140797.652												
Observations	16												
ANOVA													
		<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>							
Regression	14	7.10232E+11	50730879810	2.559066487	0.458048161								
Residual	1	19823978809	19823978809										
Total	15	7.30056E+11											
		<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95.0%</i>	<i>Upper 95.0%</i>				
Intercept		-8447944.493	7149137.965	-1.181673166	0.44710917	-99286355.17	82390466.18	-99286355.17	82390466.18				
พื้นที่		-793.6033971	2762.389577	-0.287288731	0.821902644	-35893.09092	34305.88412	-35893.09092	34305.88412				
ระยะทางถนน		2844.889885	5619.544468	0.506249199	0.701658036	-68558.19264	74247.97241	-68558.19264	74247.97241				
ระยะทางศูนย์กลาง		-88.64242643	131.9688015	-0.67169229	0.623456074	-1765.465037	1588.180184	-1765.465037	1588.180184				
ระยะทางระบบขนส่งมวลชน		-77.19038491	297.7439421	-0.2592509	0.838511041	-3860.385872	3706.005103	-3860.385872	3706.005103				
ปริมาณจราจร		-27.4560712	25.32233424	-1.084263044	0.474276605	-349.2068345	294.2946921	-349.2068345	294.2946921				
เขตทางสาธารณะ		4029.366293	27742.88458	0.14523963	0.908179624	-348477.4052	356536.1378	-348477.4052	356536.1378				
ผิวจราจร		248718.466	176318.2797	1.410622123	0.392589971	-1991617.695	2489054.627	-1991617.695	2489054.627				
ทางเข้าออก		530606.7884	477767.9915	1.110595096	0.466671632	-5540011.128	6601224.705	-5540011.128	6601224.705				
กายภาพเขตติดต่อ		-143295.0034	113945.9415	-1.257570051	0.427679669	-1591115.465	1304525.458	-1591115.465	1304525.458				
พาณิชย์กรรม		-90156.07324	87417.7903	-1.031324092	0.490183764	-1200904.414	1020592.268	-1200904.414	1020592.268				
ผลกระทบชุมชน		-273709.6057	208224.2876	-1.314494139	0.414022486	-2919450.035	2372030.824	-2919450.035	2372030.824				
พื้นที่สีเขียว		263.4420619	263.3122757	1.000492898	0.499843144	-3082.257623	3609.141747	-3082.257623	3609.141747				
FAR ดั้งเดิม		1074844.315	836113.9993	1.285523644	0.420878902	-9548991.342	11698679.97	-9548991.342	11698679.97				
การใช้ที่ดิน		-735978.3443	1384078.451	-0.531746119	0.688870681	-18322362.52	16850405.83	-18322362.52	16850405.83				

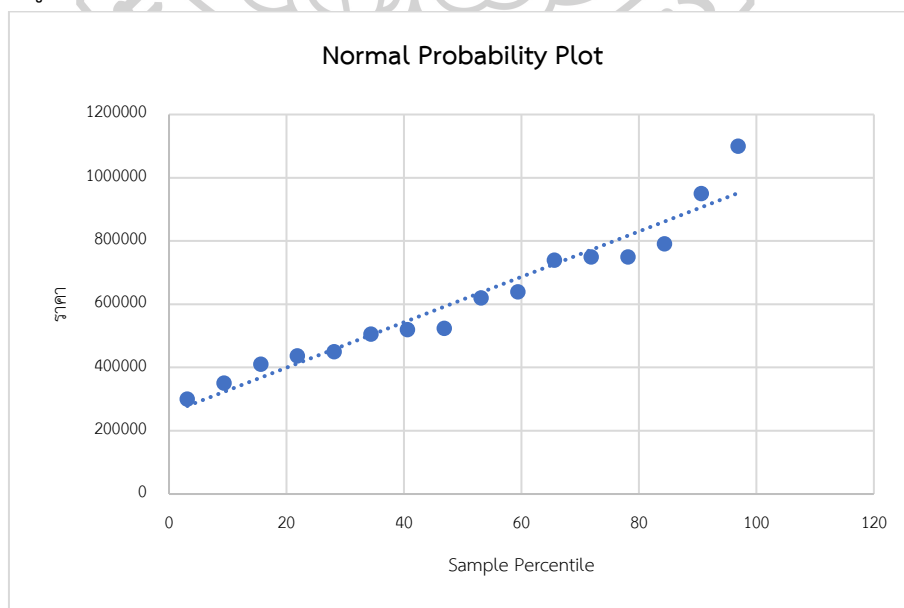
ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 53 แสดงการแจกแจงราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์

Percentile	ราคา
3.125	300,000
9.375	351,255.0904
15.625	410,181.8448
21.875	436,458.0563
28.125	450,000
34.375	506,055.9526
40.625	520,000
46.875	523,612.809
53.125	620,000
59.375	639,760.8775
65.625	739,572.8505
71.875	750,000
78.125	750,000
84.375	790,828.3805
90.625	950,000
96.875	1,100,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 6 แสดงการแจกแจงความน่าจะเป็นแบบปกติของราคาที่ดินแต่ละเปอร์เซ็นต์



ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.3 การวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินการรถไฟแห่งประเทศไทย

วัตถุประสงค์ของงานวิจัยชิ้นนี้ต้องการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นหลัก เพื่อวิเคราะห์จำนวนเงินที่การรถไฟจะได้รับจากการให้สิทธิการพัฒนาตลอดสัญญา ซึ่งมีความสำคัญต่อการตัดสินใจให้สิทธิเอกชนพัฒนา และเพื่อประเมินระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาที่ดินในระยะยาวที่เหมาะสมกับศักยภาพที่ดินรถไฟแต่ละแปลง การวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินแบ่งออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่

4.3.1 การกำหนดโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟ

ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทยได้กำหนดโครงสร้างผลตอบแทนจัดประโยชน์ในทรัพย์สินที่ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดหาตลอดสัญญาเพื่อแลกกับการได้สิทธิพัฒนาที่ดินตามระยะเวลาที่กำหนด โดยโครงสร้างค่าตอบแทนจะถูกกำหนดในอัตราส่วนที่สัมพันธ์กับมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน (Freehold Value) เป็นเกณฑ์พื้นฐาน แต่มีมูลค่าแปรผันตามระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนา หรือคิดเป็นมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ต่อมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินตามระยะเวลาให้สิทธิโดยเปรียบเทียบ งานวิจัยชิ้นนี้จึงนำเสนอเกณฑ์ที่ใช้การกำหนดค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ (หรือมูลค่าสิทธิการเช่า) อื่นในต่างประเทศร่วมพิจารณา นอกเหนือจากระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ประกอบด้วย

- 1) ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 129⁷³ ถูกกำหนดอยู่ในหมวด 3 เรื่อง อัตราผลประโยชน์ตอบแทน มีรายละเอียด ดังนี้
 - กำหนดให้ใช้อัตราคิดลดร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทวงเงินเบิกเกินบัญชี (MLR บวกร้อยละ 1%)
 - กำหนดให้ค่าธรรมเนียมฯ และค่าเช่าคิดร้อยละ 30 และร้อยละ 70 ของผลตอบแทนตามลำดับ
 - มูลค่าปัจจุบันของค่าธรรมเนียมฯ และค่าเช่า เมื่อรวมกันต้องเท่ากับผลตอบแทนที่คำนวณได้

⁷³ ผู้วิจัยไม่สามารถเข้าถึงเอกสารระเบียบการรถไฟชุดดังกล่าวได้โดยตรง แต่ได้จากการสัมภาษณ์คุณสมใจ อมรรักษ์วิทยากรณ์ ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน ข้อมูลที่ได้นำเสนอจึงอาจมีข้อจำกัด สมใจ อมรรักษ์วิทยากรณ์. (2565, 3 กุมภาพันธ์). [Interview].

- ค่าเช่าให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก 5 ปี
- ระหว่างการก่อสร้างปีที่ 1 ไม่คิดค่าเช่า ในปีที่ 2 ปีที่ 3 และปีที่ 4 คิดร้อยละ 25 ร้อยละ 50 และร้อยละ 75 ของค่าเช่าที่ต้องชำระในปีที่ 1 และเริ่มเปิดดำเนินการในปีที่ 5

ซึ่งจากระเบียบการรถไฟดังกล่าว ผู้วิจัยเลือกข้อ 1.2) 1.3) และ 1.4) มาเป็นแนวทางในการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี ตามแนวทางระเบียบรถไฟ ส่วนข้อ 1.1) ผู้วิจัยอาจวิเคราะห์โดยการปรับอัตราคิดลดจากร้อยละ 8 ตามระเบียบรถไฟ เป็นร้อยละ 5 ตามข้อเสนอแนะที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน และตัดเงื่อนไขข้อ 1.5) ออกจากการวิเคราะห์เพื่อความสะดวกในการคำนวณ (ระยะเวลาก่อสร้าง 1-4 ปีแรกเป็นเงื่อนไขแถมให้ ในกรณีที่เป็นการเช่าระหว่างเอกชนต่อเอกชน ระยะเวลาดังกล่าวอาจมีหรือไม่มีได้ขึ้นอยู่กับภาระ)

2) มาตรฐาน SLA Bala's Table (กรรมที่ดินของสิงคโปร์)

เป็นมาตรฐานที่ถูกจัดทำขึ้นในสิงคโปร์ตั้งแต่สมัยอาณานิคมของจักรวรรดิอังกฤษ โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนหนึ่งที่มีนามว่า “บาลา” และยังคงใช้เป็นมาตรฐานของกรรมที่ดินสิงคโปร์ (Singapore Land Authority: SLA) ถึงในปัจจุบัน โดยกรรมที่ดินสิงคโปร์ได้ประกาศเผยแพร่ทางออนไลน์ครั้งแรกเมื่อ 31 กรกฎาคม ค.ศ. 2000 เพื่อเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าในการคิดค่าธรรมเนียมการเช่าล่วงหน้า ค่าพรีเมียมเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Differential Premium: DP) หรือการเพิ่มความเข้มข้นการใช้ที่ดินสูงยิ่งขึ้น เป็นการส่งเสริมให้เกิดการใช้ประโยชน์ที่ดินสูงสุด และเพิ่มความโปร่งใสในการตรวจสอบความถูกต้องในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย ดูตารางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าเปรียบเทียบกรรมสิทธิ์ (

ภาคผนวก ก แบบจำลองมาตรฐานอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า



ตารางที่ 122 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดิน สิงคโปร์. ดูในภาคผนวก ก) จะได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 7 แสดงอัตราส่วนมูลค่า สิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์) (Singapore Land Authority, 2020)



3) มาตรฐาน Cushman & Wakefield (ข้อเสนอปรับแก้มาตรฐานสิงคโปร์)

เป็นมาตรฐานข้อเสนอปรับปรุงมาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ โดยวิพากษ์ถึงข้อเสียของมาตรฐานเดิมที่อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นกราฟโค้งลาดเอียง ผู้ถือครองทรัพย์สินสิทธิการเช่าจึงสูญเสียมูลค่าลงอย่างรวดเร็วตลอดเวลาถือครอง เนื่องจากมาตรฐานที่กรมที่ดินสิงคโปร์ใช้ มีเส้นโค้งกราฟใกล้เคียงอัตราคิดลดร้อยละ 3 ซึ่ง Cushman & Wakefield เสนอให้ปรับปรุงโครงสร้างกราฟใหม่โดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับร้อยละ 6 เพื่อให้กราฟในระยะแรก-กลางมีความชันต่ำเพื่อคงมูลค่าสิทธิการเช่าตลอดระยะเวลาถือครอง 40-50 ปี ให้มีมูลค่าใกล้เคียงกรรมสิทธิ์มากที่สุด คูตารางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าเปรียบเทียบกรรมสิทธิ์ (ตารางที่ 123 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคัมแมน แอนด์ เวคฟิลด์. คูในภาคผนวก ก) จะได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 8 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคัมแมน แอนด์ เวคฟิลด์) (Cushman & Wakefield, 2018)

นอกจากมาตรฐานในสิงคโปร์แล้ว ผู้วิจัยได้รวบรวมเกณฑ์การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าจากกรณีศึกษาในสหราชอาณาจักรเพิ่มอีก 3 กรณีศึกษา ประกอบด้วย มาตรฐานจอห์นดี วูดแอนด์โค (John D. Wood & Co., 2011), มาตรฐานซาวิลล์ (Savills, 2016) และมาตรฐานเจอร์อัลอีฟ (Gerald Eve, 2020) โดยทั้งสามกรณีเป็นการนำเสนอแบบจำลองการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าขึ้นใหม่หรือปรับปรุงแบบจำลองเก่าให้มีความเหมาะสมกับปัจจุบันมากยิ่งขึ้น ซึ่งในสหราชอาณาจักรก็พบปัญหาเรื่องการคิดลดมูลค่าทรัพย์สินตามระยะเวลาการถือครอง และการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในทำธุรกรรมในโลกแห่งความเป็นจริงไม่สอดคล้องกันโดยสมบูรณ์กับแบบจำลองมาตรฐานกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า มีรายละเอียด ดังนี้

4) มาตรฐาน John D. Wood & Co. (มาตรฐานสหราชอาณาจักร)

เป็นมาตรฐานบริษัทตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักร ได้ออกบทความ Working Paper on Relative Graphs (2011) โดยได้ทบทวนและปรับปรุงมาตรฐานของ Gerald Eve ในปี 1996 (ได้รับการยอมรับในวงการอสังหาริมทรัพย์) และพิจารณาจากแนวทางคำวินิจฉัยของศาลในคดีแพ่งลักษณะดังกล่าวในสองช่วงเวลา อาทิ ช่วงปี ค.ศ.1993-1998 และช่วงปี ค.ศ. 2006-2011 ซึ่งมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงตามเวลา คูตารางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (ตารางที่ 124 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค. คูในภาคผนวก ก) จะได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 9 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค) (John D. Wood & Co, 2011)

5) มาตรฐาน Savills (มาตรฐานสหราชอาณาจักร)

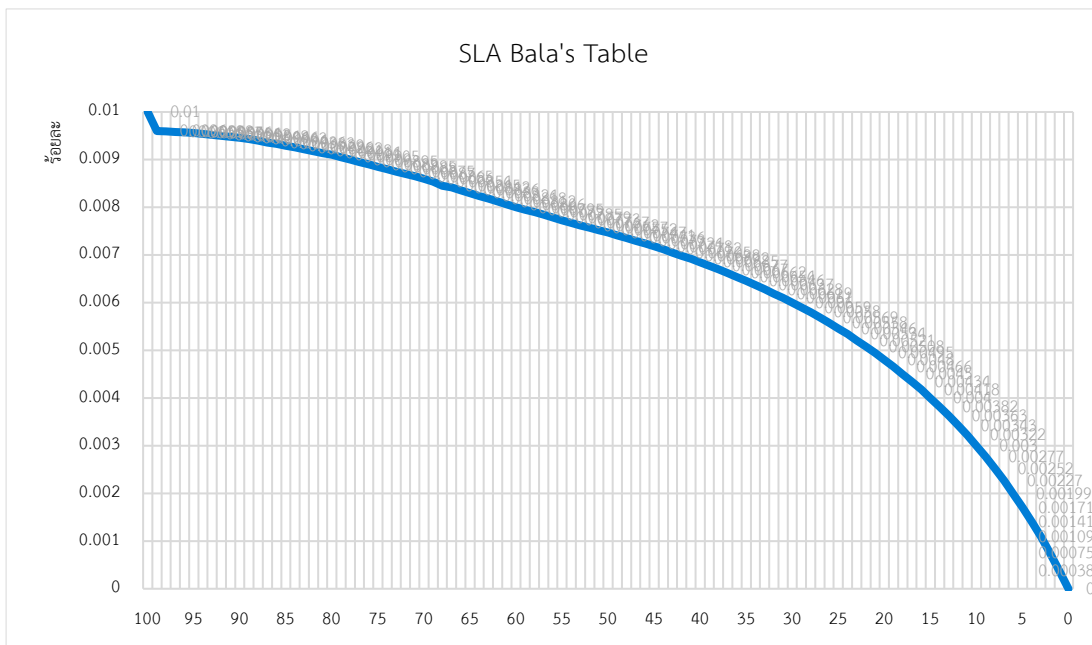
จัดทำขึ้นโดยบริษัทตัวแทนนายอสังหาริมทรัพย์ในสหราชอาณาจักร จัดทำในรูปแบบเอกสารวิจัยที่อยู่อาศัยของบริษัท Spotlight Leasehold Enfranchisement: Analysis of Relativity (2016) ซึ่งได้ทำการวิเคราะห์จากข้อมูลตัวอย่างที่รวบรวมกว่า 5,904 ตัวอย่าง คูตารางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (ตารางที่ 125 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานซาวิลล์. ดูในภาคผนวก ก) จะได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 10 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานซาวิลล์) (Savills, 2016)

6) มาตรฐาน Gerald Eve (มาตรฐานสหราชอาณาจักร)

จัดทำขึ้นโดยบริษัทตัวแทนนายอสังหาริมทรัพย์ บริษัทเคย์ทำแบบจำลองมาตรฐานในปี 1996 (Gerald Eve 1996 Graph) ซึ่งเป็นหนึ่งในมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับสูงสุดในสหราชอาณาจักร (และเป็นมาตรฐานหลักที่ใช้ในวงการอสังหาริมทรัพย์) รวมถึงคำวินิจฉัยของศาลในการประกอบพิจารณาคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2016 ได้จัดทำ Leasehold Enfranchisement: Gerald Eve 2016 Graph and Table of Leasehold/Freehold Relativities (2016) ซึ่งได้ปรับปรุงแบบจำลองมาตรฐานใหม่จากมาตรฐานเดิมในปี 1996 โดยทบทวนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ใหม่ และได้ขยายระยะเวลาถือครองสิทธิเพิ่มขึ้นสูงสุด 130 ปี จากเดิม 99 ปี โดยกำหนดให้อสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่าที่มีระยะเวลาถือครองเกินกว่า 130 ปี ขึ้นไป จึงจะมีมูลค่าเท่ากับกรรมสิทธิ์ (Freehold Value) คูตารางกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (ตารางที่ 126 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์ลอีฟ. ดูในภาคผนวก ก) จะได้ผลลัพธ์ตามที่ปรากฏในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 11 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์ลอีฟ) (Gerald Eve, 2020)

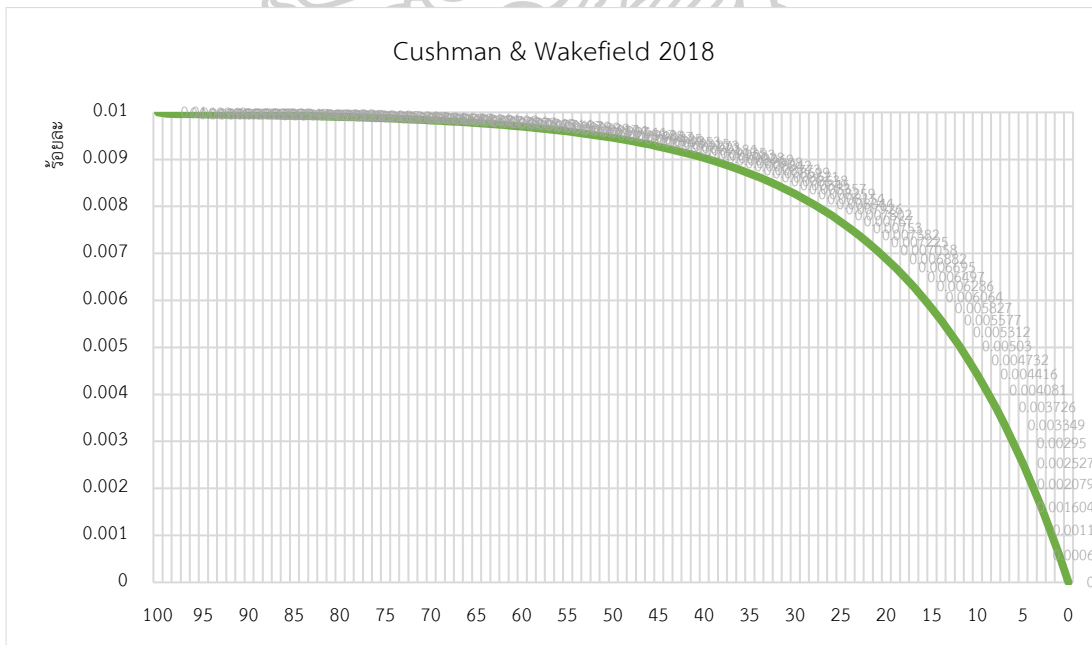
นอกจากนี้ ในแผนภูมิสุดท้าย (แผนภูมิที่ 12 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน) ได้นำอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าทุกมาตรฐานนำมาเปรียบเทียบกันให้เห็นถึงความแตกต่างของอัตราส่วน โดยไม่นำข้อดี-ข้อเสียของโครงสร้างอัตราส่วนในแต่ละมาตรฐานมาวิเคราะห์พิจารณา ซึ่งไม่ใช่จุดประสงค์ในงานวิจัยนี้

แผนภูมิที่ 7 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์



ที่มา: (Singapore Land Authority, 2020)

แผนภูมิที่ 8 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคushman แอนด์ เวคฟิลด์



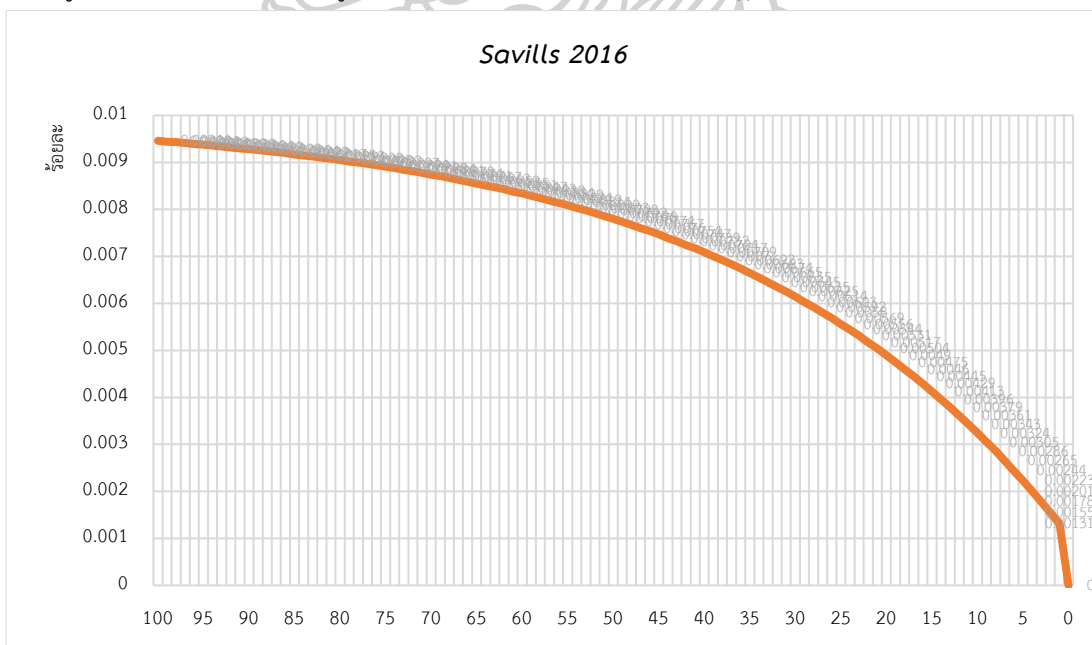
ที่มา: (Cushman & Wakefield, 2018)

แผนภูมิที่ 9 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค



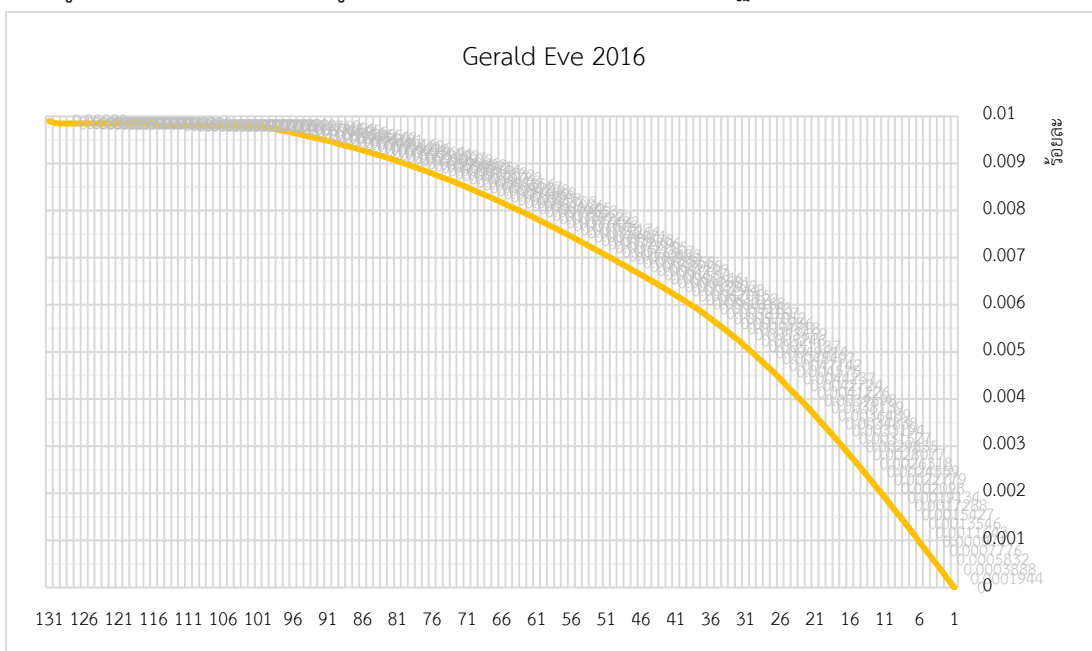
ที่มา: (John D. Wood & Co, 2011)

แผนภูมิที่ 10 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานซาวิลล์



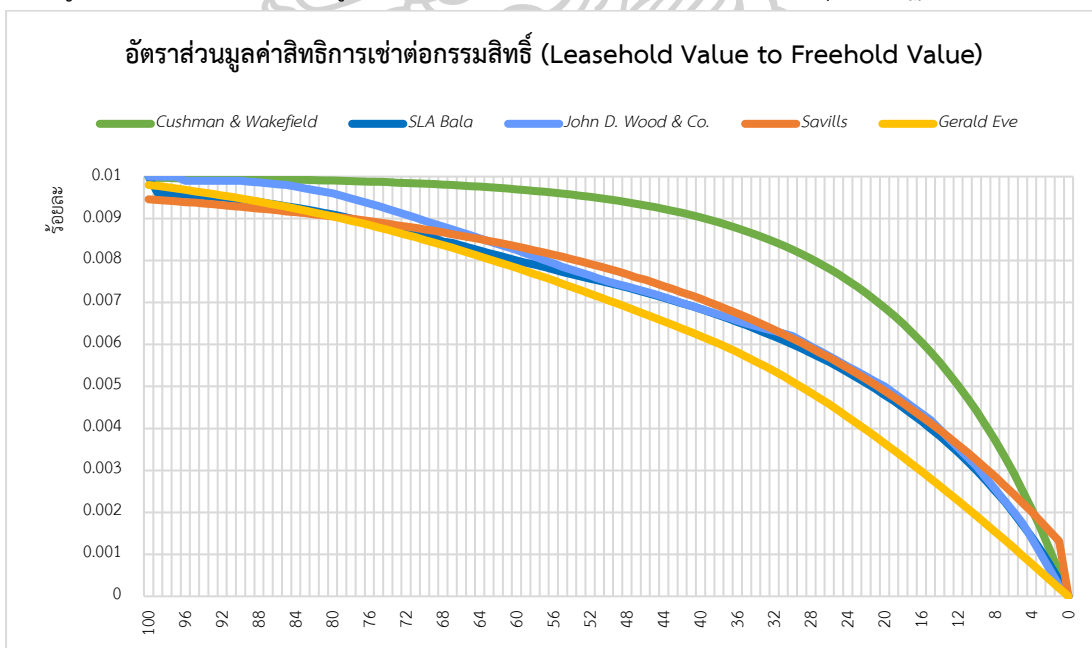
ที่มา: (Savills, 2016)

แผนภูมิที่ 11 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์ลอีฟ



ที่มา: (Gerald Eve, 2020)

แผนภูมิที่ 12 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ เปรียบเทียบทุกมาตรฐาน



ที่มา: (Cushman & Wakefield, 2018; Gerald Eve, 2020; John D. Wood & Co, 2011; Savills, 2016; Singapore Land Authority, 2020)

4.3.2 สมมติฐานระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาแก่เอกชน

หลังจากได้นำเสนอวิธีกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ทุกมาตรฐาน แล้วจึงนำแบบจำลองมาตรฐานข้างต้นนำมาใช้ในการวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยนำข้อมูลมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้จากการประเมินและผ่านการทดสอบด้วยวิธีทางสถิติ ตามตาราง (ตารางที่ 54 แสดงมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรายแปลง) มาวิเคราะห์ในขั้นตอนถัดไป

ตารางที่ 54 แสดงมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรายแปลง

แปลง	ย่านพัฒนา	ที่ดิน (ไร่)	มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน
B	ย่านสินค้าพหลโยธิน	185.42	47,466,240,000
C	ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	104.93	21,825,440,000
D2	ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม	180.39	53,395,440,000
D3	ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	49.06	15,503,750,000
E	ย่านตึกแดง	120	19,680,000,000
F2	ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	71.19	9,966,250,000
G	ย่านนิคมรถไฟ กม.11	325.36	57,263,360,000
I	ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	123.78	25,251,120,000
	มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินรวม	1160.13	250,351,600,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

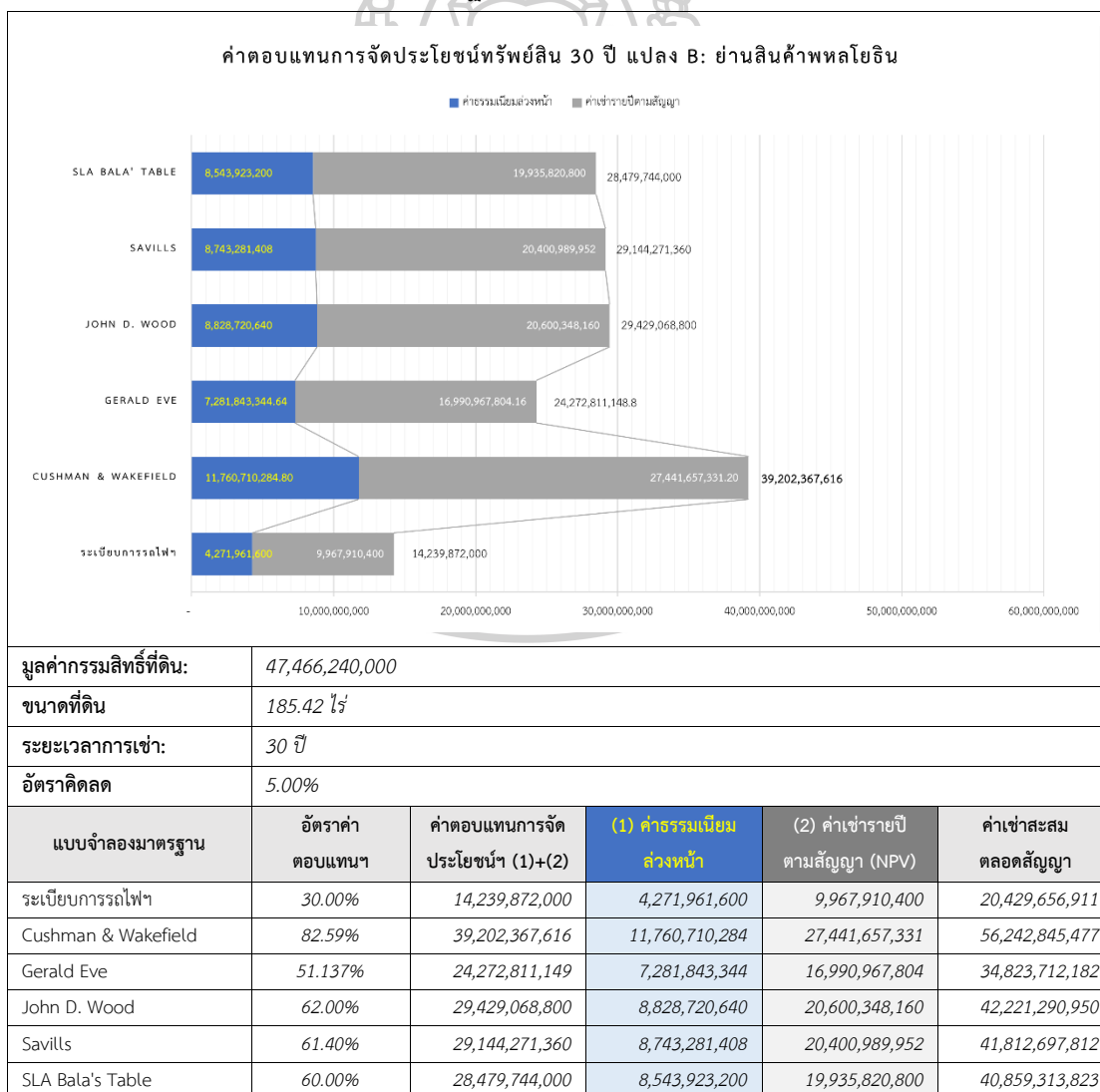
ผู้วิจัยจึงวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินโดยกำหนดสมมติฐานให้สิทธิการพัฒนาแบ่งเป็น 4 ช่วงระยะเวลา ได้แก่ สมมติฐานให้สิทธิการพัฒนา 30 ปี, สมมติฐานให้สิทธิการพัฒนา 50 ปี, สมมติฐานให้สิทธิการพัฒนา 75 ปี และสมมติฐานให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี เป็นต้น โดยแต่ละสมมติฐานจะทำการวิเคราะห์ที่ดินรายแปลง แบ่งออกตามแบบจำลองมาตรฐานและระเบียบการรถไฟนำมาเปรียบเทียบ เพื่อหาค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สิน (หรือมูลค่าสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ค่าอัฟฟอนด์, ค่าหน้าดิน) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา (ไม่เป็น NPV) มีรายละเอียด ดังนี้

1) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 30 ปี

1.1) แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 (ตามคำแนะนำผู้เชี่ยวชาญ) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 39,202.36 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 29,429.06 ล้านบาท ขณะที่ระเบียบการรถไฟให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 14,239.87 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือต่างกันประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 55 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

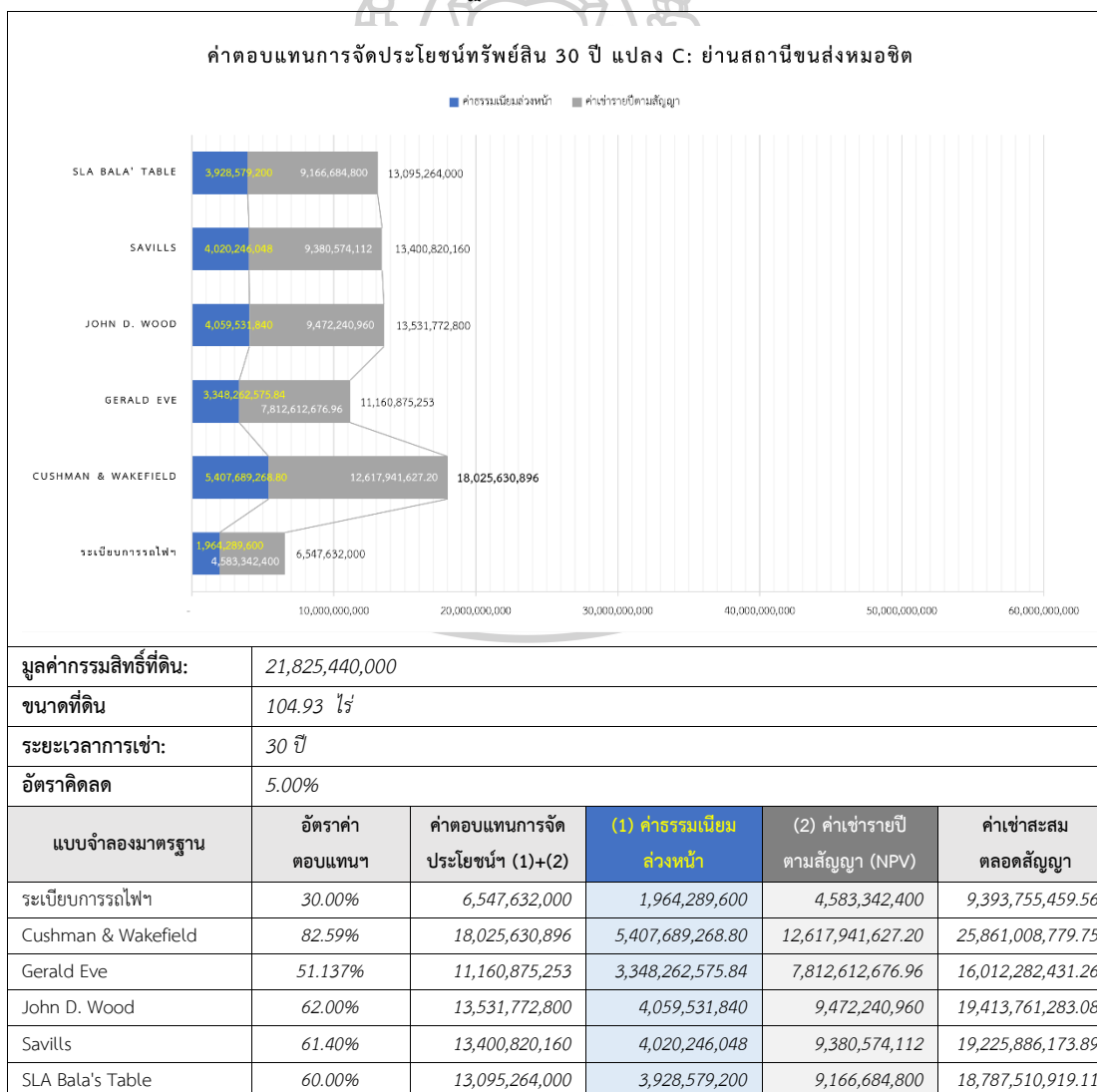


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.2) แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 18,025.63 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 13,531.77 ล้านบาท ขณะที่ระเบียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 6,547.63 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือต่างกันประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 56 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

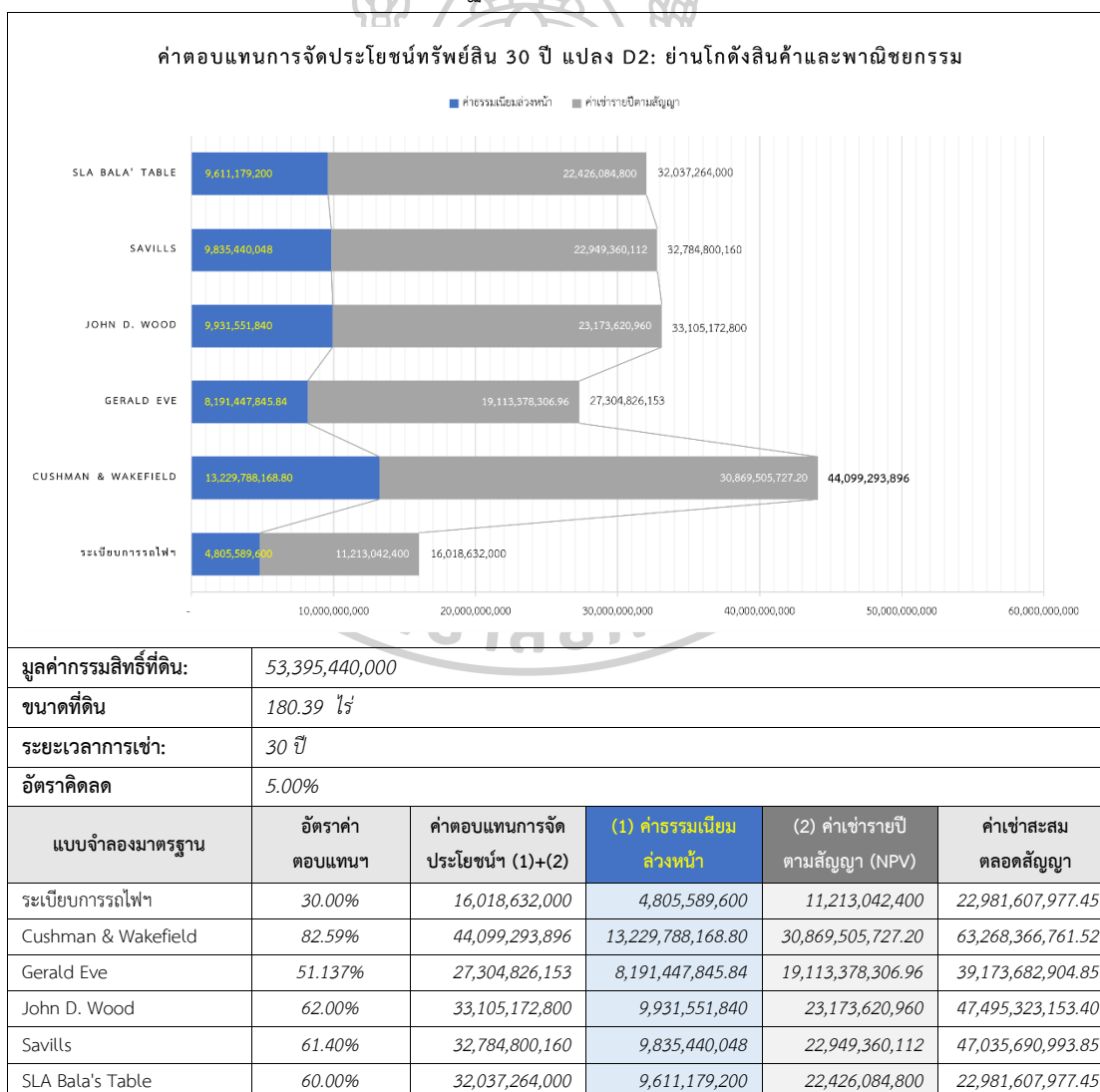


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.3) แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 44,099.29 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 33,105.17 ล้านบาท ขณะที่ระเบียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 16,018.63 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 57 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

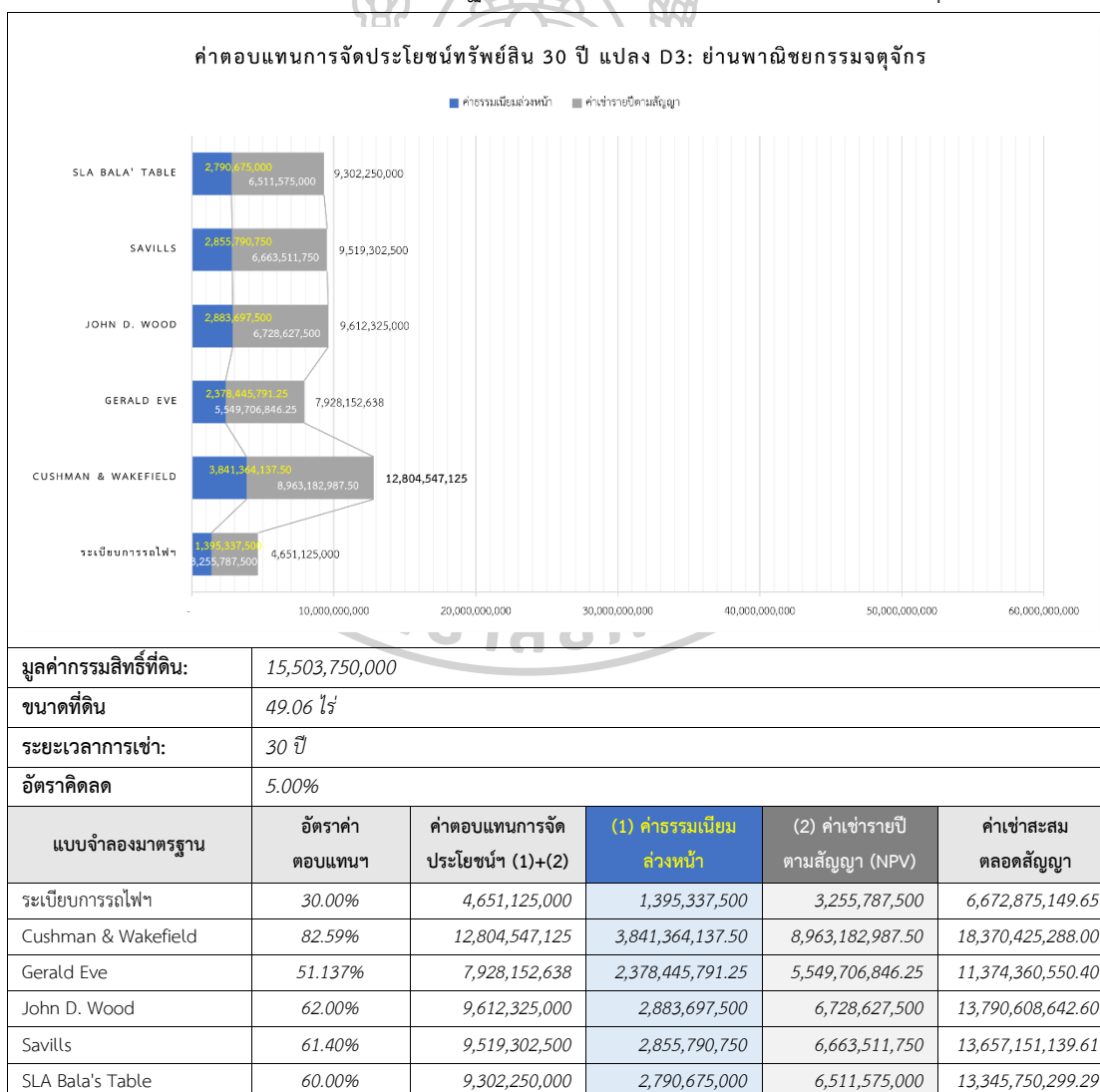


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.4) แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรมจตุจักร

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 12,804.54 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 9,612.32 ล้านบาท ขณะที่เปรียบเทียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 4,651.12 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 58 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรมจตุจักร

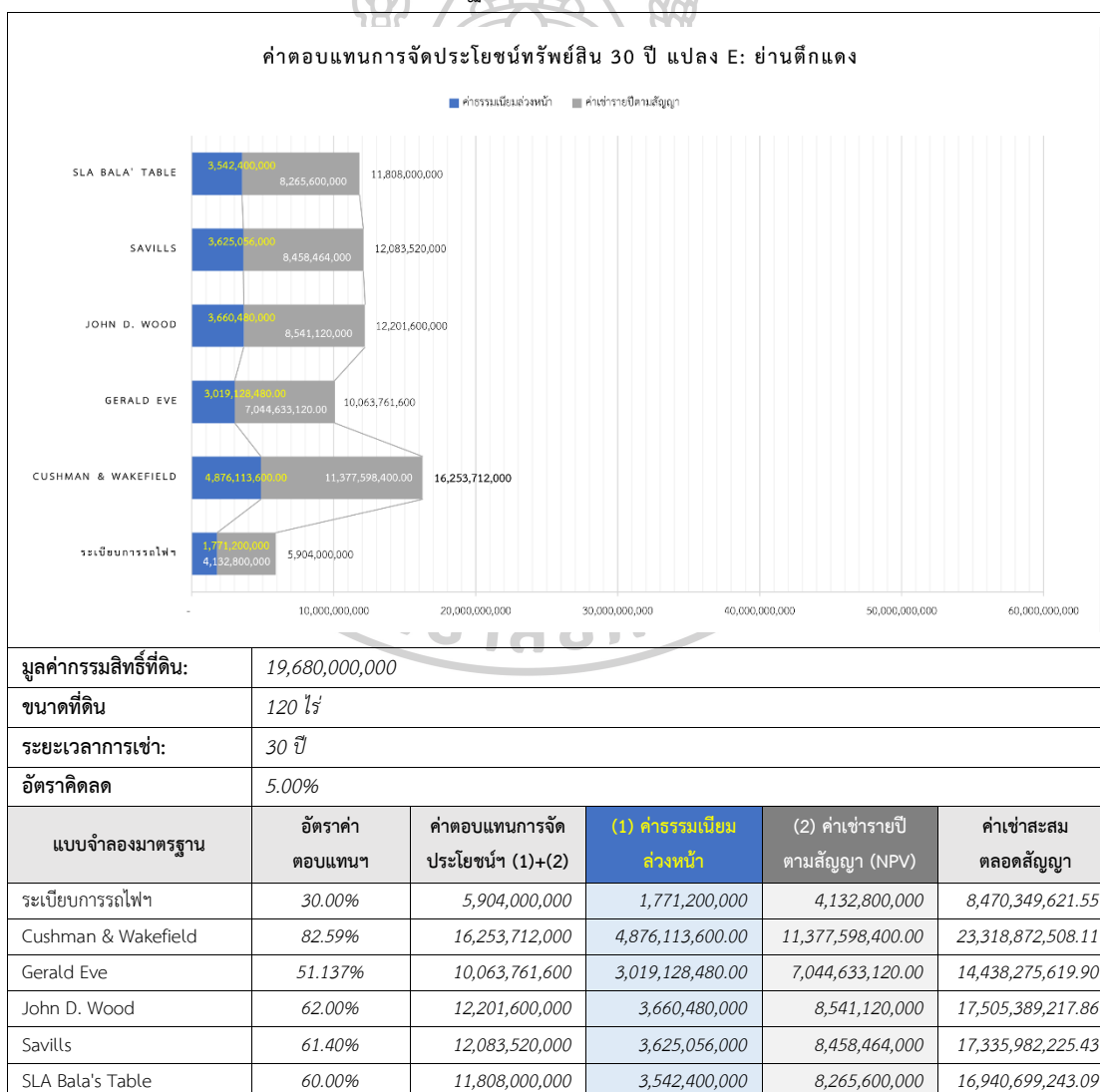


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.5) แปลง E: ย่านตึกแดง

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 16,253.71 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 12,201.6 ล้านบาท ขณะที่เปรียบเทียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 5,904 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 59 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง

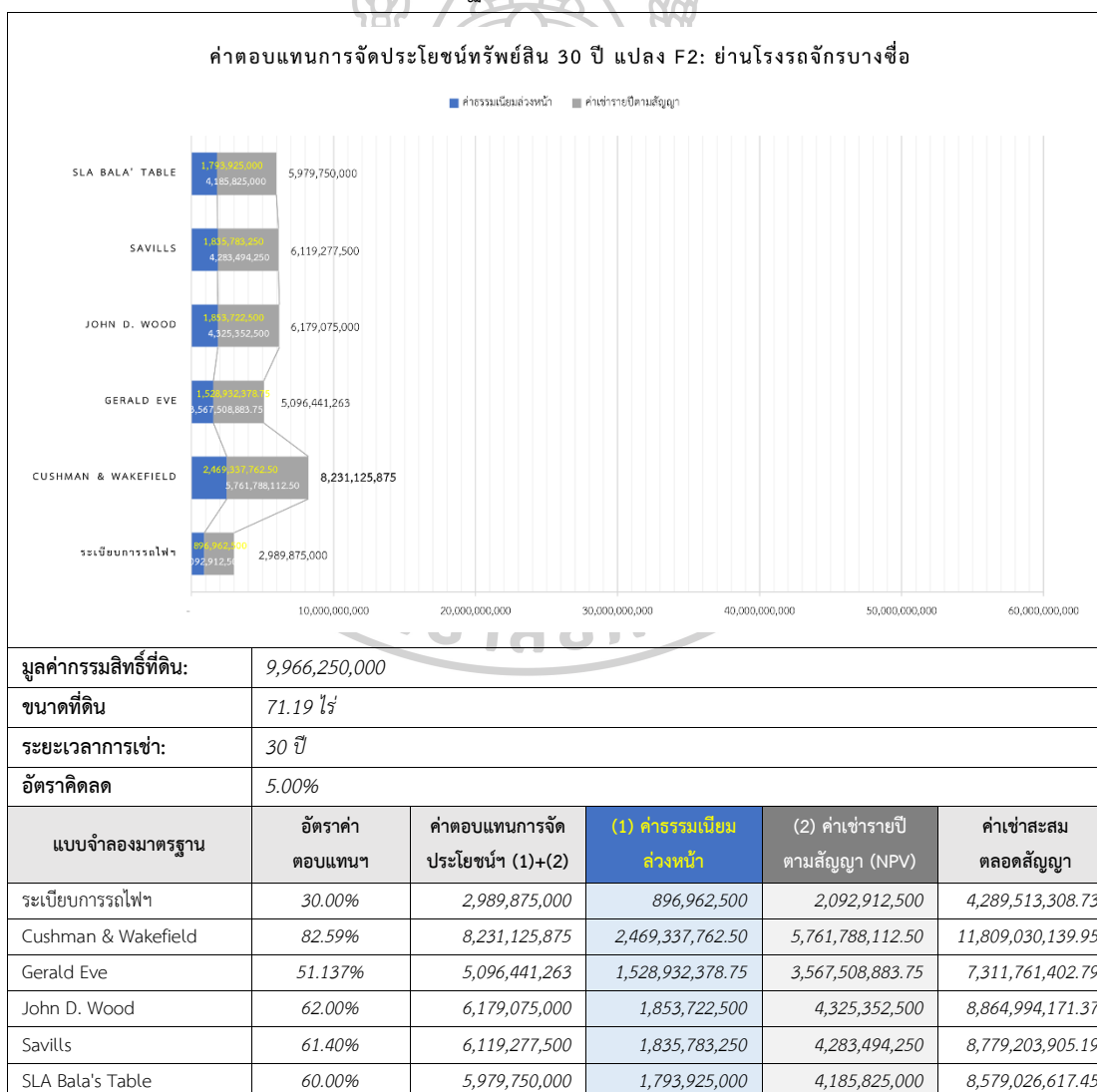


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.6) แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 8,231.12 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 6,179.07 ล้านบาท ขณะที่ระเบียนการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 2,989.87 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 60 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

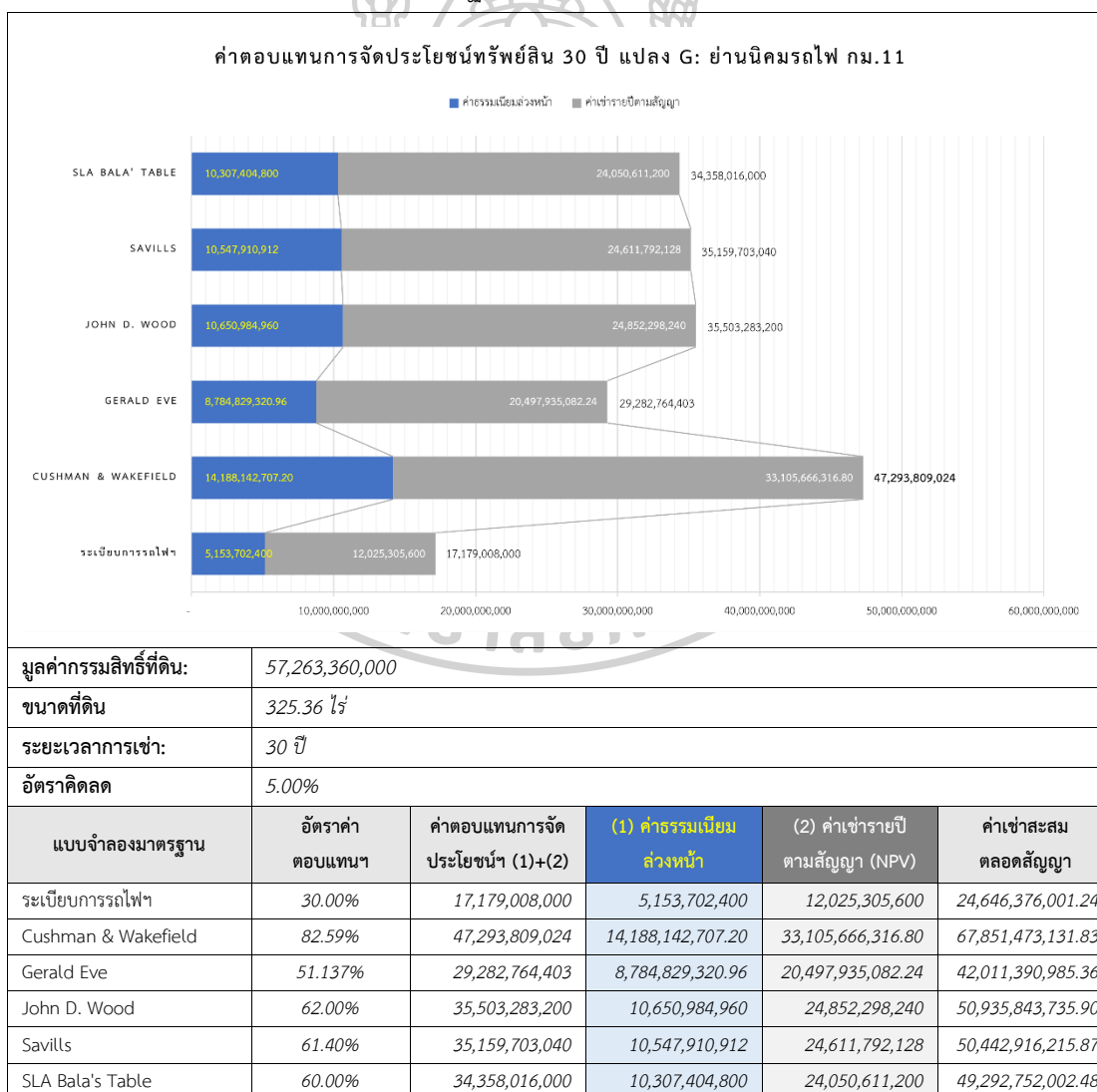


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.7) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 47,293.8 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 35,503.28 ล้านบาท ขณะที่ระเบียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 17,179 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 61 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

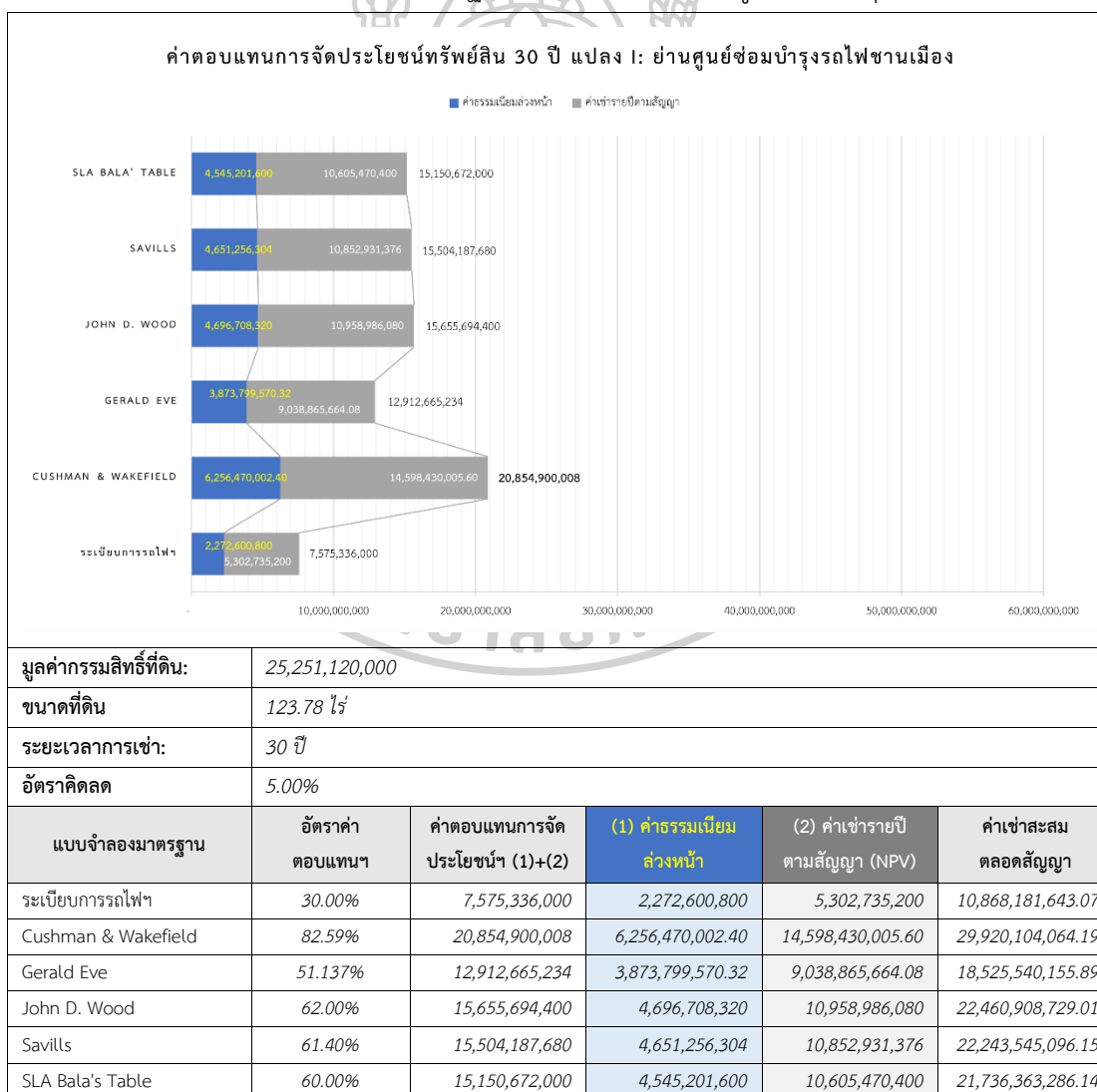


ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.8) แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง

จากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 5 พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 20,854.9 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. คิดเป็นมูลค่า 15,655.69 ล้านบาท ขณะที่ระเบียบการรถไฟให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์น้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 7,575.33 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 2.75 เท่า หรือประมาณ 175% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม จะได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 62 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง



ที่มา: โดยผู้วิจัย

1.9) สรุปผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินบนสมมติฐาน 30 ปี

เมื่อนำที่ดินทุกแปลงตามที่ได้วิเคราะห์ในข้างต้น นำมาจัดแยกตามประเภทแบบจำลองมาตรฐาน เพื่อประเมินจำนวนเงินค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินที่จะได้รับ จะได้ผลลัพธ์ตามตาราง (ตารางที่ 63 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน) และแผนภูมิตาม (แผนภูมิที่ 14 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน)

ตารางที่ 63 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 30 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์	ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
ระเบียบการรถไฟ	30.00%	78,044,616,000	23,413,384,800	54,631,231,200	111,969,035,162
Cushman & Wakefield	82.59%	214,856,827,848	64,457,048,354	150,399,779,494	308,250,753,805
Gerald Eve	51.137%	133,032,250,947	39,909,675,284	93,122,575,662	190,858,685,036
John D. Wood & Co.	62.00%	161,292,206,400	48,387,661,920	112,904,544,480	231,402,672,669
Savills	61.40%	159,731,314,080	47,919,394,224	111,811,919,856	229,163,291,966
SLA Bala's Table	60.00%	156,089,232,000	46,826,769,600	109,262,462,400	223,938,070,325

ที่มา: โดยผู้วิจัย

เมื่อนำทุกแปลงที่ดินมาวิเคราะห์แยกตามแบบจำลองมาตรฐานพบว่า

1. โครงสร้างค่าตอบแทนที่ให้ผลตอบแทนแก่การรถไฟสูงสุดคือแบบจำลองมาตรฐาน Cushman & Wakefield โดยมีมูลค่าสิทธิการเช่าที่อัตราส่วนร้อยละ 82.59 ของมูลค่ากรรมสิทธิ์รวมทุกแปลงคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 214,856.82 ล้านบาท เปรียบเทียบกับมูลค่าสิทธิการเช่าตามระเบียบการรถไฟที่มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเพียง 78,044.61 ล้านบาท หรือแตกต่างกัน 175.33% หรือประมาณ 2.75 เท่า
2. ที่ดินทุกแปลง ทุกมาตรฐานแบบจำลองจะมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (คิดเป็น NPV) และค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา มีค่าคงที่เท่ากับ 104.95% หรือประมาณ 2.05 เท่า (คิดแยกรายแปลงหรือคิดรวมสะสมจะได้ค่าคงที่เท่ากัน) (ตารางที่ 64 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 30 ปี)

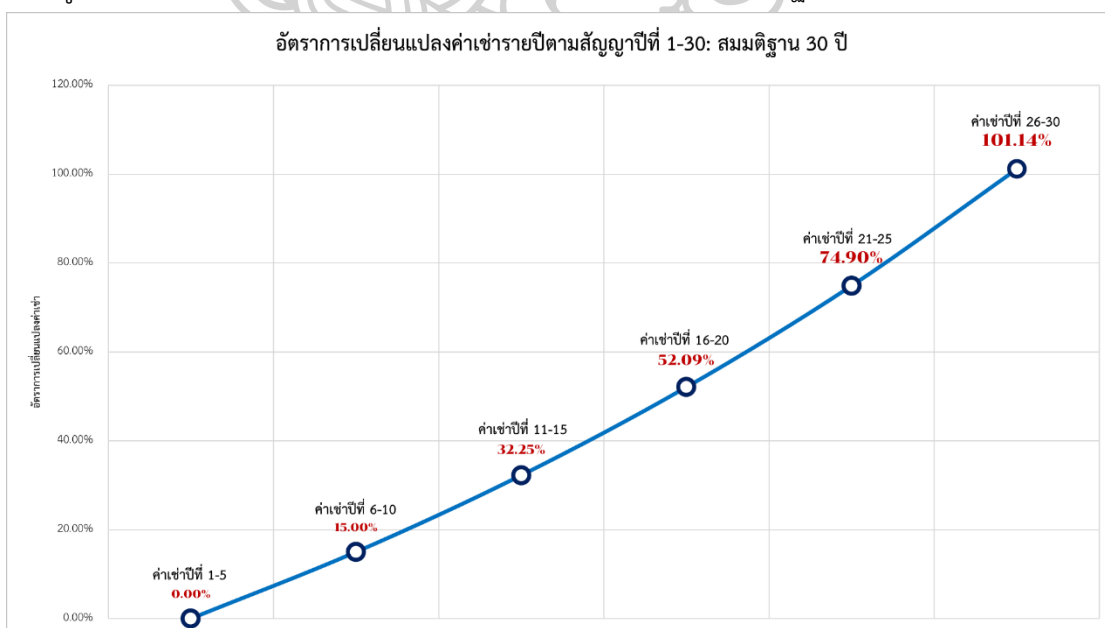
3. อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในที่ดินทุกแปลง และทุกมาตรฐานจะมีค่าคงที่เท่ากัน เมื่อกำหนดให้ปีที่ 1-5 เป็นปีเริ่มต้น ค่าเช่าในปีที่ 46-50 มีอัตราการเปลี่ยนแปลง 101.14% หรือเพิ่มขึ้น 2.011 เท่า จากค่าเช่าห้าปีแรก ดูในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 13 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี) และตาราง (ตารางที่ 65 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี)

ตารางที่ 64 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 30 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา	% เปลี่ยนแปลง
ระเบียบการรถไฟ	54,631,231,200	111,969,035,162	104.95%
Cushman & Wakefield	150,399,779,494	308,250,753,805	104.95%
Gerald Eve	93,122,575,662	190,858,685,036	104.95%
John D. Wood & Co.	112,904,544,480	231,402,672,669	104.95%
Savills	111,811,919,856	229,163,291,966	104.95%
SLA Bala's Table	109,262,462,400	223,938,070,325	104.95%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 13 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี

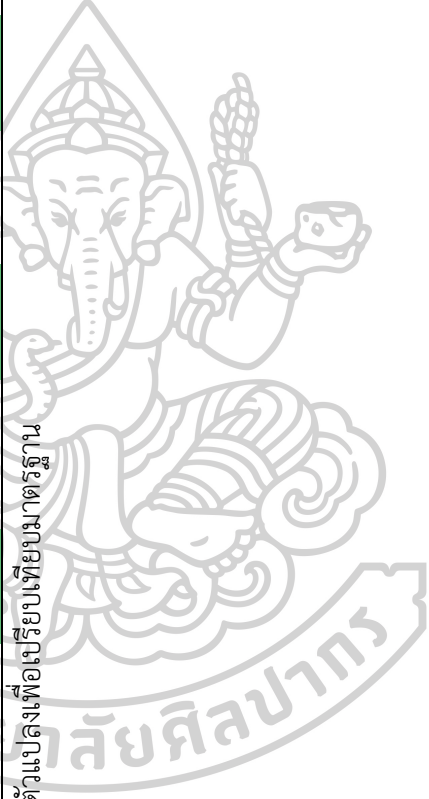


ที่มา: โดยผู้วิจัย

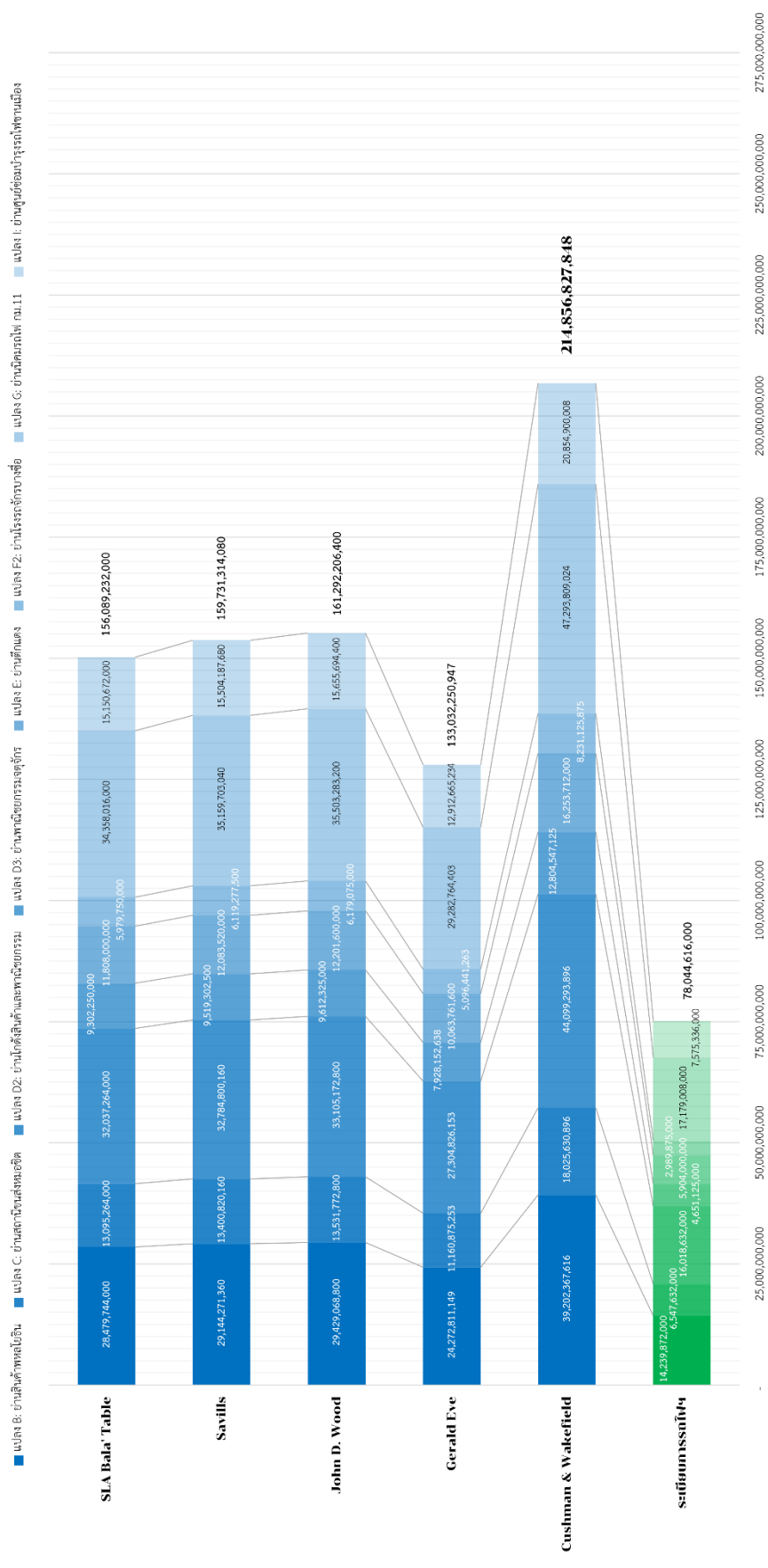
ตารางที่ 65 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี

	ระเบียบการรถไฟ		Cushman & Wakefield		Gerald Eve		John D. Wood		Savills		SLA Bala's Table	
	ย่านศูนย์ซ่อม บำรุงรถไฟ	% change	นิคมรถไฟ กม.11	% change	ย่านสินค้า พหลโยธิน	% change	ย่านสถานี ขนส่งหมอชิต	% change	ย่านतिकแดง	% change	ย่านโรจรง จักรบางซื่อ	% change
ค่าเช่าปีที่ 1-5	248,309,490	0.00%	1,550,228,479	0.00%	795,630,631	0.00%	443,553,607	0.00%	396,081,796	0.00%	196,008,292	0.00%
ค่าเช่าปีที่ 6-10	285,555,914	15.00%	1,782,762,751	15.00%	914,975,226	15.00%	510,086,648	15.00%	455,494,066	15.00%	225,409,536	15.00%
ค่าเช่าปีที่ 11-15	328,389,301	32.25%	2,050,177,164	32.25%	1,052,221,509	32.25%	586,599,645	32.25%	523,818,176	32.25%	259,220,967	32.25%
ค่าเช่าปีที่ 16-20	377,647,696	52.09%	2,357,703,738	52.09%	1,210,054,736	52.09%	674,589,592	52.09%	602,390,902	52.09%	298,104,112	52.09%
ค่าเช่าปีที่ 21-25	434,294,850	74.90%	2,711,359,299	74.90%	1,391,562,946	74.90%	775,778,030	74.90%	692,749,537	74.90%	342,819,729	74.90%
ค่าเช่าปีที่ 26-30	499,439,078	101.14%	3,118,063,194	101.14%	1,600,297,388	101.14%	892,144,735	101.14%	796,661,968	101.14%	394,242,688	101.14%

ที่มา: โดยผู้วิจัย, ยกตัวอย่างที่ดินแปลงตัวอย่างเปรียบเทียบมาตรฐาน



แผนภูมิที่ 14 แสดงค่าตอบแทนการจ้างประโยชน์ทรัพย์สิน 30 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน



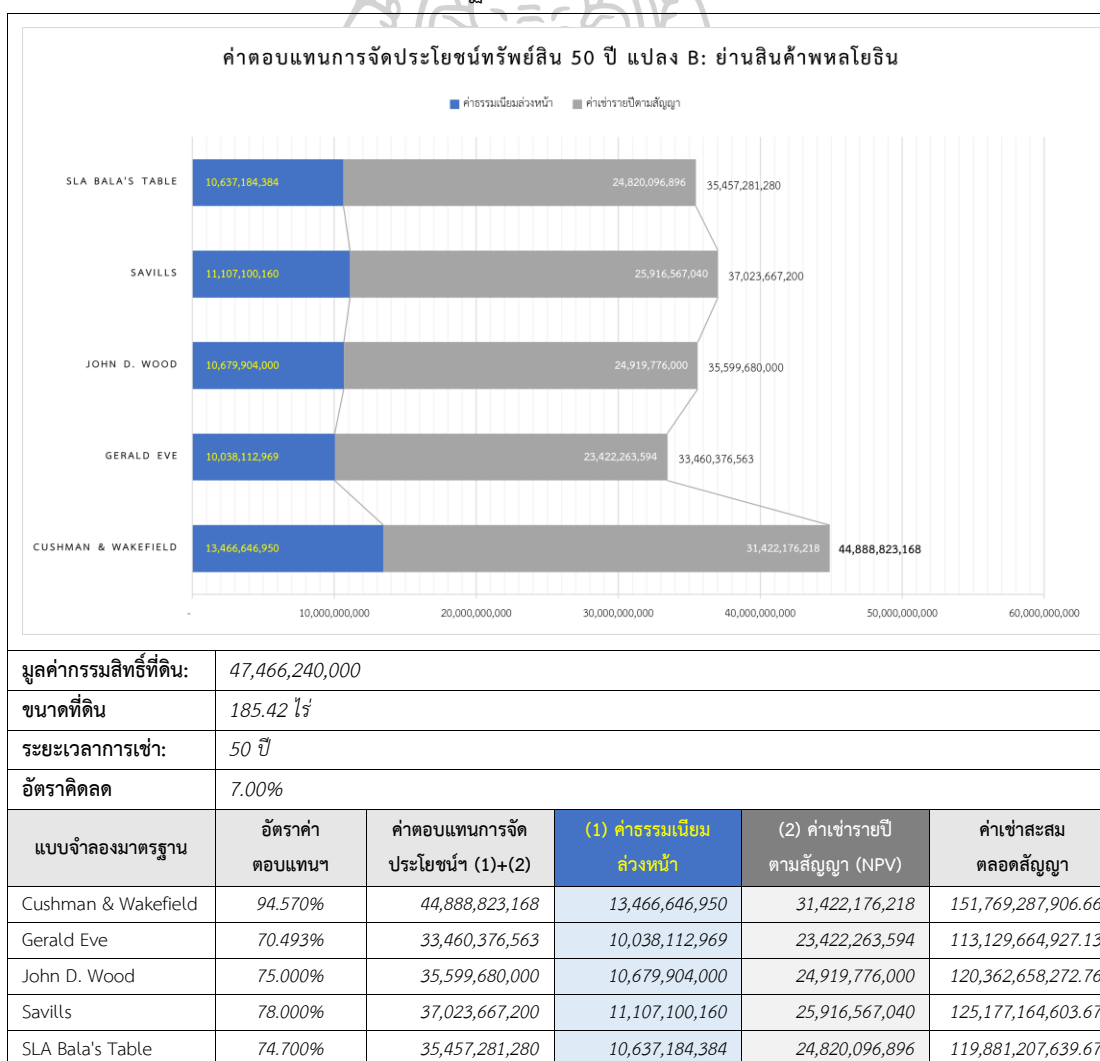
ที่มา: โดยผู้วิจัย

2) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 50 ปี

2.1) แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 44,888.82 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 37,023.66 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 33,460.37 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 66 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

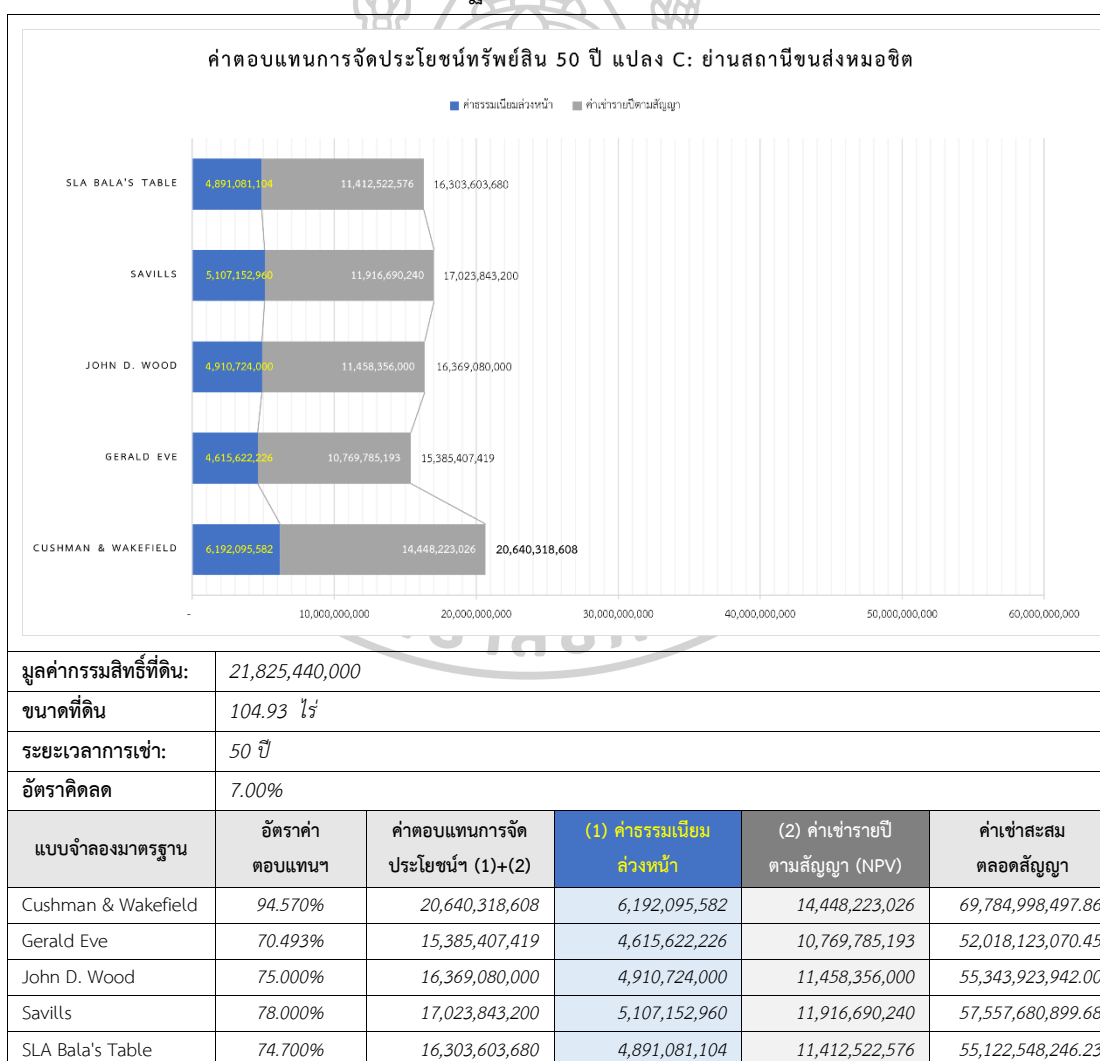


ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.2) แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 20,640.31 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 17,023.84 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 15,385.407 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 67 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

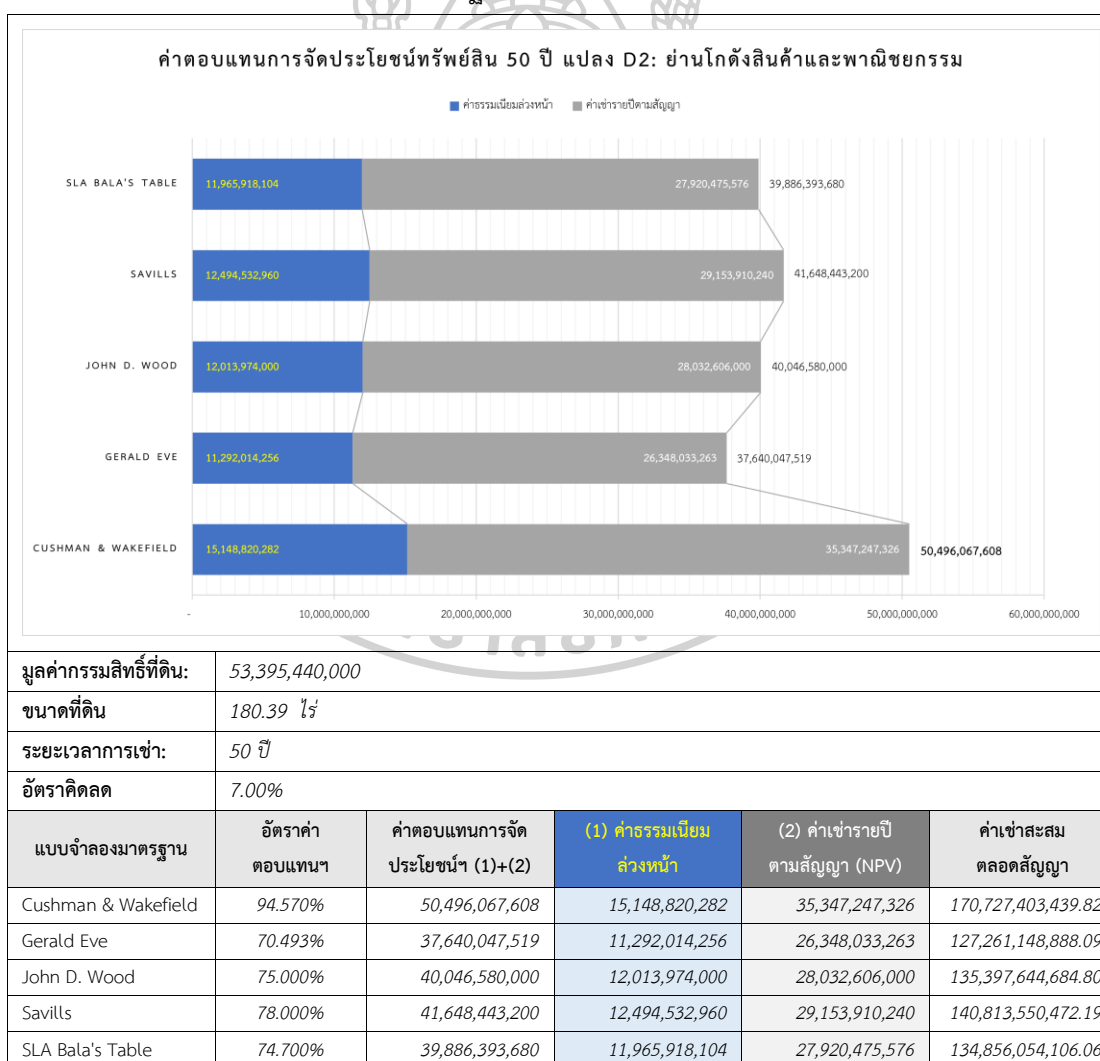


ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.3) แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

การจากการวิเคราะห์ที่ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 50,496.06 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 41,648.44 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 37,640.04 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 68 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

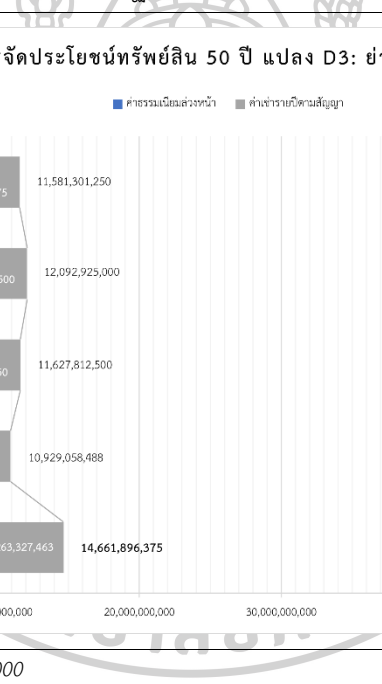


ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.4) แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

การจากการวิเคราะห์คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 14,661.89 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 12,092.92 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 10,929.05 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 69 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

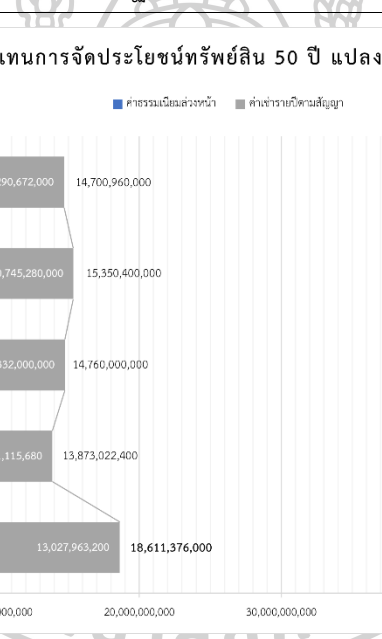
คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร					
					
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: #0056b3; margin-right: 5px;"></div> ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></div> ค่าเช่ารายปีตามสัญญา </div>					
SLA BALA'S TABLE	3,474,390,375	8,106,910,875	11,581,301,250		
SAVILLS	3,627,877,500	8,465,047,500	12,092,925,000		
JOHN D. WOOD	3,488,343,750	8,139,468,750	11,627,812,500		
GERALD EVE	3,278,117,546	7,650,340,941	10,929,058,488		
CUSHMAN & WAKEFIELD	4,398,568,913	10,263,327,463	14,661,896,375		
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	15,503,750,000				
ขนาดที่ดิน	49.06 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	50 ปี				
อัตราคิดลด	7.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	คำตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	94.570%	14,661,896,375	4,398,568,913	10,263,327,463	49,571,929,385.34
Gerald Eve	70.493%	10,929,058,488	3,278,117,546	7,650,340,941	36,951,189,784.04
John D. Wood	75.000%	11,627,812,500	3,488,343,750	8,139,468,750	39,313,679,853.22
Savills	78.000%	12,092,925,000	3,627,877,500	8,465,047,500	40,886,227,047.35
SLA Bala's Table	74.700%	11,581,301,250	3,474,390,375	8,106,910,875	39,156,425,133.81

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.5) แปลง E: ย่านตึกแดง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 18,611.37 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 15,350.4 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 13,873.02 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 70 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง

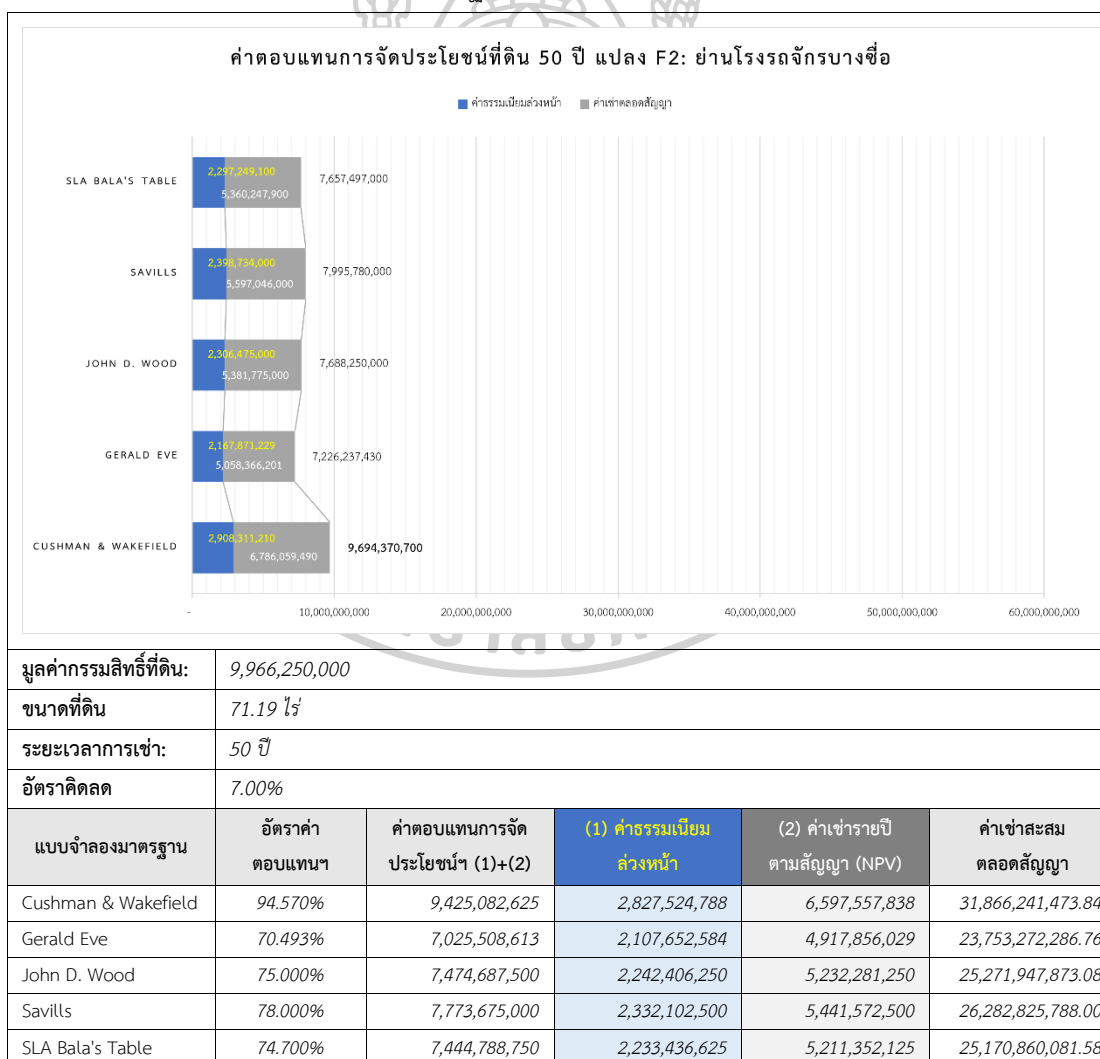
ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง					
<div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> ■ ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า ■ ค่าเช่ารายปีตามสัญญา </div>					
SLA BALA'S TABLE	4,410,288,000	10,290,672,000	14,700,960,000		
SAVILLS	4,605,120,000	10,745,280,000	15,350,400,000		
JOHN D. WOOD	4,428,000,000	10,332,000,000	14,760,000,000		
GERALD EVE	4,161,906,720	9,711,115,680	13,873,022,400		
CUSHMAN & WAKEFIELD	5,583,412,800	13,027,963,200	18,611,376,000		
					
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	19,680,000,000				
ขนาดที่ดิน	120 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	50 ปี				
อัตราคิดลด	7.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	94.570%	18,611,376,000	5,583,412,800	13,027,963,200	62,925,135,548.24
Gerald Eve	70.493%	13,873,022,400	4,161,906,720	9,711,115,680	46,904,743,366.84
John D. Wood	75.000%	14,760,000,000	4,428,000,000	10,332,000,000	49,903,618,125.39
Savills	78.000%	15,350,400,000	4,605,120,000	10,745,280,000	51,899,762,850.40
SLA Bala's Table	74.700%	14,700,960,000	4,410,288,000	10,290,672,000	49,704,003,652.88

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.6) แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 9,425.08 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 7,773.67 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 7,025.5 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 71 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ



ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.7) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 54,153.95 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 44,665.42 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 40,366.66 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 72 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11					
■ ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า ■ ค่าเช่ารายปีตามสัญญา					
SLA BALA'S TABLE	12,832,718,976	29,943,010,944	42,775,729,920		
SAVILLS	13,399,626,240	31,265,794,560	44,665,420,800		
JOHN D. WOOD	12,884,256,000	30,063,264,000	42,947,520,000		
GERALD EVE	12,109,998,109	28,256,662,255	40,366,660,365		
CUSHMAN & WAKEFIELD	16,246,187,866	37,907,771,686	54,153,959,552		

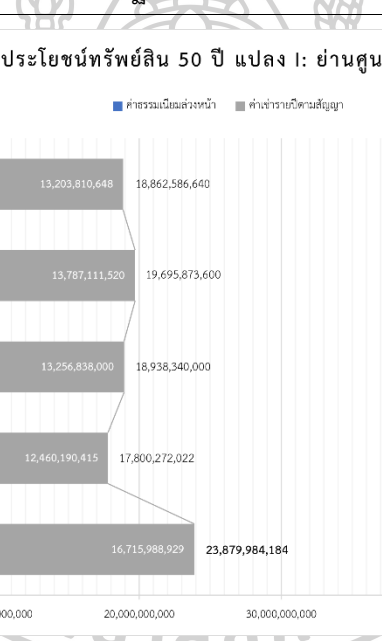
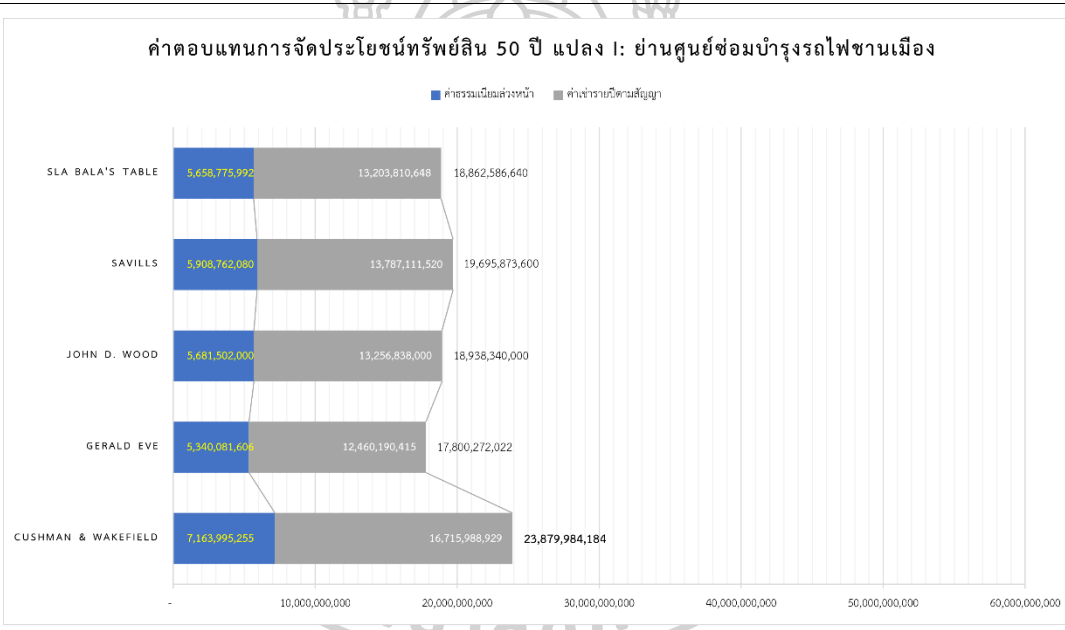
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	57,263,360,000				
ขนาดที่ดิน	325.36 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	50 ปี				
อัตราคิดลด	7.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	94.570%	54,153,959,552	16,246,187,866	37,907,771,686	183,094,750,503.53
Gerald Eve	70.493%	40,366,660,365	12,109,998,109	28,256,662,255	136,479,837,656.94
John D. Wood	75.000%	42,947,520,000	12,884,256,000	30,063,264,000	145,205,734,248.80
Savills	78.000%	44,665,420,800	13,399,626,240	31,265,794,560	151,013,963,618.76
SLA Bata's Table	74.700%	42,775,729,920	12,832,718,976	29,943,010,944	144,624,911,311.81

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.8) แพลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 7 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 23,879.98 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills เป็นมูลค่า 19,695.87 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 17,800.27 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ประมาณ 1.34 เท่า หรือต่างกันประมาณ 34.16% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 383% ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 73 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แพลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ

ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี แพลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง					
					
					
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	25,251,120,000				
ขนาดที่ดิน	123.78 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	50 ปี				
อัตราคิดลด	7.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	94.570%	23,879,984,184	7,163,995,255	16,715,988,929	80,738,320,567.26
Gerald Eve	70.493%	17,800,272,022	5,340,081,606	12,460,190,415	60,182,789,802.53
John D. Wood	75.000%	18,938,340,000	5,681,502,000	13,256,838,000	64,030,602,119.83
Savills	78.000%	19,695,873,600	5,908,762,080	13,787,111,520	66,591,826,204.62
SLA Bala's Table	74.700%	18,862,586,640	5,658,775,992	13,203,810,648	63,774,479,711.35

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2.9) สรุปผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินบนสมมติฐาน 50 ปี

เมื่อนำที่ดินทุกแปลงตามที่ได้วิเคราะห์ในข้างต้น นำมาจัดแยกตามประเภทแบบจำลองมาตรฐาน เพื่อประเมินจำนวนเงินค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินที่จะได้รับ จะได้ผลลัพธ์ตามตาราง (ตารางที่ 74 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน) และแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 16 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน)

ตารางที่ 74 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 50 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์	ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	94.570%	236,757,508,120	71,027,252,436	165,730,255,684	800,478,067,323
Gerald Eve	70.493%	176,480,353,388	52,944,106,016	123,536,247,372	596,680,769,783
John D. Wood & Co.	75.000%	187,763,700,000	56,329,110,000	131,434,590,000	634,829,809,120
Savills	78.000%	195,274,248,000	58,582,274,400	136,691,973,600	660,223,001,485
SLA Bala's Table	74.700%	187,012,645,200	56,103,793,560	130,908,851,640	632,290,489,883

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางข้างต้น โครงสร้างค่าตอบแทนที่ให้ผลตอบแทนแก่การรถไฟสูงสุดคือแบบจำลองมาตรฐาน Cushman & Wakefield โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 236,757.5 ล้านบาท ในอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 94.57 รองลงมาคือมาตรฐาน Savills มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 195,274.24 ล้านบาท ที่อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 78 เปรียบเทียบกับมาตรฐาน Gerald Eve ที่มีมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 70.49 หรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 176,480.35 ล้านบาท แตกต่างกับมูลค่าสิทธิการเช่าของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ร้อยละ 34.16% หรือประมาณ 1.341 เท่า นอกจากนี้ยังได้สรุปว่า

1. ที่ดินทุกแปลง ทุกมาตรฐานแบบจำลองจะมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (คิดเป็น NPV) และค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา มีค่าคงที่เท่ากับ 383% หรือประมาณ 4.83 เท่า (คิดแยกการเปลี่ยนแปลงหรือคิดรวมสะสมจะได้ค่าคงที่เท่ากัน) (ตารางที่ 75 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 50 ปี)
2. อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในที่ดินทุกแปลง และทุกมาตรฐานจะมีค่าคงที่เท่ากัน เมื่อกำหนดให้ปีที่ 1-5 เป็นปีค่าเช่าเริ่มต้น ค่าเช่าในปีที่ 46-50 มีอัตราการเปลี่ยนแปลง 251.79% หรือเพิ่มขึ้น 3.518 เท่า

จากค่าเช่าห้าปีแรก ดูในตาราง (ตารางที่ 76 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี) และแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 15 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี)

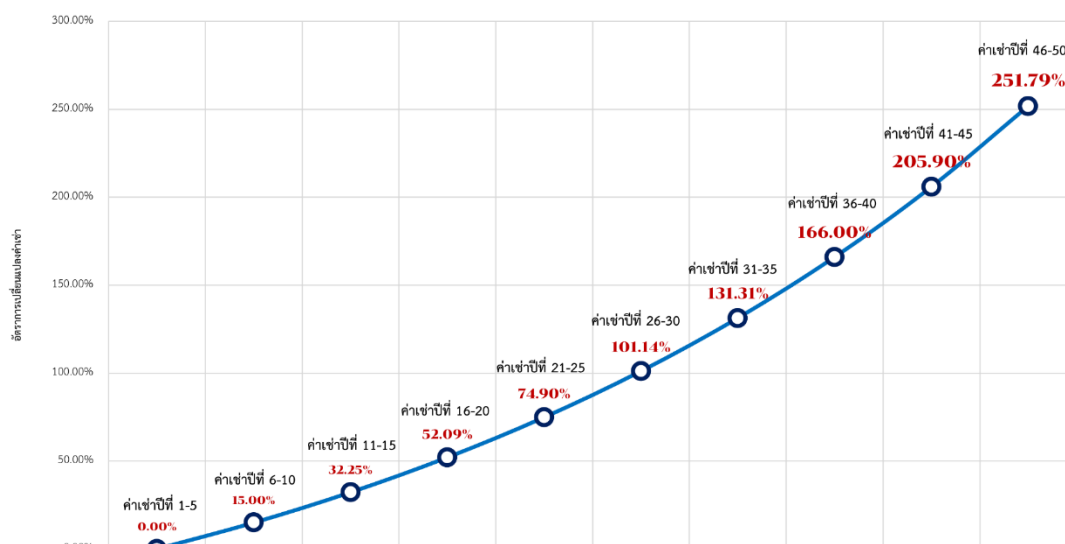
ตารางที่ 75 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 50 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา	% ส่วนต่าง
Cushman & Wakefield	165,730,255,684	800,478,067,323	383%
Gerald Eve	123,536,247,372	596,680,769,783	383%
John D. Wood & Co.	131,434,590,000	634,829,809,120	383%
Savills	136,691,973,600	660,223,001,485	383%
SLA Bala's Table	130,908,851,640	632,290,489,883	383%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 15 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี

อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-50: สมมติฐาน 50 ปี



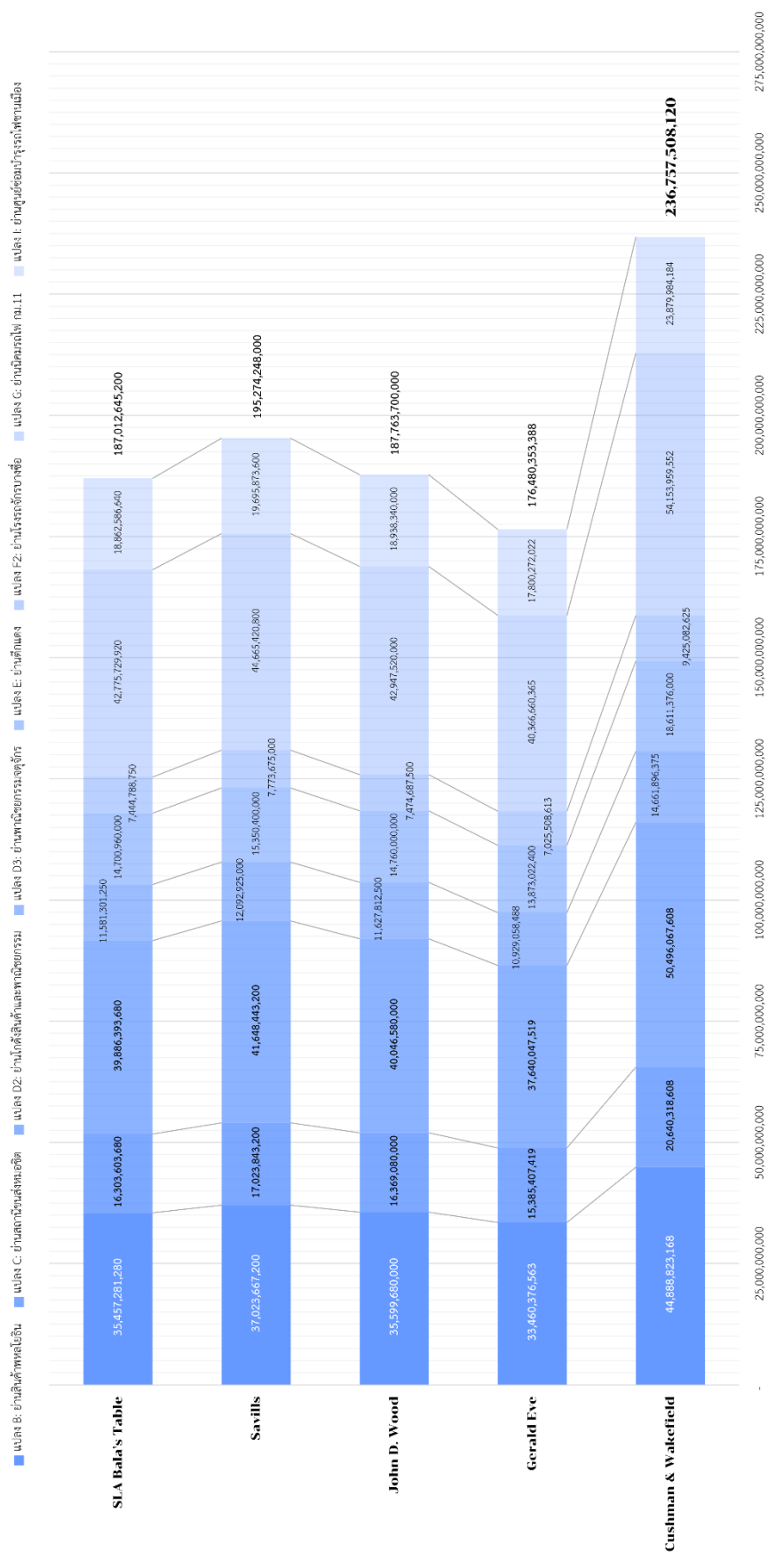
ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 76 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี

	Cushman & Wakefield		Gerald Eve		John D. Wood		Savills		SLA Balas Table	
	ย่านสินค้า พหุประโยชน์	% change	นิคมรถไฟ ถ.ม.11	% change	ย่านใจกลางเมือง และพาณิชย์กรรม	% change	ย่านใจกลางเมือง	% change	ย่านโรงรถ จักรบางซื่อ	% change
ค่าเช่าปีที่ 1-5	1,494,990,091	0.00%	1,344,382,699	0.00%	1,333,722,652	0.00%	511,234,073	0.00%	247,943,355	0.00%
ค่าเช่าปีที่ 6-10	1,719,238,605	15.00%	1,546,040,104	15.00%	1,533,781,050	15.00%	587,919,184	15.00%	285,134,858	15.00%
ค่าเช่าปีที่ 11-15	1,977,124,396	32.25%	1,777,946,120	32.25%	1,763,848,207	32.25%	676,107,061	32.25%	327,905,087	32.25%
ค่าเช่าปีที่ 16-20	2,273,693,055	52.09%	2,044,638,038	52.09%	2,028,425,439	52.09%	777,523,121	52.09%	377,090,850	52.09%
ค่าเช่าปีที่ 21-25	2,614,747,013	74.90%	2,351,333,744	74.90%	2,332,689,254	74.90%	894,151,589	74.90%	433,654,477	74.90%
ค่าเช่าปีที่ 26-30	3,006,959,065	101.14%	2,704,033,805	101.14%	2,682,592,643	101.14%	1,028,274,327	101.14%	498,702,649	101.14%
ค่าเช่าปีที่ 31-35	3,458,002,925	131.31%	3,109,638,876	131.31%	3,084,981,539	131.31%	1,182,515,476	131.31%	573,508,046	131.31%
ค่าเช่าปีที่ 35-40	3,976,703,364	166.00%	3,576,084,707	166.00%	3,547,728,770	166.00%	1,359,892,798	166.00%	659,534,253	166.00%
ค่าเช่าปีที่ 41-45	4,573,208,868	205.90%	4,112,497,413	205.90%	4,079,888,085	205.90%	1,563,876,717	205.90%	758,464,391	205.90%
ค่าเช่าปีที่ 45-50	5,259,190,199	251.79%	4,729,372,025	251.79%	4,691,871,298	251.79%	1,798,458,225	251.79%	872,234,050	251.79%

ที่มา: โดยผู้วิจัย, ยกตัวอย่างที่ดินแปลงเพื่อเปรียบเทียบมาตรฐาน

แผนภูมิที่ 16 แสดงค่าตอบแทนการจ้างประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน



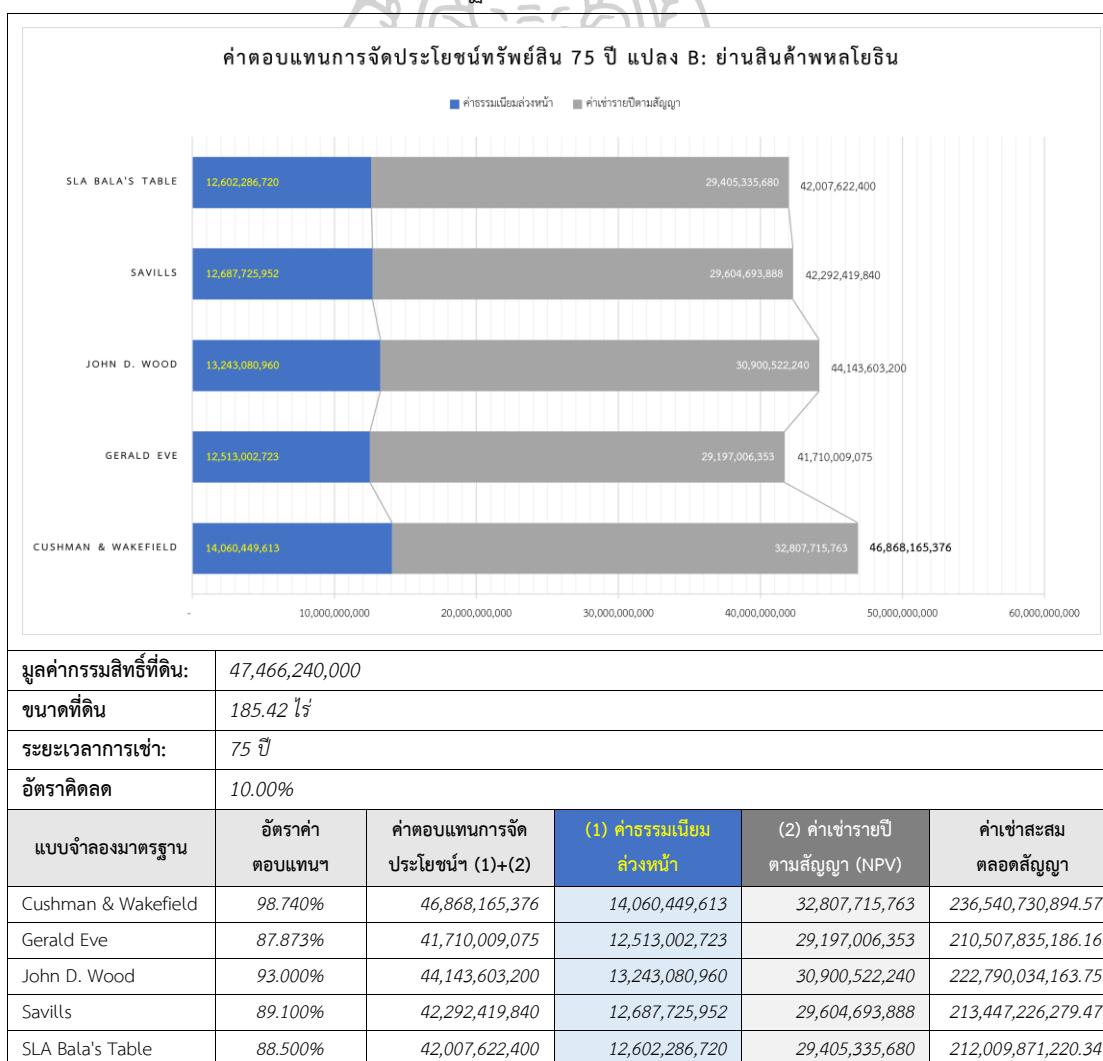
ที่มา: โดยผู้วิจัย

3) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 75 ปี

3.1) แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 46,868.16 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 44,143.6 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 41,710 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 77 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

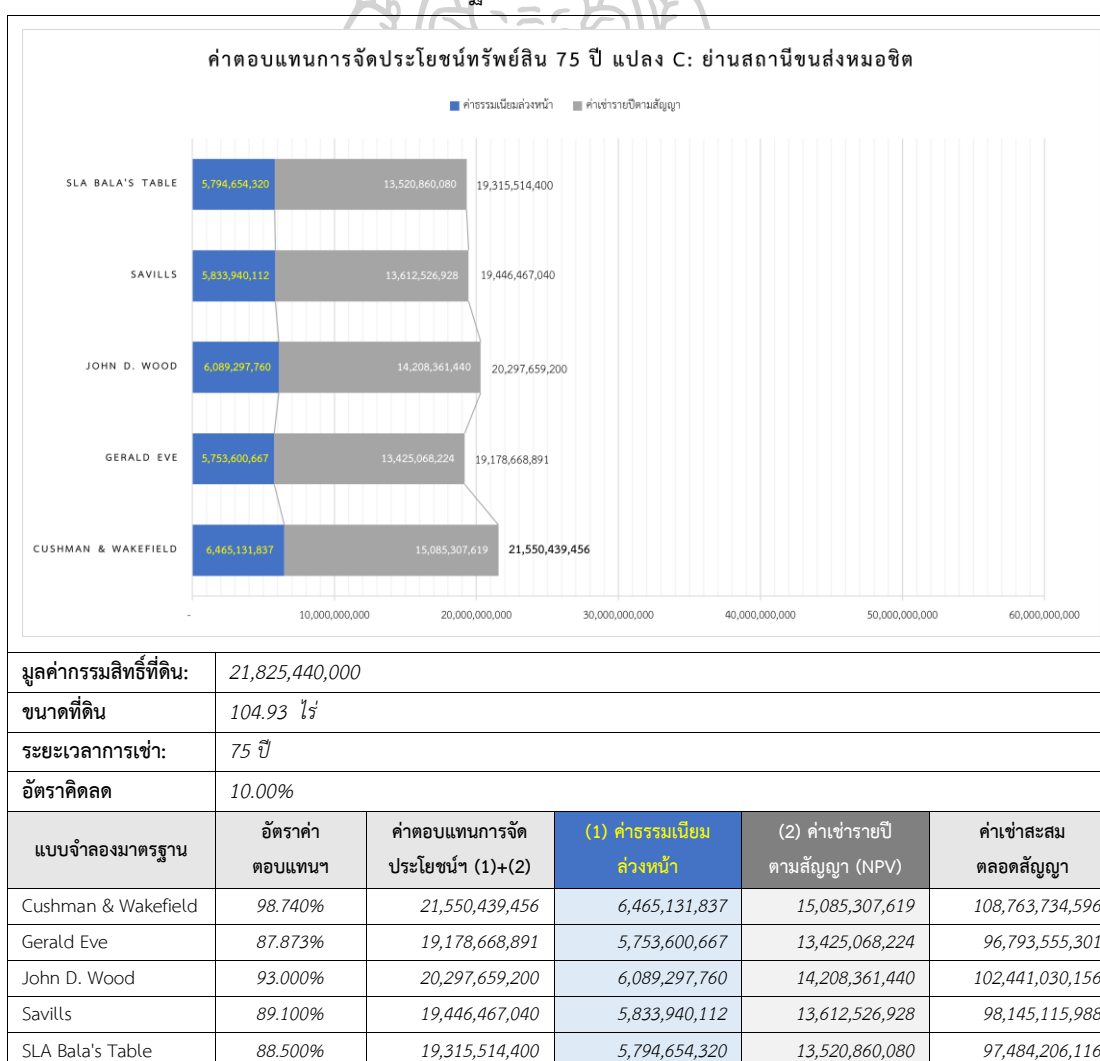


ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.2) แพลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 21,550.43 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 20,297.65 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 19,178.66 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 78 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แพลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

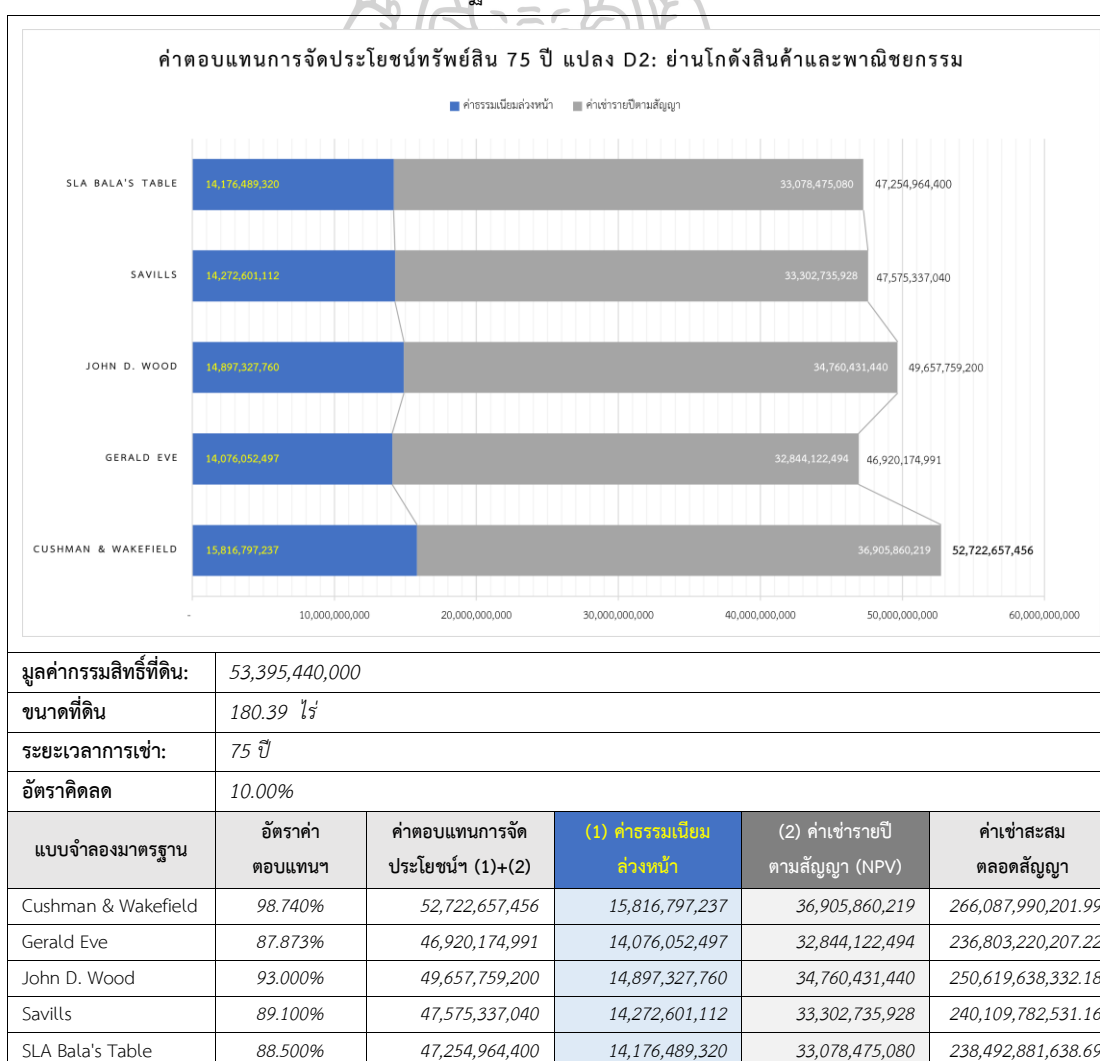


ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.3) แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 21,550.43 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 20,297.65 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 19,178.66 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 79 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม



ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.4) แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

การจากการวิเคราะห์คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 15,308.4 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 14,418.48 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 13,623.61 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 80 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

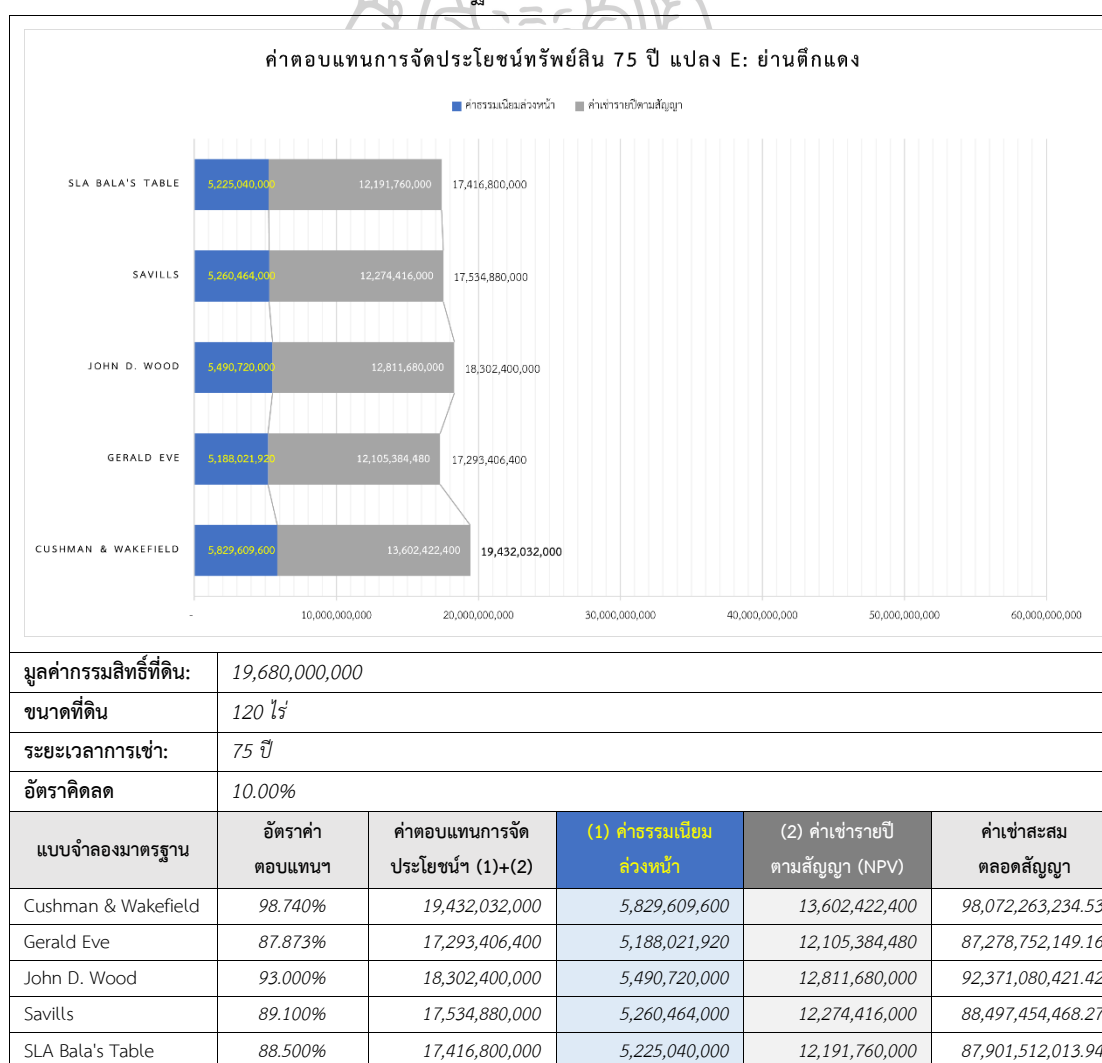
คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 75 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร					
■ ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า ■ ค่าเช่ารายปีตามสัญญา					
SLA BALA'S TABLE	4,116,245,625	9,604,573,125	13,720,818,750		
SAVILLS	4,144,152,375	9,669,688,875	13,813,841,250		
JOHN D. WOOD	4,325,546,250	10,092,941,250	14,418,487,500		
GERALD EVE	4,087,083,071	9,536,527,166	13,623,610,238		
CUSHMAN & WAKEFIELD	4,592,520,825	10,715,881,925	15,308,402,750		
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	15,503,750,000				
ขนาดที่ดิน	49.06 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	75 ปี				
อัตราคิดลด	10.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	คำตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	98.740%	15,308,402,750	4,592,520,825	10,715,881,925	77,260,561,540.77
Gerald Eve	87.873%	13,623,610,238	4,087,083,071	9,536,527,166	68,757,517,967.33
John D. Wood	93.000%	14,418,487,500	4,325,546,250	10,092,941,250	72,769,214,333.52
Savills	89.100%	13,813,841,250	4,144,152,375	9,669,688,875	69,717,602,119.53
SLA Bala's Table	88.500%	13,720,818,750	4,116,245,625	9,604,573,125	69,248,123,317.38

ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.5) แปลง E: ย่านตึกแดง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 19,432.03 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 18,302.4 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 17,293.4 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 81 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง

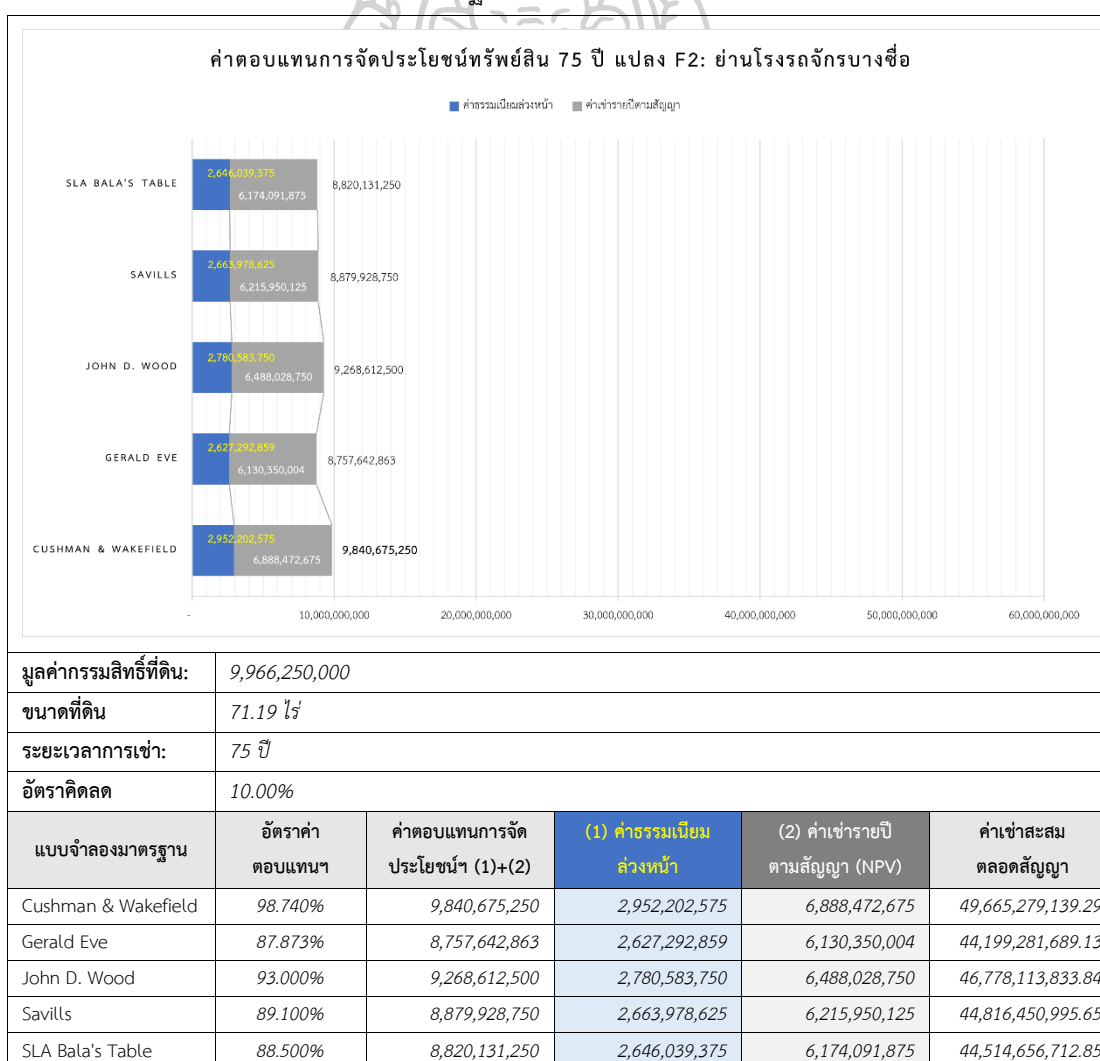


ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.6) แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

การจากการวิเคราะห์คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 9,840.67 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 9,268.61 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 8,757.64 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 82 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

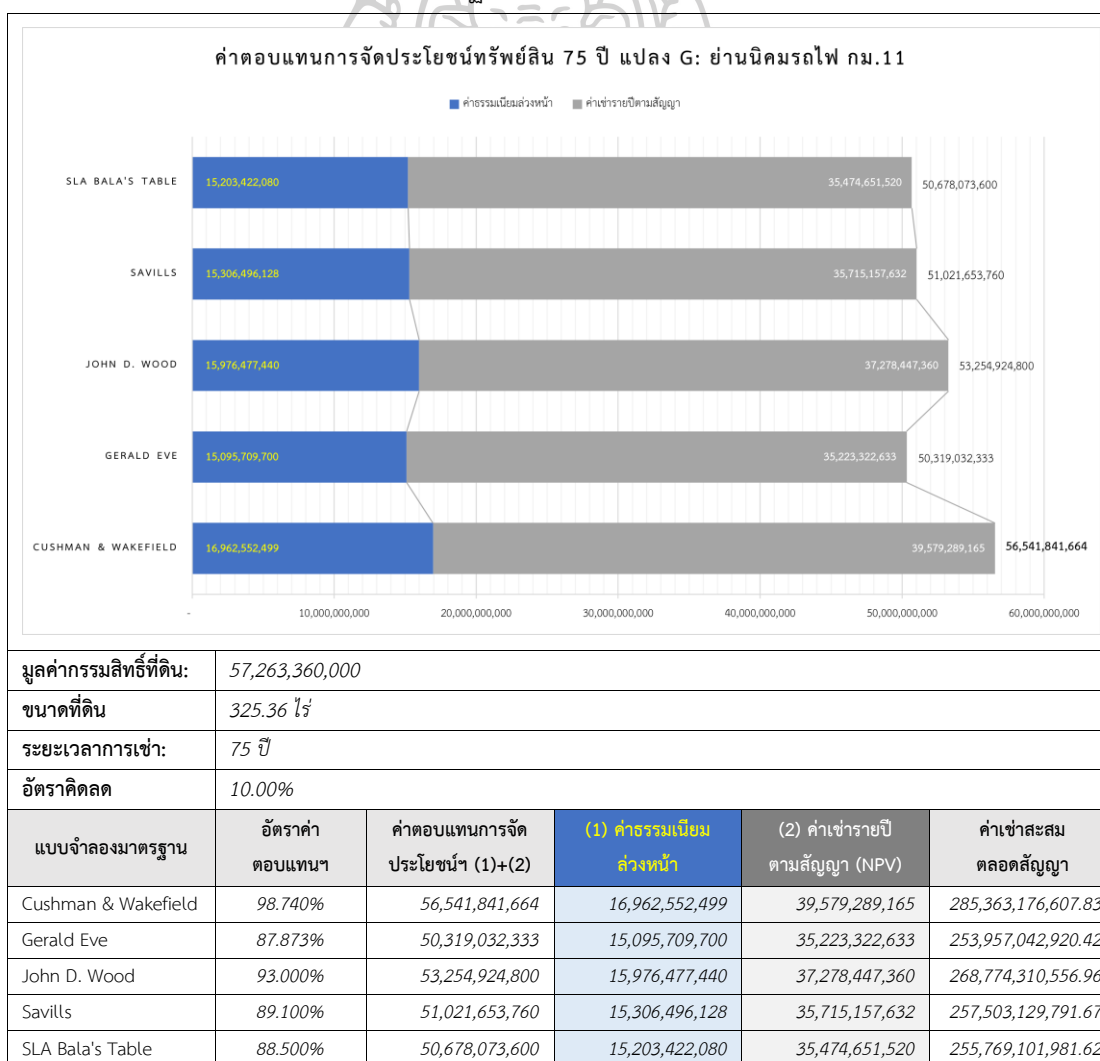


ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.7) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 56,541.84 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 53,254.92 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 50,319.03 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 83 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

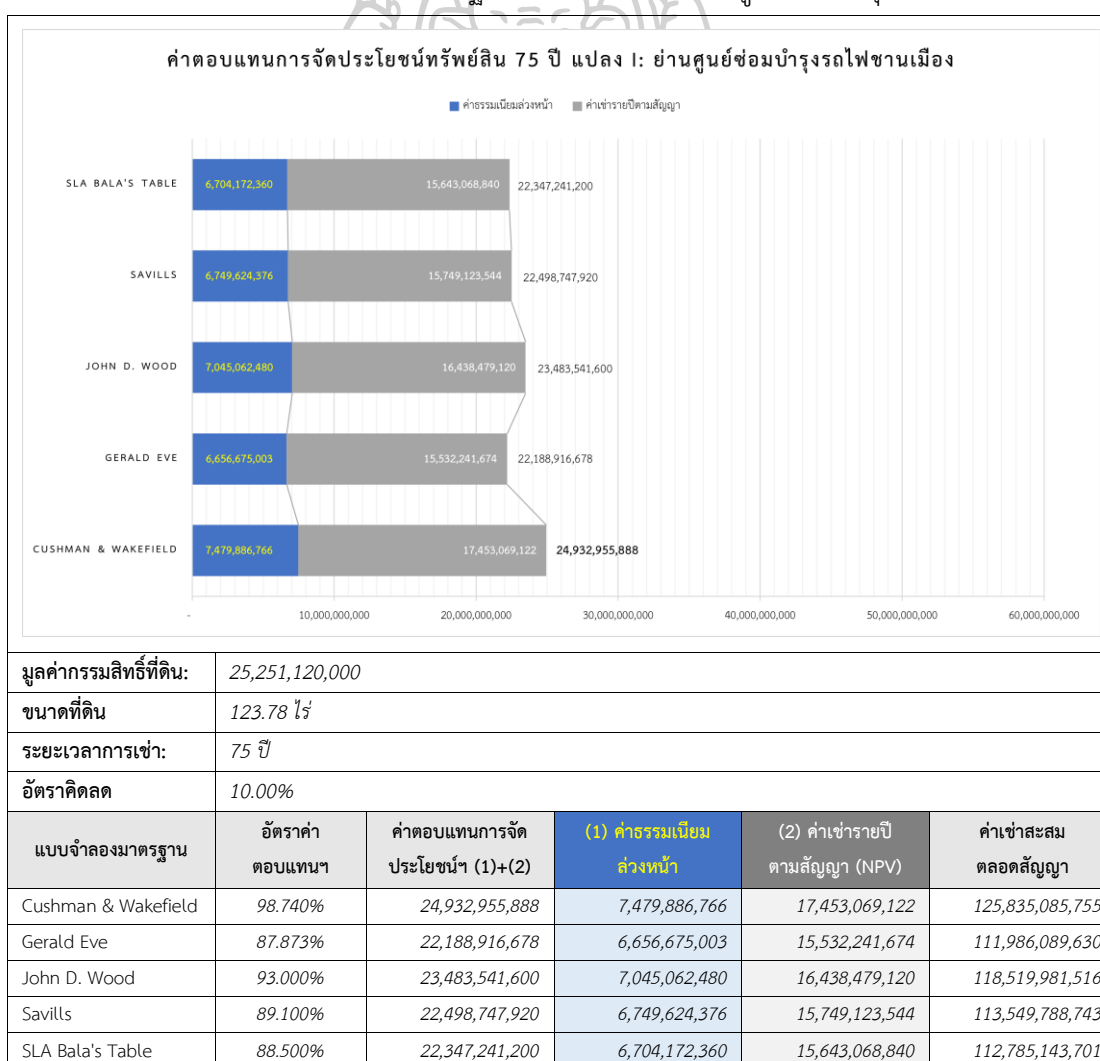


ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.8) แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 10 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน Cushman & Wakefield ให้ผลตอบแทนการจัดประโยชน์สูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 24,932.95 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood & Co. เป็นมูลค่า 23,483.54 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Gerald Eve ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 22,189.91 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.12 เท่า หรือต่างกัน 12.37% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 621% หรือต่างกัน 7.2 เท่า ดูในตารางดังนี้

ตารางที่ 84 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ



ที่มา: โดยผู้วิจัย

3.9) สรุปผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินบนสมมติฐาน 75 ปี

เมื่อนำที่ดินทุกแปลงตามที่ได้วิเคราะห์ในข้างต้น นำมาจัดแยกตามประเภทแบบจำลองมาตรฐาน เพื่อประเมินจำนวนเงินค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินที่จะได้รับ จะได้ผลลัพธ์ตามตาราง (ตารางที่ 85 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน) และแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 18 แสดงค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน)

ตารางที่ 85 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์	ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	98.740%	247,197,169,840	74,159,150,952	173,038,018,888	1,247,588,821,970
Gerald Eve	87.873%	219,991,461,468	65,997,438,440	153,994,023,028	1,110,283,295,050
John D. Wood & Co.	93.000%	232,826,988,000	69,848,096,400	162,978,891,600	1,175,063,403,314
Savills	89.100%	223,063,275,600	66,918,982,680	156,144,292,920	1,125,786,550,917
SLA Bala's Table	88.500%	221,561,166,000	66,468,349,800	155,092,816,200	1,118,205,496,702

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางข้างต้น โครงสร้างค่าตอบแทนที่ให้ผลตอบแทนแก่การรถไฟสูงสุดคือแบบจำลองมาตรฐาน Cushman & Wakefield โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 247,197.16 ล้านบาท ในอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 98.74 รองลงมาคือมาตรฐาน John D. Wood มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 232,826.98 ล้านบาท ที่อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 93.00 เปรียบเทียบกับมาตรฐาน Gerald Eve ที่มีมูลค่าสิทธิการเช่าที่น้อยที่สุดในอัตราส่วนร้อยละ 87.873 หรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 219,991.46 ล้านบาท แตกต่างกับมูลค่าสิทธิการเช่าของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ร้อยละ 12.37% หรือประมาณ 1.123 เท่า นอกจากนี้ยังได้สรุปว่า

1. ที่ดินทุกแปลง ทุกมาตรฐานแบบจำลองจะมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (คิดเป็น NPV) และค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา มีค่าคงที่เท่ากับ 621% หรือประมาณ 7.21 เท่า (คิดแยกรายแปลงหรือคิดรวมสะสมจะได้ค่าคงที่เท่ากัน) (ตารางที่ 86 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 75 ปี)
2. อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในที่ดินทุกแปลง และทุกมาตรฐานจะมีค่าคงที่เท่ากัน เมื่อกำหนดให้ปีที่ 1-5 เป็นปีค่าเช่าเริ่มต้น ค่าเช่าในปีที่ 71-75 มีอัตราการเปลี่ยนแปลง 607.57% หรือเพิ่มขึ้น 7.0757 เท่า

จากค่าเช่าห้าปีแรก คูใน (แผนภูมิที่ 17 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี) และ (ตารางที่ 87 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี)

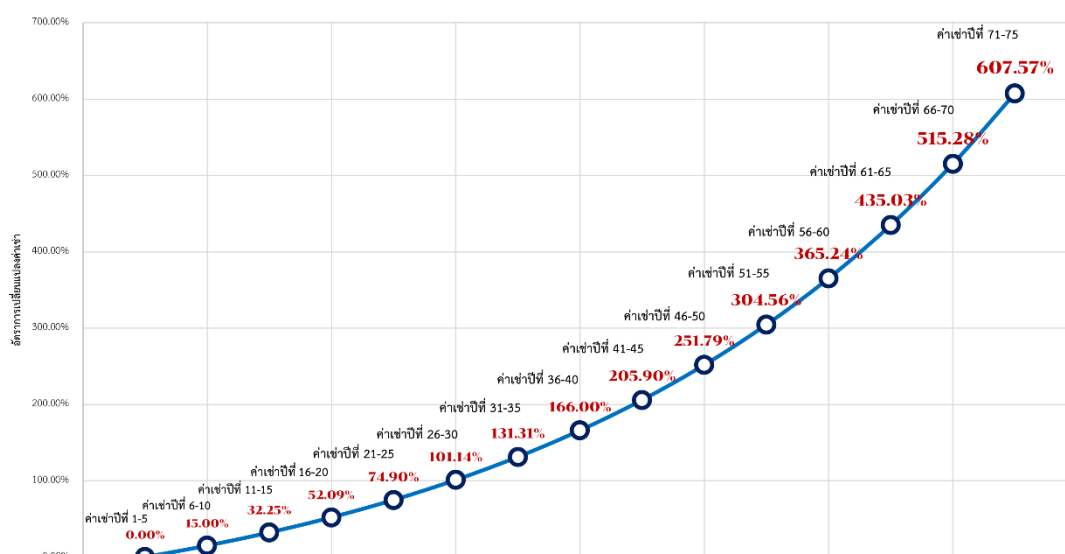
ตารางที่ 86 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 75 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา	% ส่วนต่าง
Cushman & Wakefield	173,038,018,888	1,247,588,821,970	621%
Gerald Eve	153,994,023,028	1,110,283,295,050	621%
John D. Wood & Co.	162,978,891,600	1,175,063,403,314	621%
Savills	156,144,292,920	1,125,786,550,917	621%
SLA Bala's Table	155,092,816,200	1,118,205,496,702	621%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 17 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี

อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-75: สมมติฐาน 75 ปี



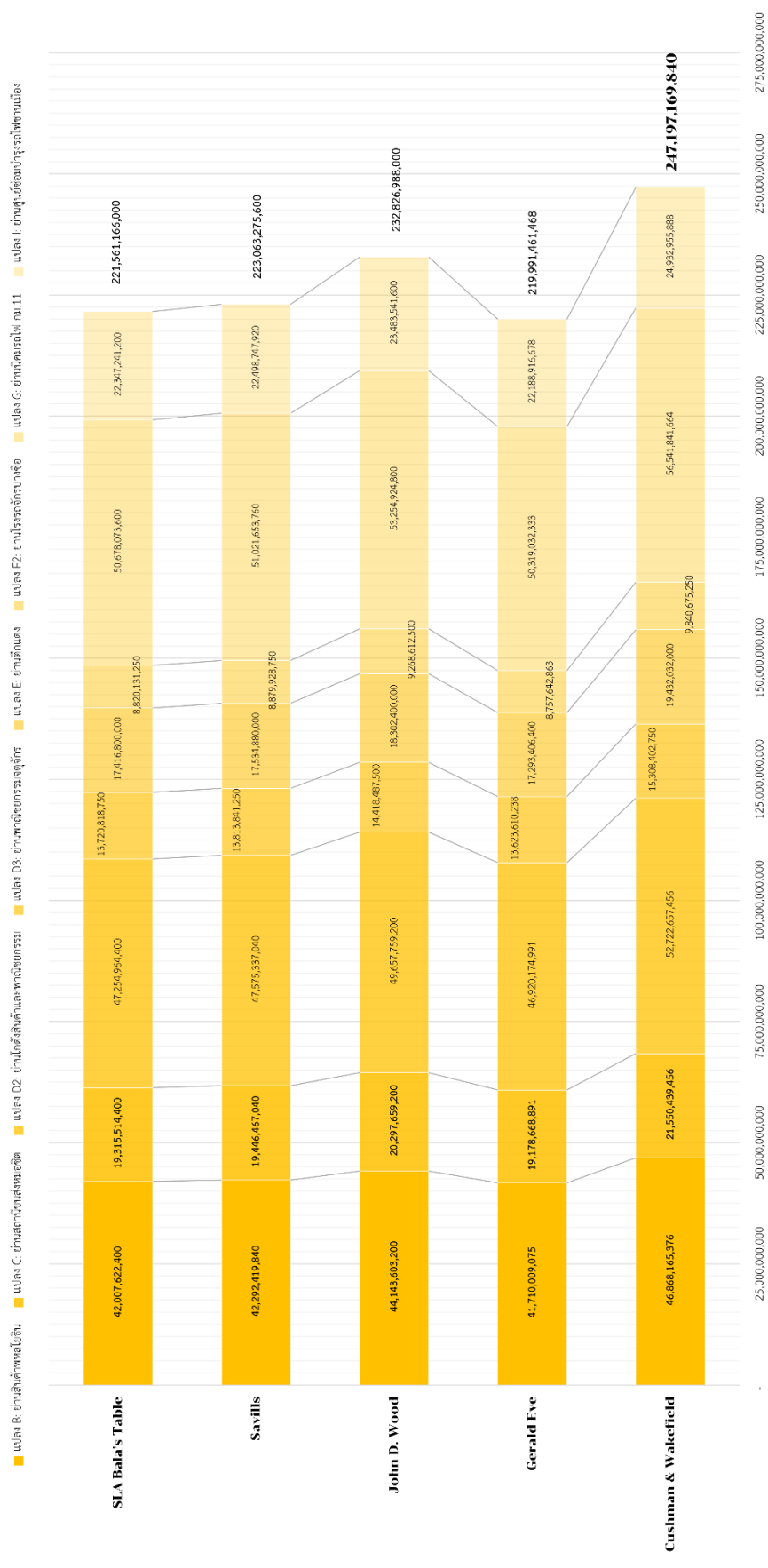
ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 87 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี

	Cushman & Wakefield		Gerald Eve		John D. Wood		Savills		SLA Balda's Table	
	ย่านโรงรถ จักรบางซื่อ	% change	ย่านตึกแดง	% change	ย่านสถานี ขนส่งหมอชิต	% change	ย่านพณิชยกรรม จตุจักร	% change	ย่านศูนย์ซ่อม บำรุงรถไฟ	% change
ค่าเช่าปีที่ 1-5	489,223,487	0.00%	859,731,711	0.00%	1,009,086,404	0.00%	686,747,140	0.00%	1,110,980,190	0.00%
ค่าเช่าปีที่ 6-10	562,607,010	15.00%	988,691,468	15.00%	1,160,449,365	15.00%	789,759,211	15.00%	1,277,627,218	15.00%
ค่าเช่าปีที่ 11-15	646,998,061	32.25%	1,136,995,188	32.25%	1,334,516,770	32.25%	908,223,092	32.25%	1,469,271,301	32.25%
ค่าเช่าปีที่ 16-20	744,047,770	52.09%	1,307,544,467	52.09%	1,534,694,285	52.09%	1,044,456,556	52.09%	1,689,661,996	52.09%
ค่าเช่าปีที่ 21-25	855,654,936	74.90%	1,503,676,137	74.90%	1,764,898,428	74.90%	1,201,125,039	74.90%	1,943,111,295	74.90%
ค่าเช่าปีที่ 26-30	984,003,176	101.14%	1,729,227,557	101.14%	2,029,633,192	101.14%	1,381,293,795	101.14%	2,234,577,990	101.14%
ค่าเช่าปีที่ 31-35	1,131,603,653	131.31%	1,988,611,691	131.31%	2,334,078,171	131.31%	1,588,487,865	131.31%	2,569,764,688	131.31%
ค่าเช่าปีที่ 35-40	1,301,344,200	166.00%	2,286,903,444	166.00%	2,684,189,897	166.00%	1,826,761,044	166.00%	2,955,229,391	166.00%
ค่าเช่าปีที่ 41-45	1,496,545,830	205.90%	2,629,938,961	205.90%	3,086,818,381	205.90%	2,100,775,201	205.90%	3,398,513,800	205.90%
ค่าเช่าปีที่ 46-50	1,721,027,705	251.79%	3,024,429,805	251.79%	3,549,841,138	251.79%	2,415,891,481	251.79%	3,908,290,870	251.79%
ค่าเช่าปีที่ 51-55	1,979,181,861	304.56%	3,478,094,276	304.56%	4,082,317,309	304.56%	2,778,275,203	304.56%	4,494,534,501	304.56%
ค่าเช่าปีที่ 56-60	2,276,059,140	365.24%	3,999,808,417	365.24%	4,694,664,905	365.24%	3,195,016,484	365.24%	5,168,714,676	365.24%
ค่าเช่าปีที่ 61-65	2,617,468,011	435.03%	4,599,779,680	435.03%	5,398,864,641	435.03%	3,674,268,956	435.03%	5,944,021,877	435.03%
ค่าเช่าปีที่ 66-70	3,010,088,213	515.28%	5,289,746,632	515.28%	6,208,694,337	515.28%	4,225,409,300	515.28%	6,835,625,159	515.28%
ค่าเช่าปีที่ 71-75	3,461,601,444	607.57%	6,083,208,627	607.57%	7,139,998,488	607.57%	4,859,220,695	607.57%	7,860,968,933	607.57%

ที่มา: โดยผู้วิจัย, ยกตัวอย่างที่ดินแปลงตัวแปลงเพื่อเปรียบเทียบมาตรฐาน

แผนภูมิที่ 18 แสดงค่าตอบแทนการจัดการทรัพย์สิน 50 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน



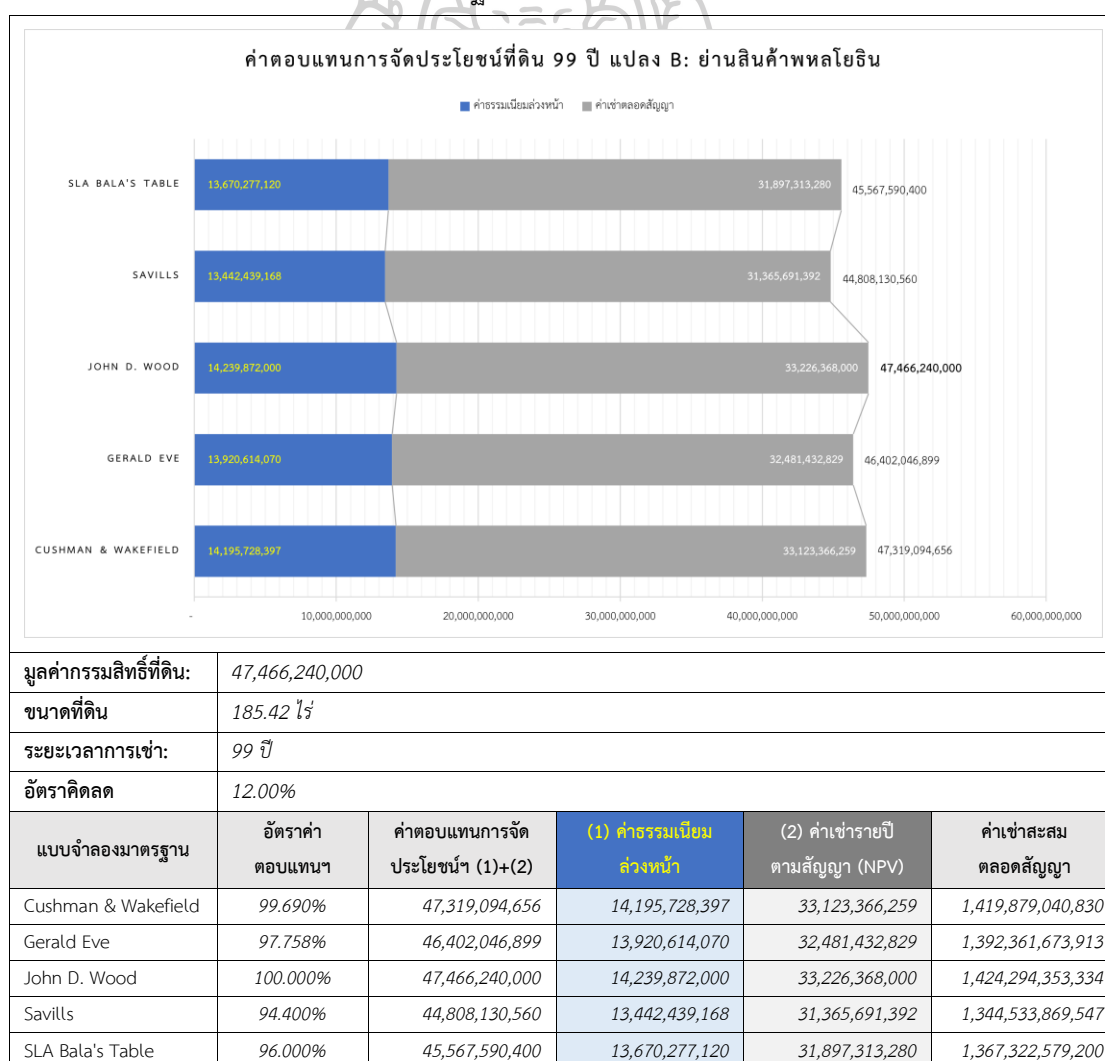
ที่มา: โดยผู้วิจัย

4) โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน: สมมติฐาน 99 ปี

4.1) แปลง B: ย่านสินค้าพลโยธิน

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 47,466.24 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 47,319.09 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 44,808.13 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 88 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง B: ย่านสินค้าพลโยธิน



ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.2) แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 21,825.44 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 21,757.78 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 20,608.21 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 89 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

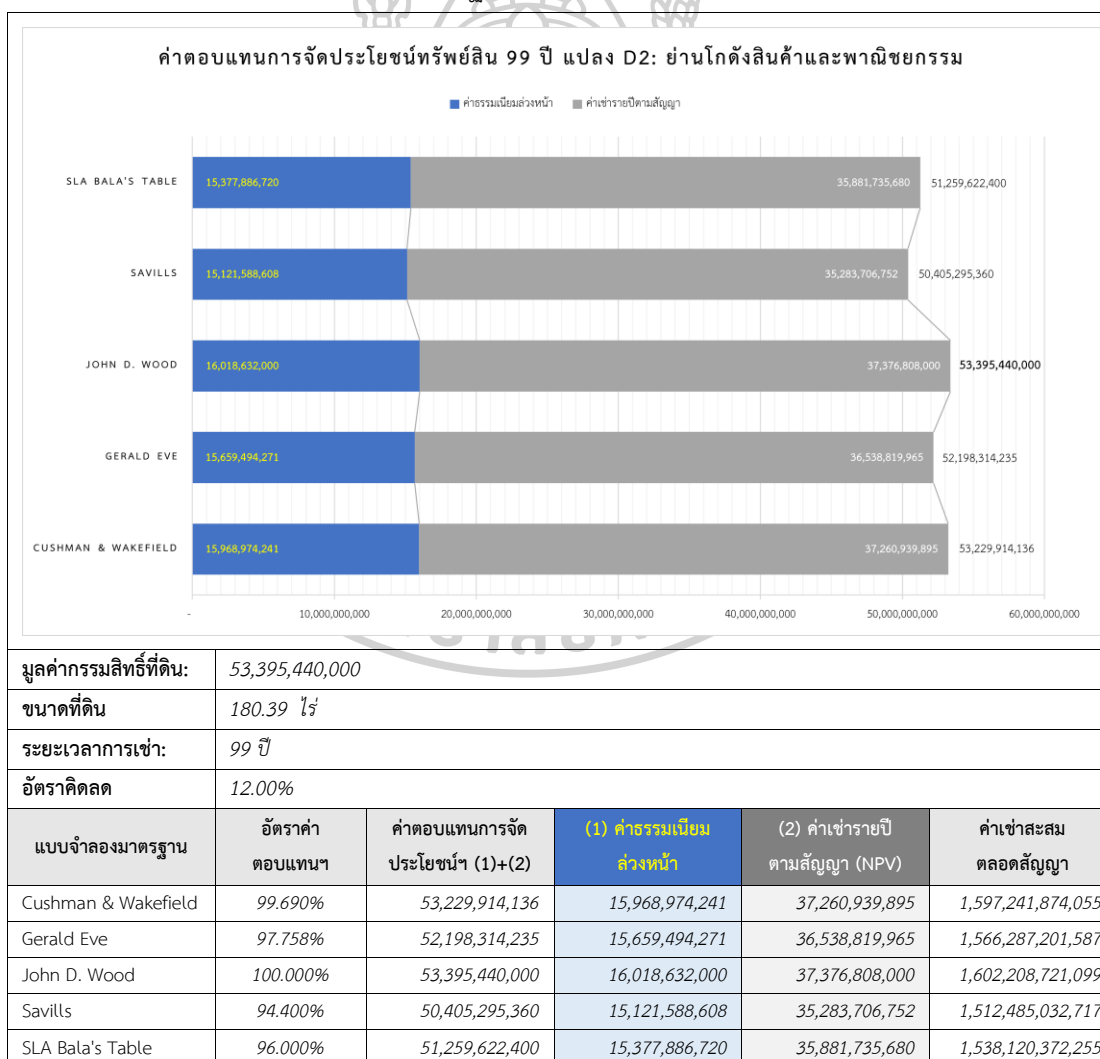
ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 99 ปี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต					
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน:	21,825,440,000				
ขนาดที่ดิน	104.93 ไร่				
ระยะเวลาการเช่า:	99 ปี				
อัตราคิดลด	12.00%				
แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทน	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ฯ (1)+(2)	(1) ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	(2) ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	99.690%	21,757,781,136	6,527,334,341	15,230,446,795	652,874,228,350
Gerald Eve	97.758%	21,336,113,635	6,400,834,091	14,935,279,545	640,221,474,745
John D. Wood	100.000%	21,825,440,000	6,547,632,000	15,277,808,000	654,904,432,098
Savills	94.400%	20,603,215,360	6,180,964,608	14,422,250,752	618,229,783,900
SLA Bala's Table	96.000%	20,952,422,400	6,285,726,720	14,666,695,680	628,708,254,814

ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.3) แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

การจากการวิเคราะห์ที่คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 53,395.44 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 53,229.91 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 50,405.29 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 90 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

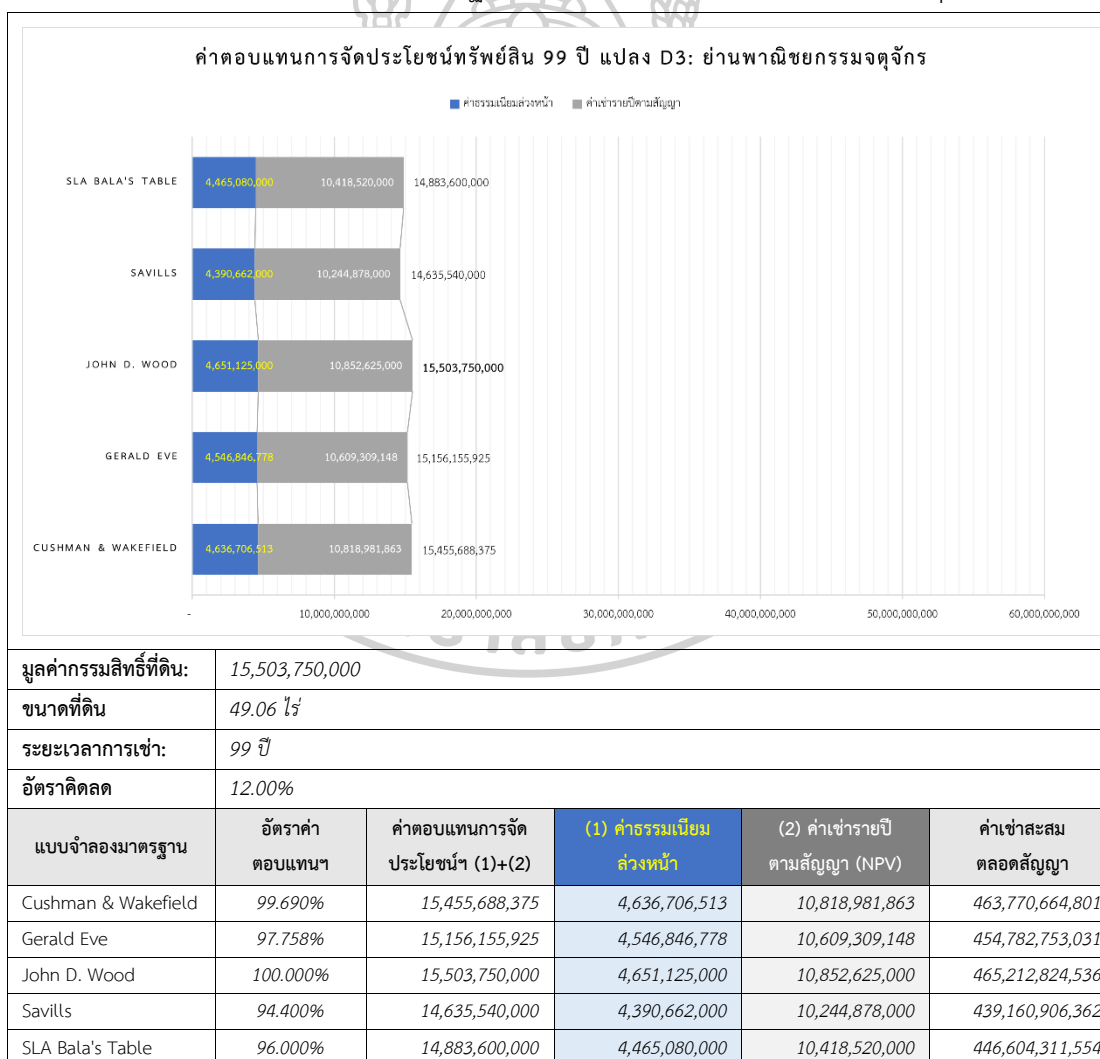


ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.4) แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

การจากการวิเคราะห์คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 15,503.75 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 15,455.68 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 14,635.54 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 91 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

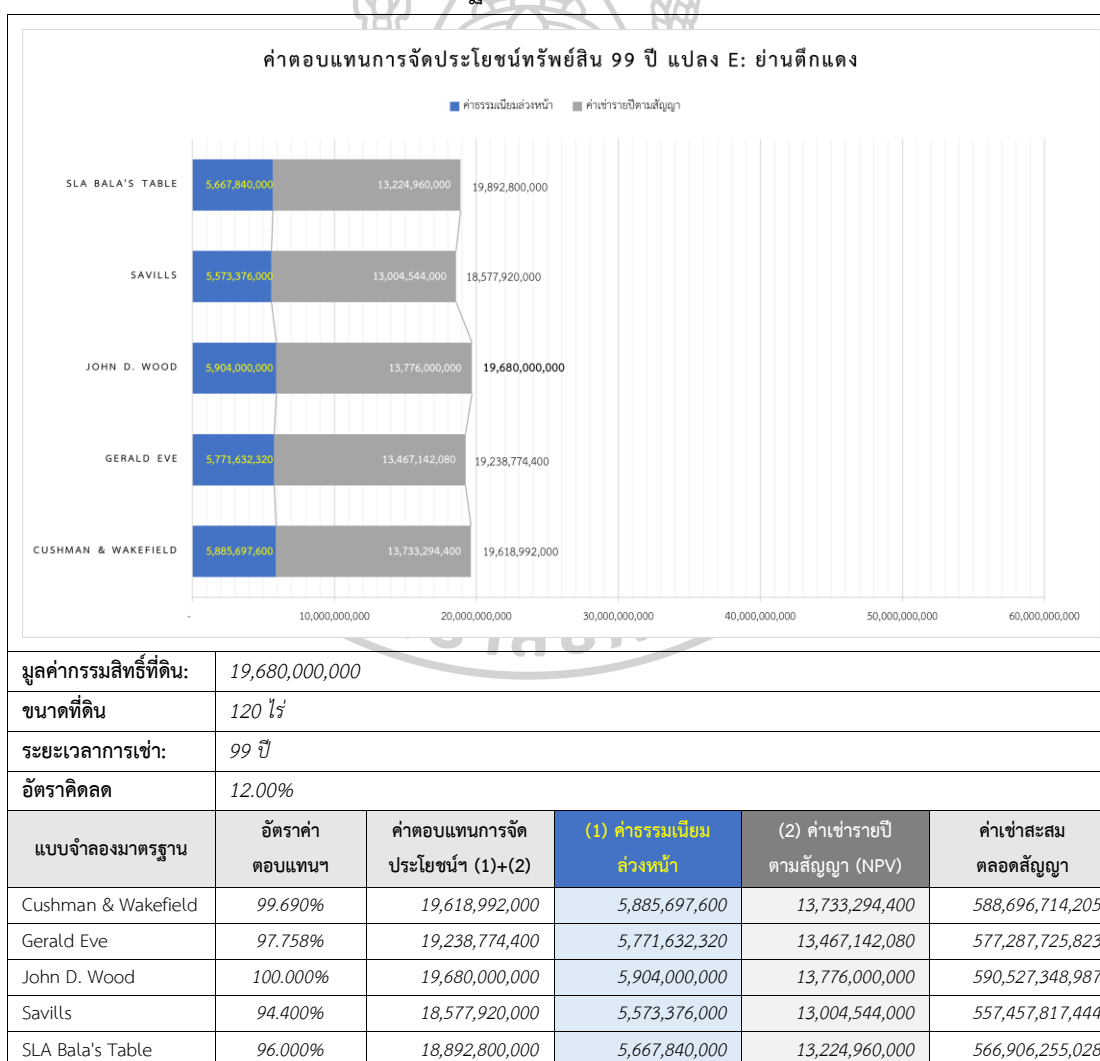


ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.5) แปลง E: ย่านตึกแดง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 19,680 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 19,618.99 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 18,577.92 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 92 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง E: ย่านตึกแดง

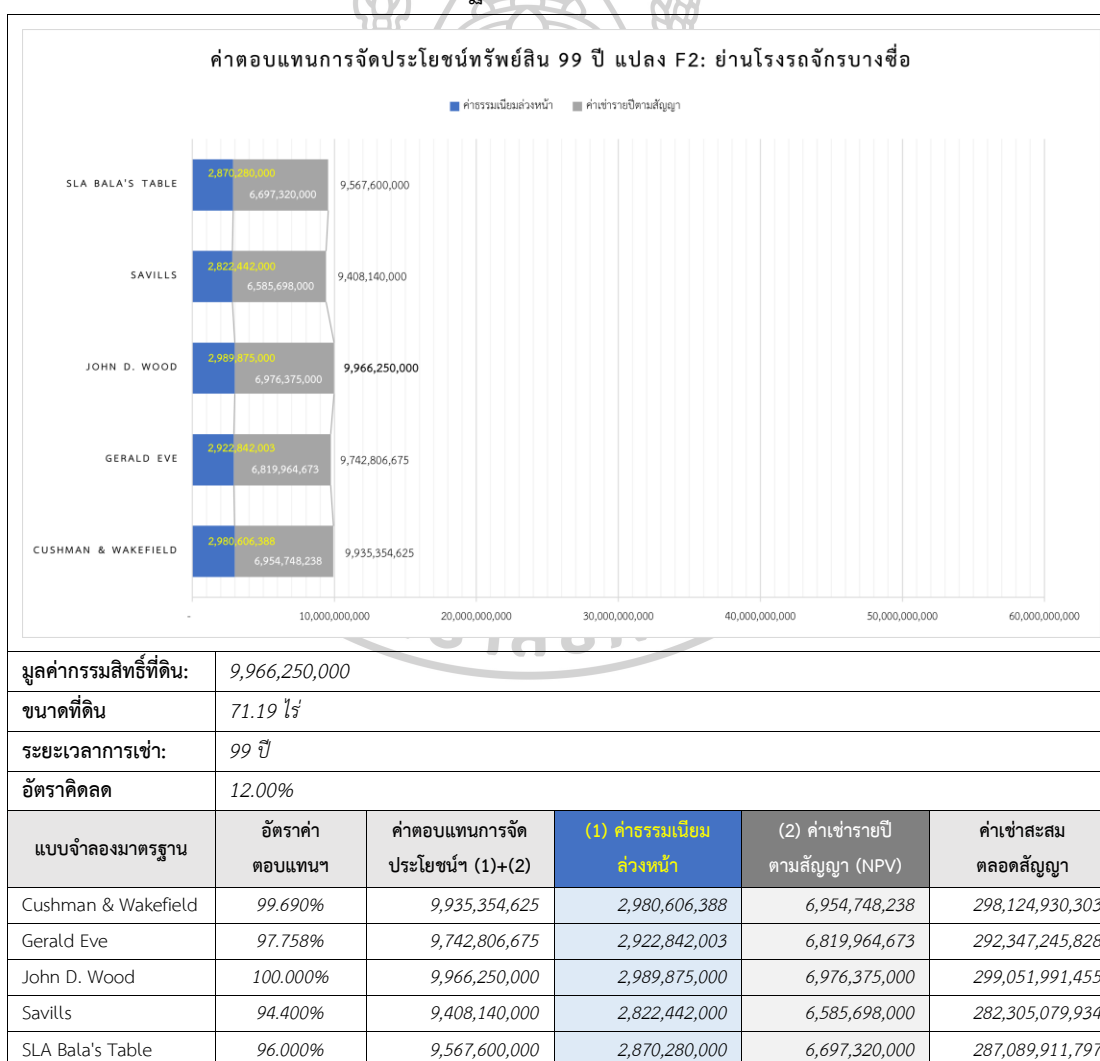


ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.6) แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

การจากการวิเคราะห์คำตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 9,966.25 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 9,935.35 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 9,408.14 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 93 โครงสร้างคำตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แพลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

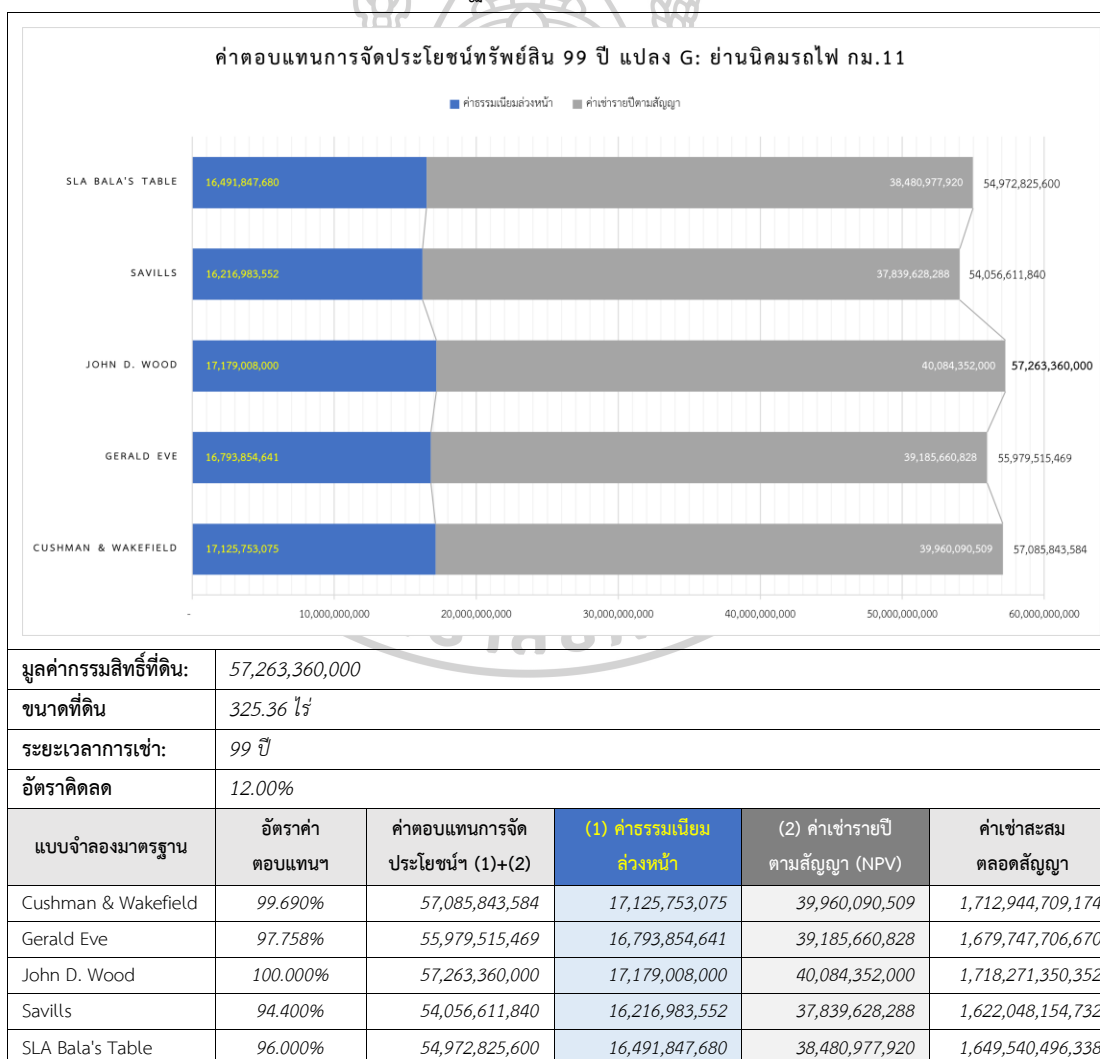


ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.7) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 57,263.36 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 57,085.84 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 54,056.61 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 94 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

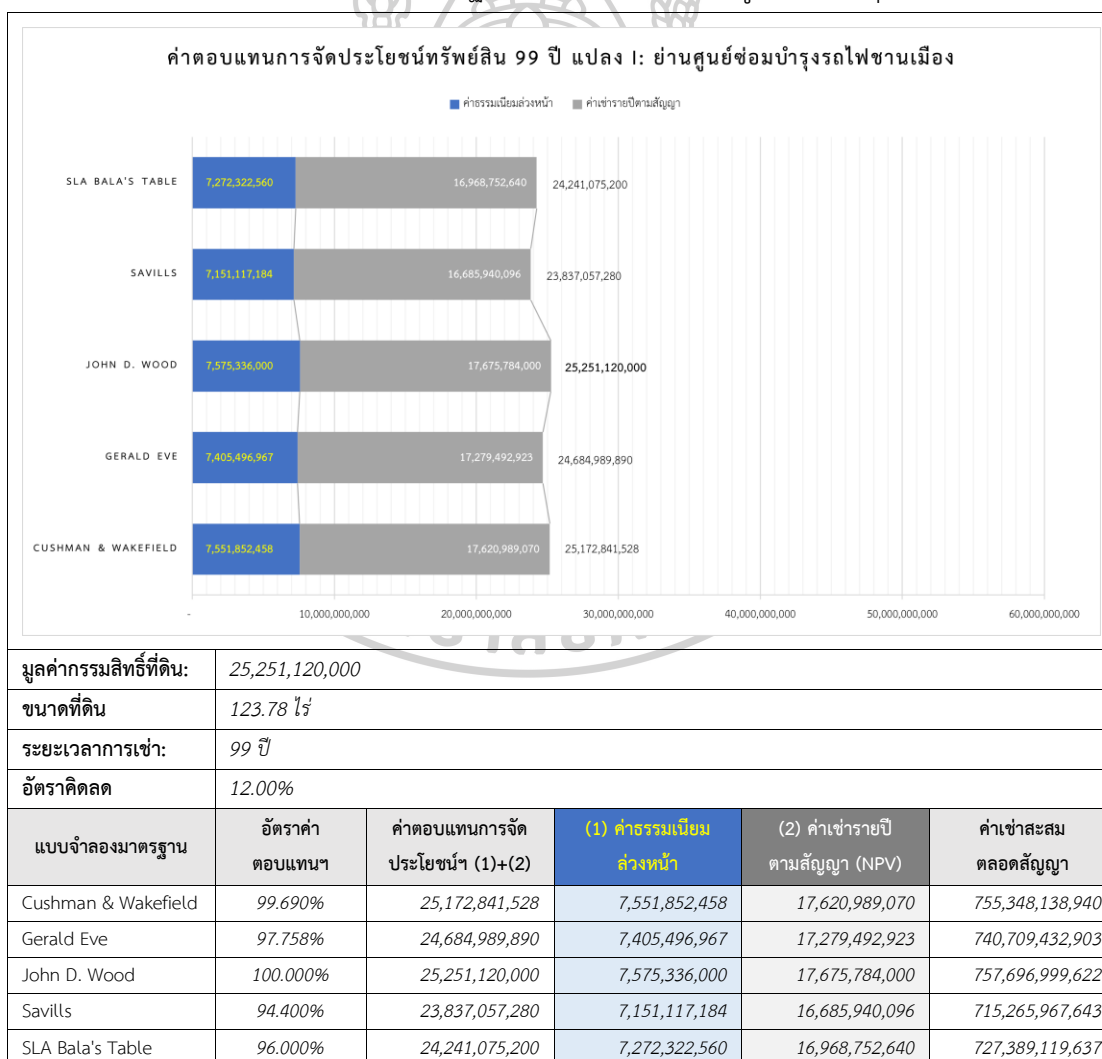


ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.8) แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง

การจากการวิเคราะห์ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน โดยใช้ อัตราคิดลดร้อยละ 12 (สมมติฐานเบื้องต้น) พบว่ามาตรฐาน John D. Wood & Co. ให้ผลตอบแทนสูงสุด คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 25,251.12 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield เป็นมูลค่า 25,172.84 ล้านบาท ส่วนมาตรฐาน Savills ให้ผลตอบแทนน้อยที่สุด คิดเป็นมูลค่า 23,837.05 ล้านบาท น้อยกว่ามูลค่าปัจจุบันสุทธิของมาตรฐาน Cushman & Wakefield 1.06 เท่า หรือต่างกัน 5.93% นอกจากนี้ ส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม ได้ค่าคงที่ทุกมาตรฐานค่าเท่ากับ 4186.64% หรือต่างกัน 42.86 เท่า ดูในตาราง ดังนี้

ตารางที่ 95 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 99 ปี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ



ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.9) สรุปผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินบนสมมติฐาน 99 ปี

เมื่อนำที่ดินทุกแปลงตามที่ได้วิเคราะห์ในข้างต้น นำมาจัดแยกตามประเภทแบบจำลองมาตรฐาน เพื่อประเมินจำนวนเงินค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินที่จะได้รับ จะได้ผลลัพธ์ตามตาราง (ตารางที่ 96 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน) ตารางที่ 99 และกราฟตาม แผนภูมิที่ 154

ตารางที่ 96 โครงสร้างค่าตอบแทนสมมติฐาน 75 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐาน

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าตอบแทนฯ	ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์	ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า	ค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา
Cushman & Wakefield	99.690%	249,575,510,040	74,872,653,012	174,702,857,028	7,488,880,300,663
Gerald Eve	97.758%	244,738,717,128	73,421,615,138	171,317,101,990	7,343,745,214,505
John D. Wood & Co.	100.000%	250,351,600,000	75,105,480,000	175,246,120,000	7,512,168,021,486
Savills	94.400%	236,331,910,400	70,899,573,120	165,432,337,280	7,091,486,612,283
SLA Bala's Table	96.000%	240,337,536,000	72,101,260,800	168,236,275,200	7,211,681,300,627

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางข้างต้น โครงสร้างค่าตอบแทนที่ให้ผลตอบแทนแก่การรถไฟสูงสุดคือแบบจำลองมาตรฐาน John D. Wood & Co. โดยมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 250,351.6 ล้านบาท ในอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 100.00 รองลงมาคือมาตรฐาน Cushman & Wakefield มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 249,575.51 ล้านบาท ที่อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 99.69 เปรียบเทียบกับมาตรฐาน Savills ที่มีมูลค่าสิทธิการเช่าที่น้อยที่สุดในอัตราส่วนร้อยละ 94.4 หรือคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 236,331.91 ล้านบาท แตกต่างกับมูลค่าสิทธิการเช่าของมาตรฐาน Cushman & Wakefield ร้อยละ 5.6038% หรือประมาณ 1.056 เท่า นอกจากนี้ยังได้สรุปว่า

1. ที่ดินทุกแปลง ทุกมาตรฐานแบบจำลองจะมีอัตราส่วนระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (คิดเป็น NPV) และค่าเช่าสะสมตลอดสัญญา มีค่าคงที่เท่ากับ 4186.64% หรือประมาณ 42.86 เท่า (คิดแยกรายแปลงหรือคิดรวมสะสมจะได้ค่าคงที่เท่ากัน) (ตารางที่ 97 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 99 ปี)
2. อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าในที่ดินทุกแปลง และทุกมาตรฐานจะมีค่าคงที่เท่ากัน เมื่อกำหนดให้ปีที่ 1-5 เป็นปีค่าเช่าเริ่มต้น ค่าเช่าในปีที่ 96-99 มีอัตราการเปลี่ยนแปลง 1323.16% หรือเพิ่มขึ้น 14.23 เท่า จากค่าเช่าห้าปีแรก ดูในแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 19 แสดงอัตราการ

เปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี) และตาราง
(ตารางที่ 98 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา
สมมติฐาน 99 ปี)

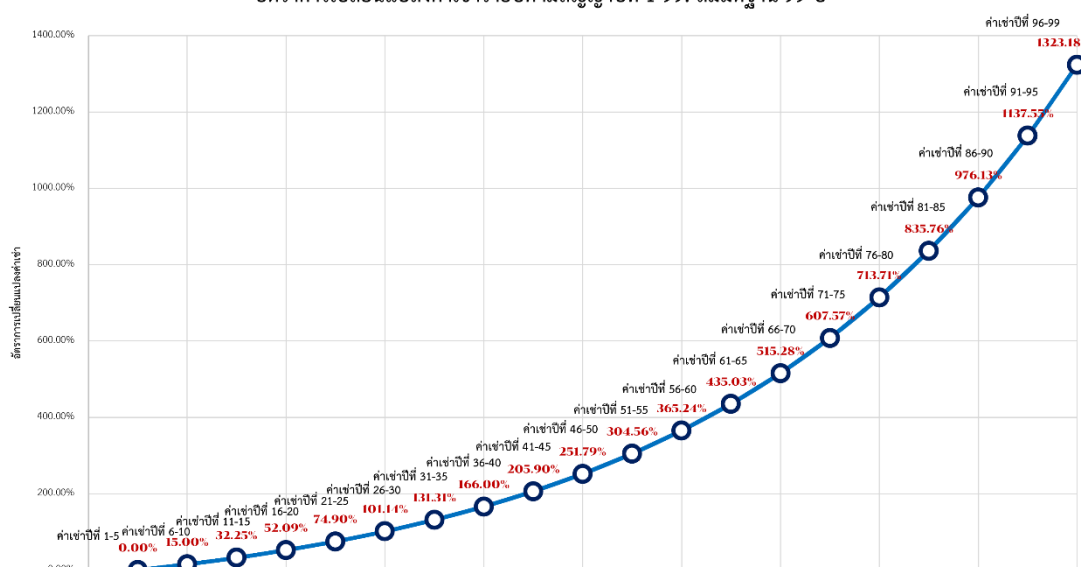
ตารางที่ 97 เปรียบเทียบค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม สมมติฐาน 99 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	ค่าเช่ารายปี ตามสัญญา	ค่าเช่าสะสม ตลอดสัญญา	% ส่วนต่าง
Cushman & Wakefield	174,702,857,028	7,488,880,300,663	4186.64%
Gerald Eve	171,317,101,990	7,343,745,214,505	4186.64%
John D. Wood & Co.	175,246,120,000	7,512,168,021,486	4186.64%
Savills	165,432,337,280	7,091,486,612,283	4186.64%
SLA Bala's Table	168,236,275,200	7,211,681,300,627	4186.64%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 19 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี

อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-99: สมมติฐาน 99 ปี



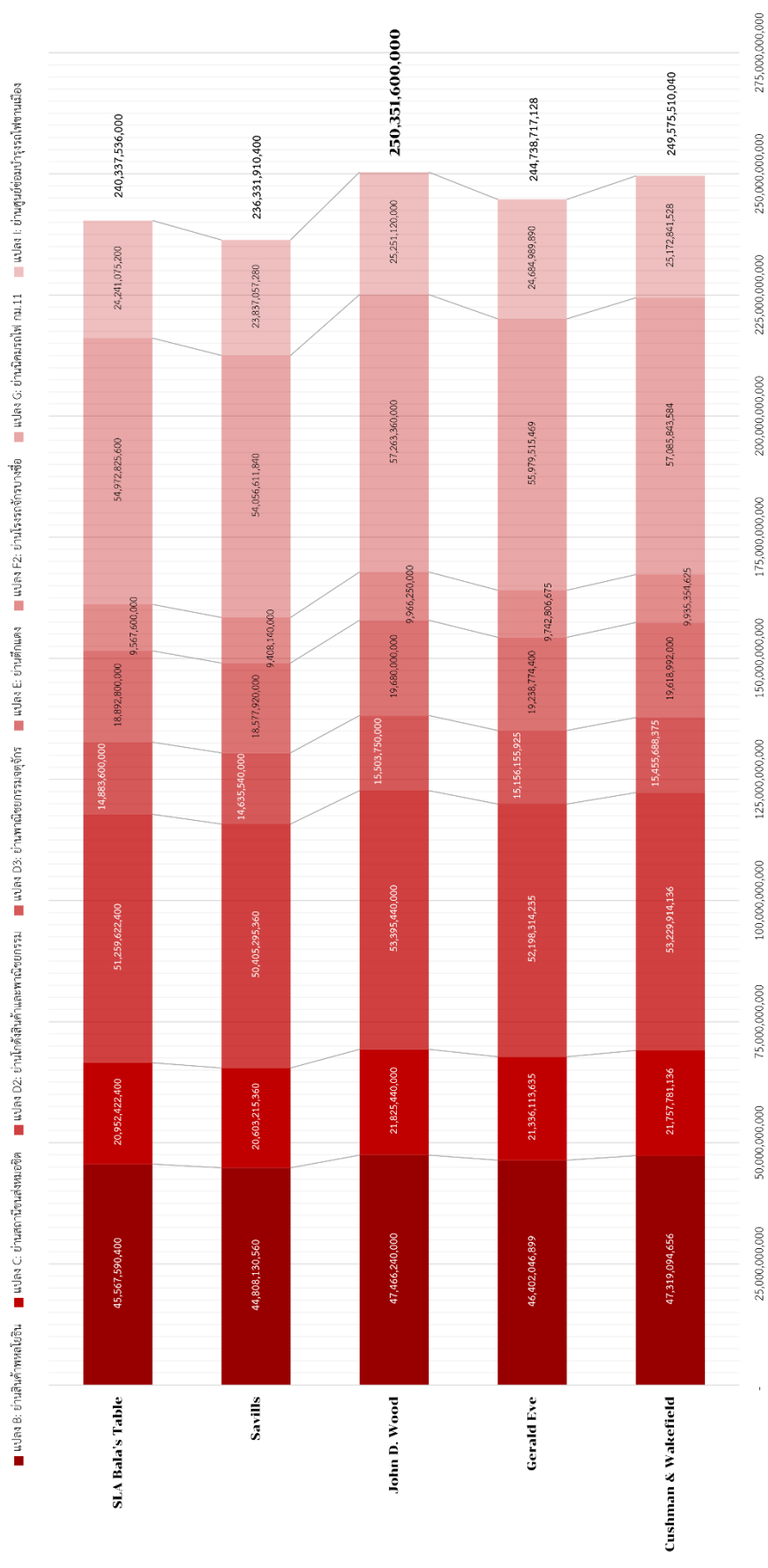
ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 98 แสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี

ค่าเช่ารายปีตามสัญญา	Cushman & Wakefield		Gerald Eve		John D. Wood		Savills		SLA Bata's Table	
	ย่านสินค้าพหุประโยชน์	% change	ย่านสำนักงานสูงเหนือขีด	% change	ย่านได้กลิ่นค้าและพาณิชย์	% change	ย่านพาณิชย์-กรรมกรจัด	% change	ย่านนิคมรถไฟ กม.11	% change
ค่าเช่าปีที่ 1-5	2,851,242,078	0.00%	3,145,242,550	0.00%	3,217,376,123	0.00%	881,873,751	0.00%	3,312,422,493	0.00%
ค่าเช่าปีที่ 6-10	3,278,928,390	15.00%	3,617,028,933	15.00%	3,699,982,541	15.00%	1,014,154,813	15.00%	3,809,285,867	15.00%
ค่าเช่าปีที่ 11-15	3,770,767,648	32.25%	4,159,583,273	32.25%	4,254,979,923	32.25%	1,166,278,035	32.25%	4,380,678,747	32.25%
ค่าเช่าปีที่ 16-20	4,336,382,796	52.09%	4,783,520,764	52.09%	4,893,226,911	52.09%	1,341,219,741	52.09%	5,037,780,560	52.09%
ค่าเช่าปีที่ 21-25	4,986,840,215	74.90%	5,501,048,878	74.90%	5,627,210,948	74.90%	1,542,402,702	74.90%	5,793,447,644	74.90%
ค่าเช่าปีที่ 26-30	5,734,866,247	101.14%	6,326,206,210	101.14%	6,471,292,590	101.14%	1,773,763,107	101.14%	6,662,464,790	101.14%
ค่าเช่าปีที่ 31-35	6,595,096,184	131.31%	7,275,137,142	131.31%	7,441,986,478	131.31%	2,039,827,573	131.31%	7,661,834,509	131.31%
ค่าเช่าปีที่ 35-40	7,584,360,612	166.00%	8,366,407,713	166.00%	8,558,284,450	166.00%	2,345,801,709	166.00%	8,811,109,685	166.00%
ค่าเช่าปีที่ 41-45	8,722,014,704	205.90%	9,621,368,870	205.90%	9,842,027,118	205.90%	2,697,671,965	205.90%	10,132,776,138	205.90%
ค่าเช่าปีที่ 46-50	10,030,316,909	251.79%	11,064,574,200	251.79%	11,318,331,185	251.79%	3,102,322,760	251.79%	11,652,692,558	251.79%
ค่าเช่าปีที่ 51-55	11,534,864,446	304.56%	12,724,260,330	304.56%	13,016,080,863	304.56%	3,567,671,174	304.56%	13,400,596,442	304.56%
ค่าเช่าปีที่ 56-60	13,265,094,112	365.24%	14,632,899,380	365.24%	14,968,492,993	365.24%	4,102,821,850	365.24%	15,410,685,908	365.24%
ค่าเช่าปีที่ 61-65	15,254,858,229	435.03%	16,827,834,287	435.03%	17,213,766,941	435.03%	4,718,245,128	435.03%	17,722,288,795	435.03%
ค่าเช่าปีที่ 66-70	17,543,086,964	515.28%	19,352,009,430	515.28%	19,795,831,983	515.28%	5,425,981,897	515.28%	20,380,632,114	515.28%
ค่าเช่าปีที่ 71-75	20,174,550,008	607.57%	22,254,810,844	607.57%	22,765,206,780	607.57%	6,239,879,181	607.57%	23,437,726,931	607.57%
ค่าเช่าปีที่ 76-80	23,200,732,509	713.71%	25,593,032,471	713.71%	26,179,987,797	713.71%	7,175,861,059	713.71%	26,953,385,970	713.71%
ค่าเช่าปีที่ 81-85	26,680,842,386	835.76%	29,431,987,342	835.76%	30,106,985,967	835.76%	8,252,240,217	835.76%	30,996,393,866	835.76%
ค่าเช่าปีที่ 86-90	30,682,968,744	976.13%	33,846,785,443	976.13%	34,623,033,862	976.13%	9,490,076,250	976.13%	35,645,852,946	976.13%
ค่าเช่าปีที่ 91-95	35,285,414,055	1137.55%	38,923,803,259	1137.55%	39,816,488,941	1137.55%	10,913,587,688	1137.55%	40,992,730,888	1137.55%
ค่าเช่าปีที่ 96-99	40,578,226,163	1323.18%	44,762,373,748	1323.18%	45,788,962,282	1323.18%	12,550,625,841	1323.18%	47,141,640,521	1323.18%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 20 แสดงค่าตอบแทนการจ้างประโยชน์ทรัพย์สิน 99 ปี ในที่ดินทุกแปลงแยกตามมาตรฐาน



ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.4 วิธีพิจารณามูลค่าผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเปรียบเทียบสมมติฐาน

จากการวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนครบทุกสมมติฐานโดยแบ่งออกเป็น 30 ปี 50 ปี 75 ปี และ 99 ปี แยกตามแบบจำลองมาตรฐานประกอบด้วย Cushman & Wakefield, Gerald Eve, John D. Wood & Co., Savills, Singapore Land Authority (SLA) และระเบียบการรถไฟ(เฉพาะระยะเวลา 30 ปี) สามารถประเมินมูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่ารวมในที่ดินรวมทุกแปลง แยกตามมาตรฐาน และสมมติฐานตามตาราง (ตารางที่ 99 ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30-99 ปี แยกตามสมมติฐาน (NPV)) และมูลค่าปัจจุบันสิทธิการเช่าในที่ดินแยกรายแปลงแยกมาตรฐาน แยกสมมติฐานเปรียบเทียบ (ตารางที่ 127 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินรายแปลง สมมติฐาน 30-99 ปี (NPV))

ตารางที่ 99 ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน 30-99 ปี แยกตามสมมติฐาน (NPV)

แบบจำลองมาตรฐาน	สมมติฐาน 30 ปี	สมมติฐาน 50 ปี	สมมติฐาน 75 ปี	สมมติฐาน 99 ปี
ระเบียบการรถไฟ	78,044,616,000	-	-	-
Cushman & Wakefield	214,856,827,848	236,757,508,120	247,197,169,840	249,575,510,040
Gerald Eve	133,032,250,947	176,480,353,388	219,991,461,468	244,738,717,128
John D. Wood & Co.	161,292,206,400	187,763,700,000	232,826,988,000	250,351,600,000
Savills	159,731,314,080	195,274,248,000	223,063,275,600	236,331,910,400
SLA Bala's Table	156,089,232,000	187,012,645,200	221,561,166,000	240,337,536,000

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางเปรียบเทียบค่าตอบแทนภาพรวมข้างต้น และตาราง ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินจากที่ดินทุกแปลงที่การรถไฟจะได้รับ โดยเปรียบเทียบโครงสร้างค่าตอบแทนตามระเบียบรถไฟที่กำหนดในอัตราร้อยละ 30 และแบบจำลองมาตรฐานมูลค่าสิทธิการเช่าในต่างประเทศซึ่งกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าตามระยะเวลาถือครองที่แตกต่างกัน แบ่งแนวทางการวิเคราะห์ตามสมมติฐานการเช่า ดังนี้

1) สมมติฐาน 30 ปี (เพิ่มแนวทางตามระเบียบการรถไฟ)

ในการวิเคราะห์ใช้แนวทางการกำหนดค่าตอบแทนตามระเบียบการรถไฟเป็นเกณฑ์ฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าภายในสมมติฐาน 30 ปี และสมมติฐานอื่น ซึ่งค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิราว 78,044.61 ล้านบาท ในอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าเท่ากับร้อยละ 30 เปรียบเทียบกับแบบจำลองมาตรฐาน Cushman & Wakefield

ซึ่งมีมูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงสุด 214,856,81 ล้านบาท ในอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าร้อยละ 82.59 คิดเป็นส่วนต่างร้อยละ 175.30 หรือประมาณ 2.753 เท่า ดูในตาราง (

ตารางที่ 100 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 30 ปี)

2) สมมติฐาน 50 ปี

มาตรฐาน Cushman & Wakefield มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงสุด 214,856,81 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Savills มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 195,274.24 ล้านบาท และมาตรฐาน Gerald Eve มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยที่สุด 176,480,35 ล้านบาท ดูในตาราง (ที่มา: โดยผู้วิจัย



ตารางที่ 101 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 50 ปี)

3) สมมติฐาน 75 ปี

มาตรฐาน Cushman & Wakefield มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงสุด 247,197,16 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน John D. Wood มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 232,826.98 ล้านบาท และมาตรฐาน Gerald Eve มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยที่สุด 219,991,46 ล้านบาท ดูในตาราง (ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 102 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 75 ปี)

4) สมมติฐาน 99 ปี

มาตรฐาน John D. Wood & Co. มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิสูงสุด 250,351,6 ล้านบาท รองลงมาเป็นมาตรฐาน Cushman & Wakefield มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิ 249,575.51 ล้านบาท และมาตรฐาน Savills มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิน้อยที่สุด 236,331,91 ล้านบาท ดูในตาราง (ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 103 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 99 ปี)

ตารางที่ 100 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 30 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า	ค่าตอบแทนจัดประโยชน์ 30 ปี	ส่วนต่างค่าตอบแทน (เกณฑ์รถไฟ)	อัตราส่วนต่าง (เกณฑ์ระเบียบรถไฟ)
ระเบียบการรถไฟ	30.00%	78,044,616,000	0.00	0.00%
Cushman & Wakefield	82.59%	214,856,827,848	136,812,211,848	175.30%
Gerald Eve	51.14%	133,032,250,947	54,987,634,947	70.46%
John D. Wood & Co.	62.00%	161,292,206,400	83,247,590,400	106.67%
Savills	61.40%	159,731,314,080	81,686,698,080	104.67%
SLA Bala's Table	60.00%	156,089,232,000	78,044,616,000	100.00%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 101 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 50 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราส่วนมูลค่า สิทธิการเช่า	ค่าตอบแทน จัดประโยชน์ 50 ปี	ส่วนต่างค่าตอบแทน (เกณฑ์รถไฟ)	อัตราส่วนต่าง (เกณฑ์ระเบียบรถไฟ)
ระเบียบการรถไฟ	30.00%	78,044,616,000	0.00	0.00%
Cushman & Wakefield	94.57%	236,757,508,120	158,712,892,120	203.36%
Gerald Eve	70.493%	176,480,353,388	98,435,737,388	126.13%
John D. Wood & Co.	75.00%	187,763,700,000	109,719,084,000	140.59%
Savills	78.00%	195,274,248,000	117,229,632,000	150.21%
SLA Bala's Table	74.70%	187,012,645,200	108,968,029,200	139.62%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 102 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 75 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราส่วนมูลค่า สิทธิการเช่า	ค่าตอบแทน จัดประโยชน์ 75 ปี	ส่วนต่างค่าตอบแทน (เกณฑ์รถไฟ)	อัตราส่วนต่าง (เกณฑ์ระเบียบรถไฟ)
ระเบียบการรถไฟ	30.00%	78,044,616,000	0.00	0.00%
Cushman & Wakefield	98.740%	247,197,169,840	169,152,553,840	216.74%
Gerald Eve	87.873%	219,991,461,468	141,946,845,468	181.88%
John D. Wood & Co.	93.000%	232,826,988,000	154,782,372,000	198.33%
Savills	89.100%	223,063,275,600	145,018,659,600	185.82%
SLA Bala's Table	88.500%	221,561,166,000	143,516,550,000	183.89%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 103 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินทุกแปลง 99 ปี

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราส่วนมูลค่า สิทธิการเช่า	ค่าตอบแทน จัดประโยชน์ 99 ปี	ส่วนต่างค่าตอบแทน (เกณฑ์รถไฟ)	ส่วนต่างค่าตอบแทน (เกณฑ์ระเบียบรถไฟ)
ระเบียบการรถไฟ	30.00%	78,044,616,000	0.00	0.00%
Cushman & Wakefield	99.690%	249,575,510,040	171,530,894,040	219.79%
Gerald Eve	97.758%	244,738,717,128	166,694,101,128	213.59%
John D. Wood & Co.	100.000%	250,351,600,000	172,306,984,000	220.78%
Savills	94.400%	236,331,910,400	158,287,294,400	202.82%
SLA Bala's Table	96.000%	240,337,536,000	162,292,920,000	207.95%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น การรถไฟสามารถพิจารณาโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเบื้องต้นตามแต่ละสมมติฐานระยะเวลา ในกรณีที่ตัดสินใจให้สิทธิเอกชนในการพัฒนาที่ดินรถไฟ ขณะเดียวกันเอกชนก็สามารถพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ตามสมมติฐานระยะเวลาสิทธิการพัฒนาเช่นเดียวกัน

โดยทั่วไปในการพิจารณาให้สิทธิการพัฒนาที่ดินแก่เอกชนมักพิจารณาจากค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินใน 2 ส่วน ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ค่าอัฟฟอนด์, ค่าหน้าดิน) ที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องชำระภายหลังลงนามในสัญญา และค่าเช่ารายปีตามสัญญาที่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) เป็นหลัก แต่จากผลการวิเคราะห์การให้สิทธิการพัฒนาตามสมมติฐานผู้วิจัยมองว่ายังเป็นการยากต่อการตัดสินใจด้านความเหมาะสมของระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาและค่าเช่าที่ได้รับเมื่อพิจารณาจากค่าตอบแทนภาพรวมทั้งหมดในทุกสมมติฐานรายแปลง (ตารางที่ 127 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินรายแปลง สมมติฐาน 30-99 ปี (NPV)) ซึ่งนอกจากการพิจารณาจากค่าธรรมเนียมล่วงหน้า และมูลค่าปัจจุบันสุทธิของค่าเช่ารายปี ผู้วิจัยยังนำเสนอวิธีพิจารณาอย่างน้อย 3 วิธี ซึ่งมีความสำคัญในการพิจารณาให้สิทธิการเช่าระยะยาว และมีความสำคัญต่อการจัดเก็บรายได้ระยะยาวในอนาคตของการรถไฟ ประกอบด้วย อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบ 30-99 ปี, อัตราส่วนมูลค่าปัจจุบันสุทธิต่อค่าเช่ารายปีตามสัญญาต่อค่าเช่าสะสม และวิธีส่วนต่างค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ

4.4.1 วิธีอัตราเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบ 30-99 ปี หรือวิธีส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย

เป็นการพิจารณาจากอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา โดยโครงสร้างการทบทวนอัตราค่าเช่าดังกล่าว เป็นรูปแบบโครงสร้างตามระเบียบการรถไฟ ซึ่งกำหนดให้ปรับค่าเช่าในอัตราร้อยละ 15 เมื่อครบทุก 5 ปี แบ่งตามสมมติฐาน 30-99 ปี จะได้อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา ดูในตาราง (ตารางที่ 104 โครงสร้างอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาทุกสมมติฐาน) และเมื่อนำมาพล็อตกราฟจะได้รูปตาม (แผนภูมิที่ 21-24)

ตารางที่ 104 โครงสร้างอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาทุกสมมติฐาน

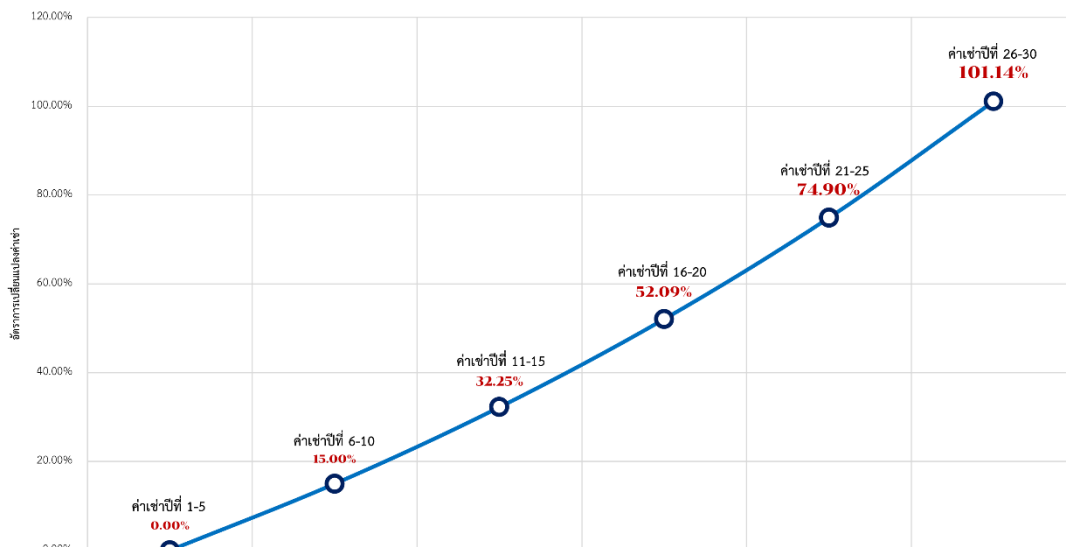
ค่าเช่ารายปี ตามสัญญา	อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา			
	สมมติฐาน 30 ปี	สมมติฐาน 50 ปี	สมมติฐาน 75 ปี	สมมติฐาน 99 ปี
ค่าเช่าปีที่ 1-5	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ค่าเช่าปีที่ 6-10	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
ค่าเช่าปีที่ 11-15	32.25%	32.25%	32.25%	32.25%
ค่าเช่าปีที่ 16-20	52.09%	52.09%	52.09%	52.09%
ค่าเช่าปีที่ 21-25	74.90%	74.90%	74.90%	74.90%
ค่าเช่าปีที่ 26-30	101.14%	101.14%	101.14%	101.14%
ค่าเช่าปีที่ 31-35		131.31%	131.31%	131.31%
ค่าเช่าปีที่ 35-40		166.00%	166.00%	166.00%
ค่าเช่าปีที่ 41-45		205.90%	205.90%	205.90%
ค่าเช่าปีที่ 46-50		251.79%	251.79%	251.79%
ค่าเช่าปีที่ 51-55			304.56%	304.56%
ค่าเช่าปีที่ 56-60			365.24%	365.24%
ค่าเช่าปีที่ 61-65			435.03%	435.03%
ค่าเช่าปีที่ 66-70			515.28%	515.28%
ค่าเช่าปีที่ 71-75			607.57%	607.57%
ค่าเช่าปีที่ 76-80				713.71%
ค่าเช่าปีที่ 81-85				835.76%
ค่าเช่าปีที่ 86-90				976.13%
ค่าเช่าปีที่ 91-95				1137.55%
ค่าเช่าปีที่ 96-99				1323.18%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

และถึงแม้โครงสร้างอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาจะมีรูปแบบที่ตายตัว แต่ไม่ควรพิจารณาเฉพาะอัตราการเปลี่ยนแปลงเท่านั้นโดยไม่คำนึงถึงผลลัพธ์จากค่าเช่ารายปีที่เกิดขึ้นจริงในช่วงเวลาดังกล่าวนำมาพิจารณา เมื่อนำแบบจำลองมาตรฐานของกรรมที่ดินสิงคโปร์ (SLA Bala's Table) สมมติฐาน 99 ปี มาพล็อตกราฟแผนภูมิตัวอย่างจะเห็นได้ถึงความแตกต่างของค่าเช่ารายปีในที่ดินรายแปลงที่แตกต่างกัน (แผนภูมิที่ 21-24)

แผนภูมิที่ 21 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 30 ปี

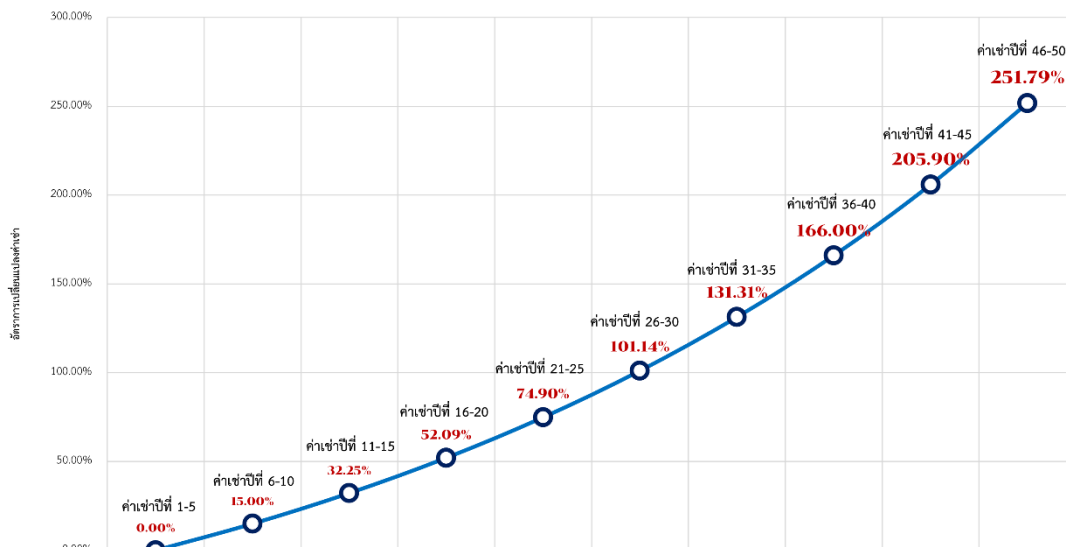
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-30: สมมติฐาน 30 ปี



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 22 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 50 ปี

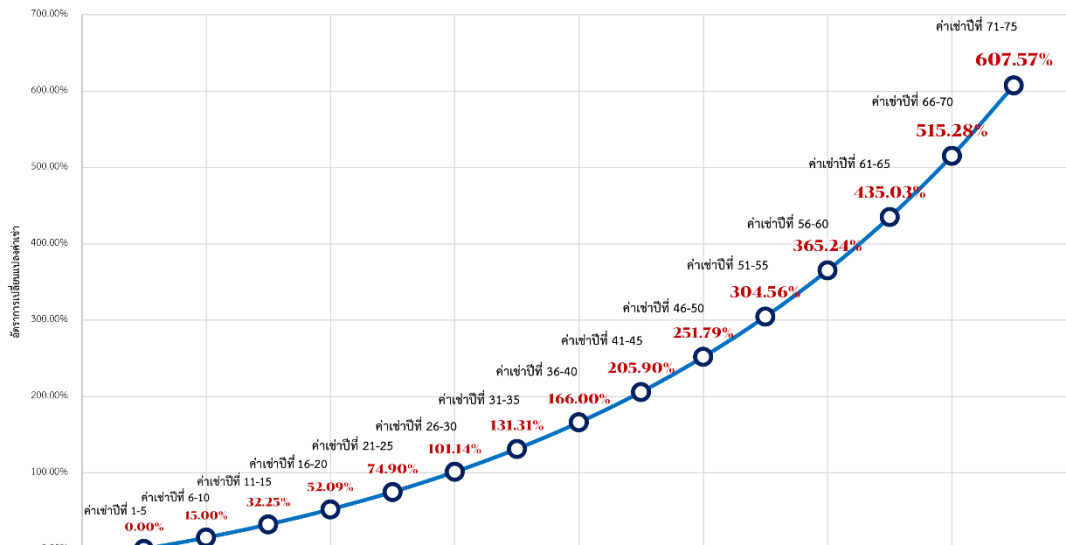
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-50: สมมติฐาน 50 ปี



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 23 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 75 ปี

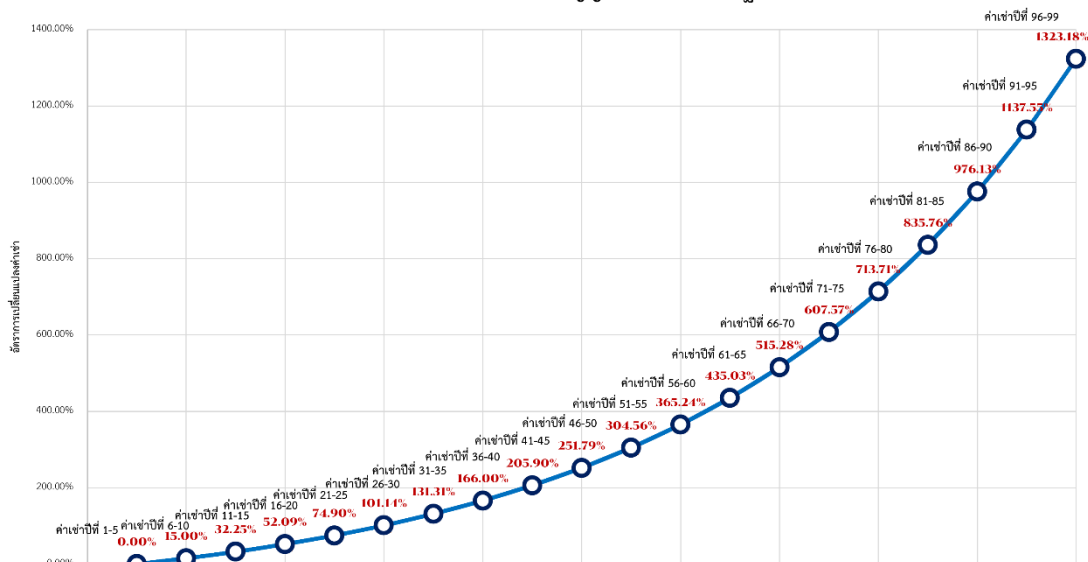
อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-75: สมมติฐาน 75 ปี



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 24 อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา สมมติฐาน 99 ปี

อัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญาปีที่ 1-99: สมมติฐาน 99 ปี

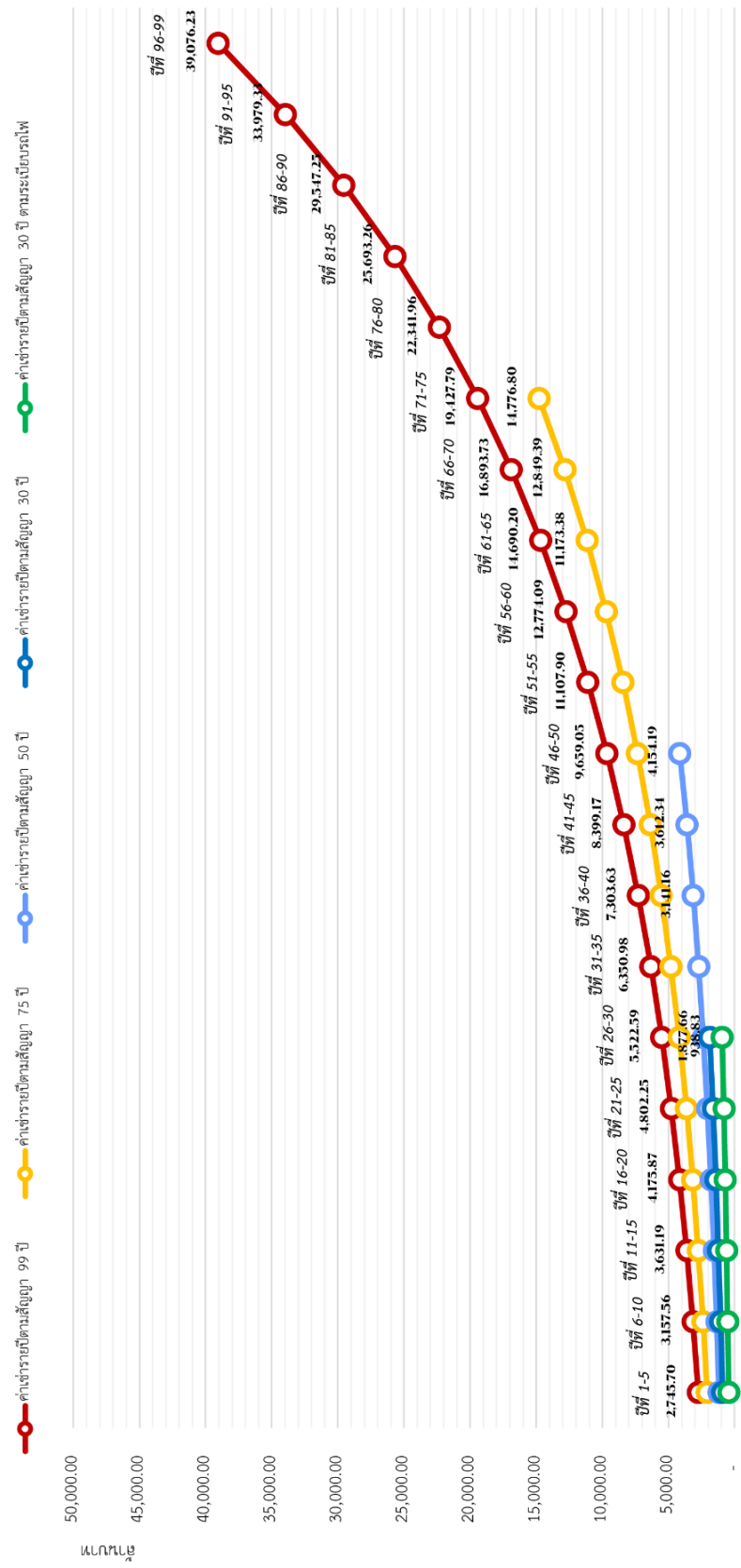


ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 25 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง B (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

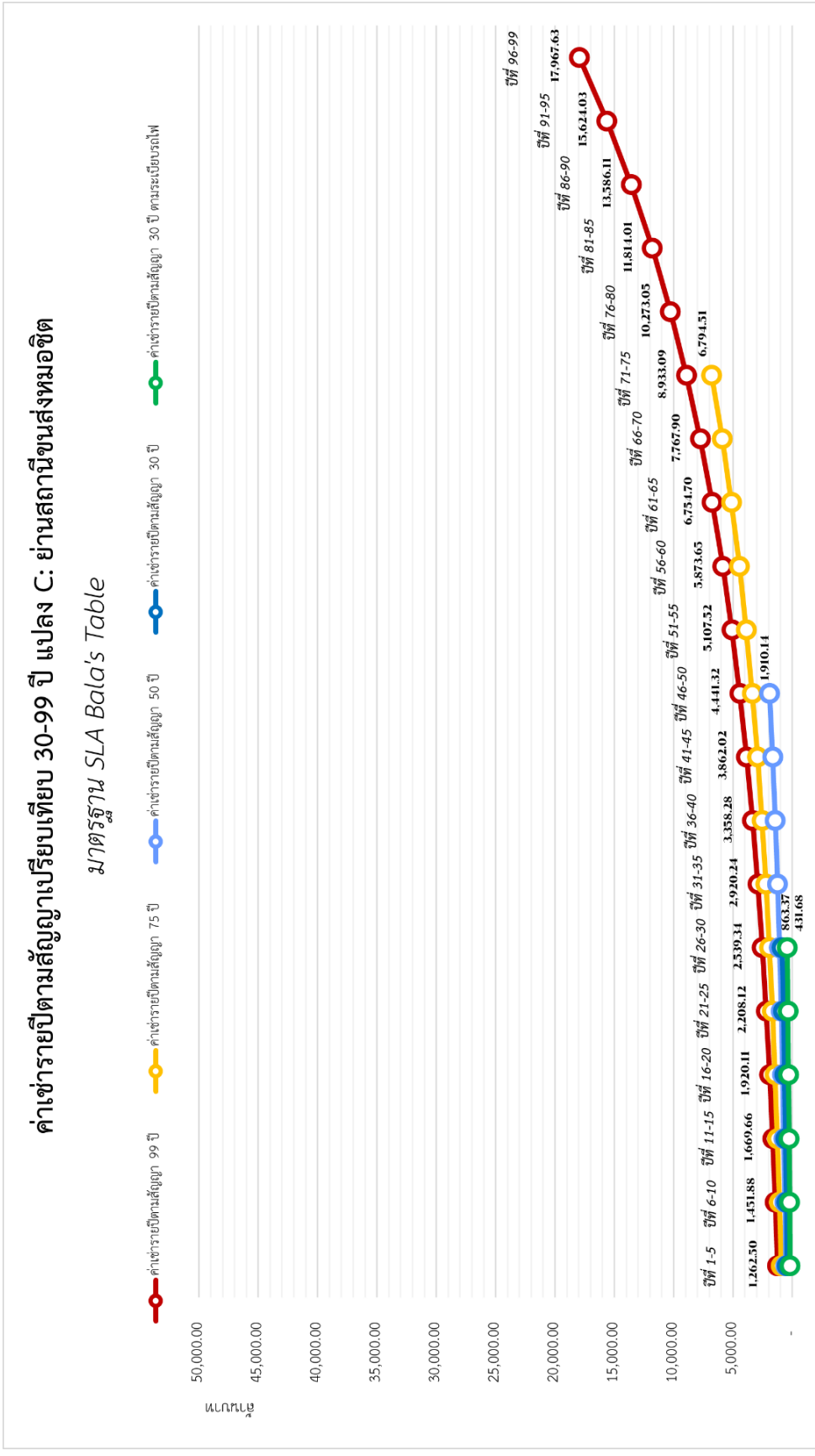
ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบกับ 30-99 ปี แปลง B: ยานสินค้าพลาโยจีน

มาตรฐาน SLA Bala's Table



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 26 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง C (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

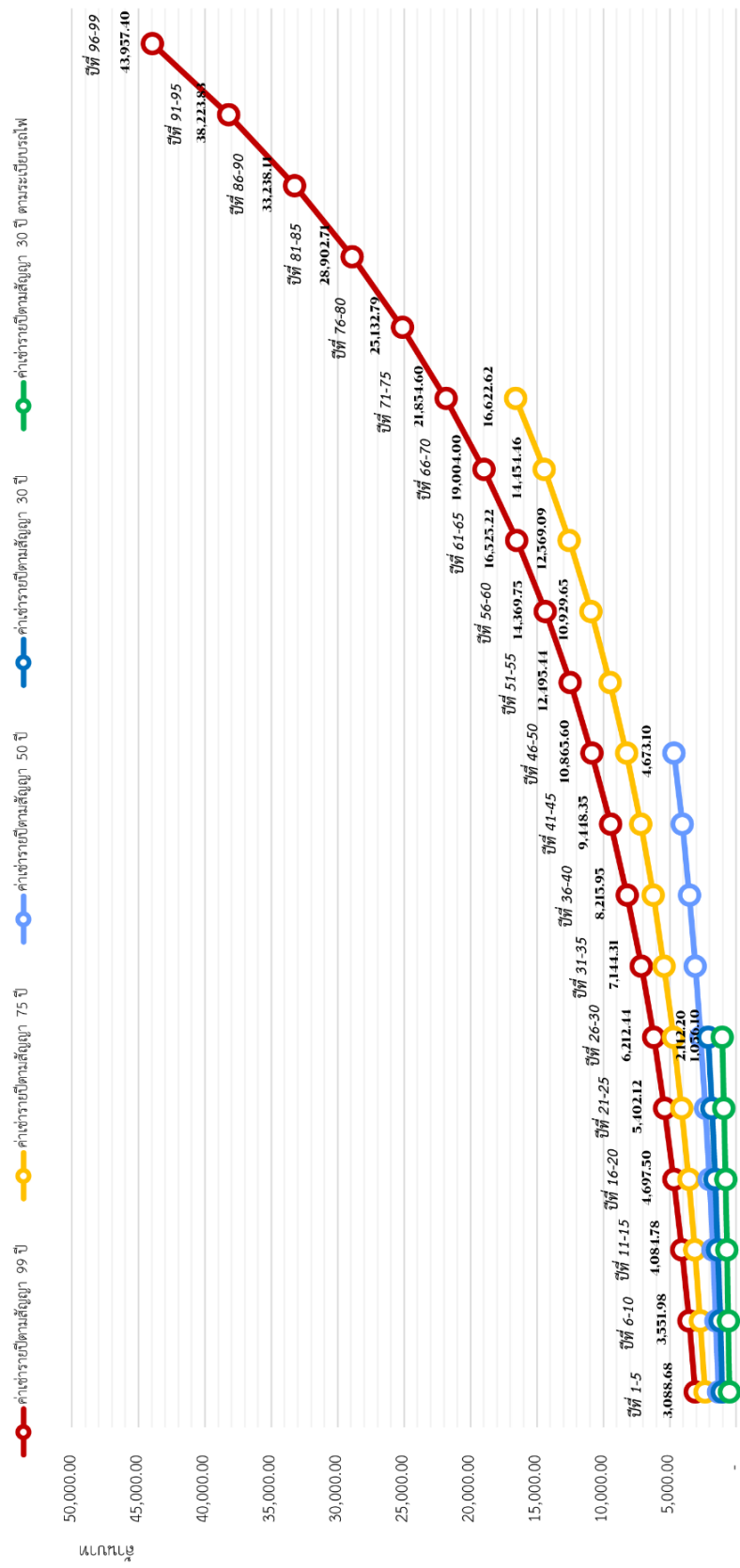


ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 27 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง D2 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

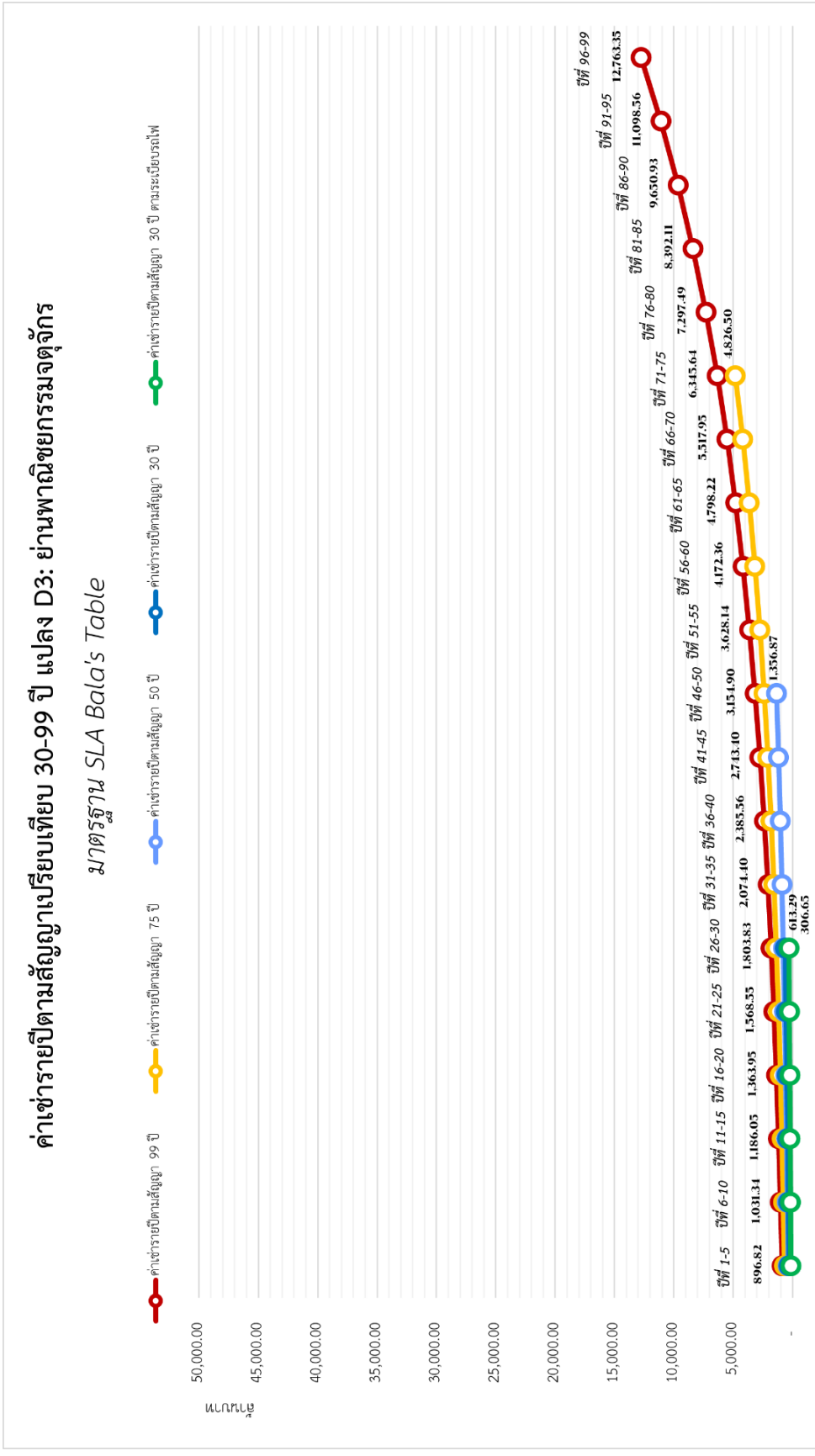
ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบ 30-99 ปี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม

มาตรฐาน SLA Bala's Table



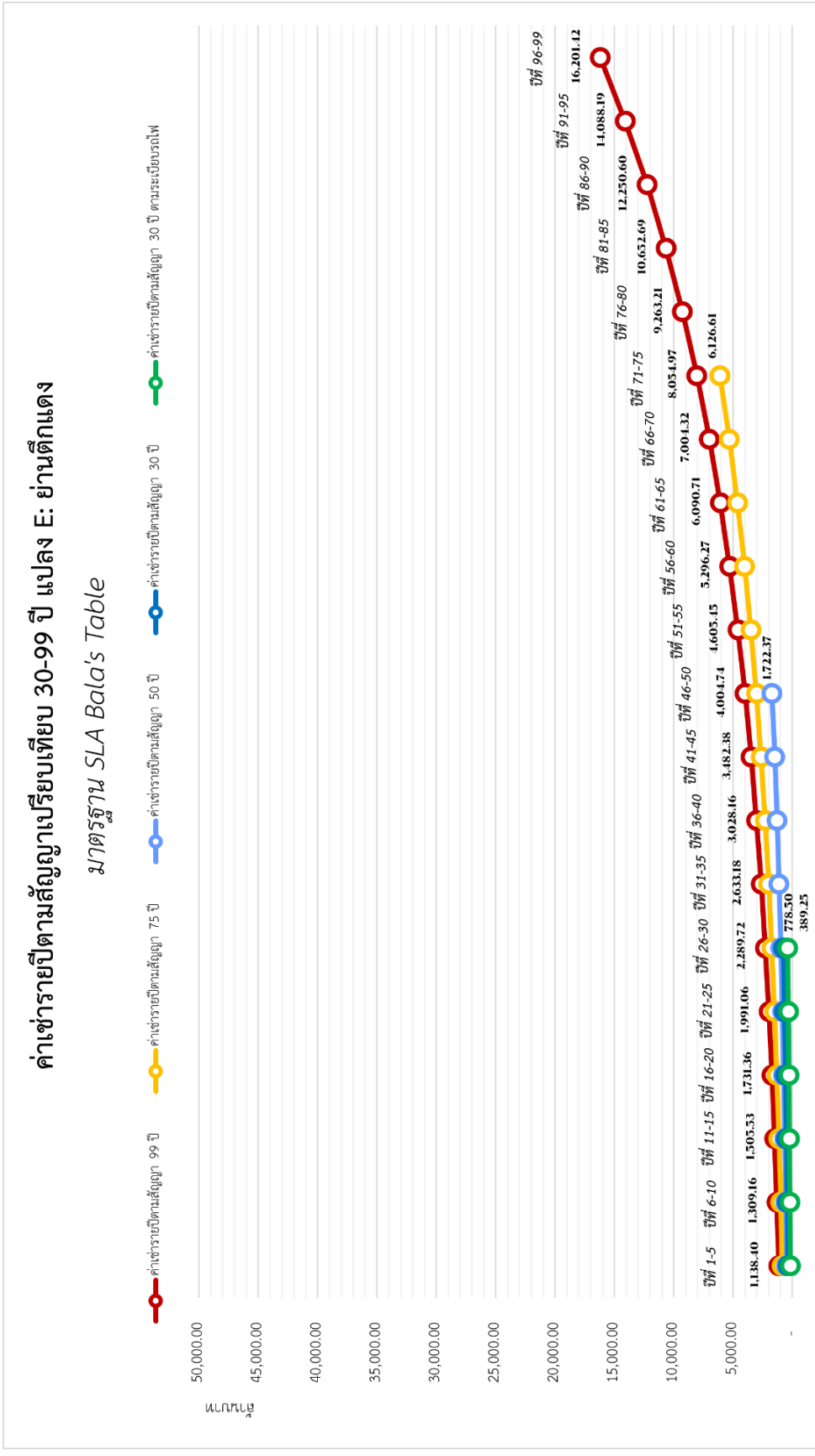
ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 28 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง D3 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 29 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง E (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

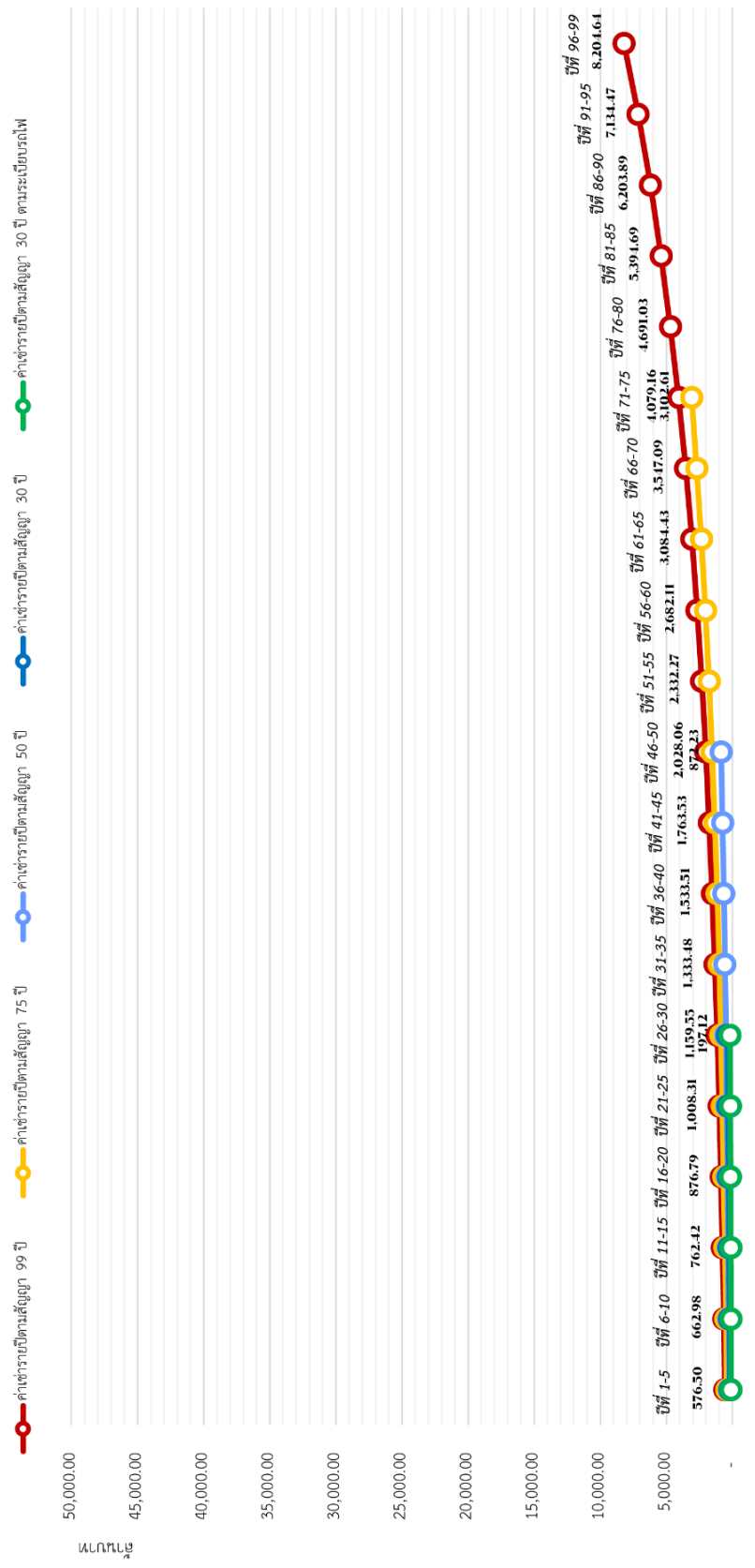


ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 30 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง F2 (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบกับ 30-99 ปี แปลง F2: ย่านโรงรถบริการบางซื่อ

มาตรฐาน SLA Bala's Table

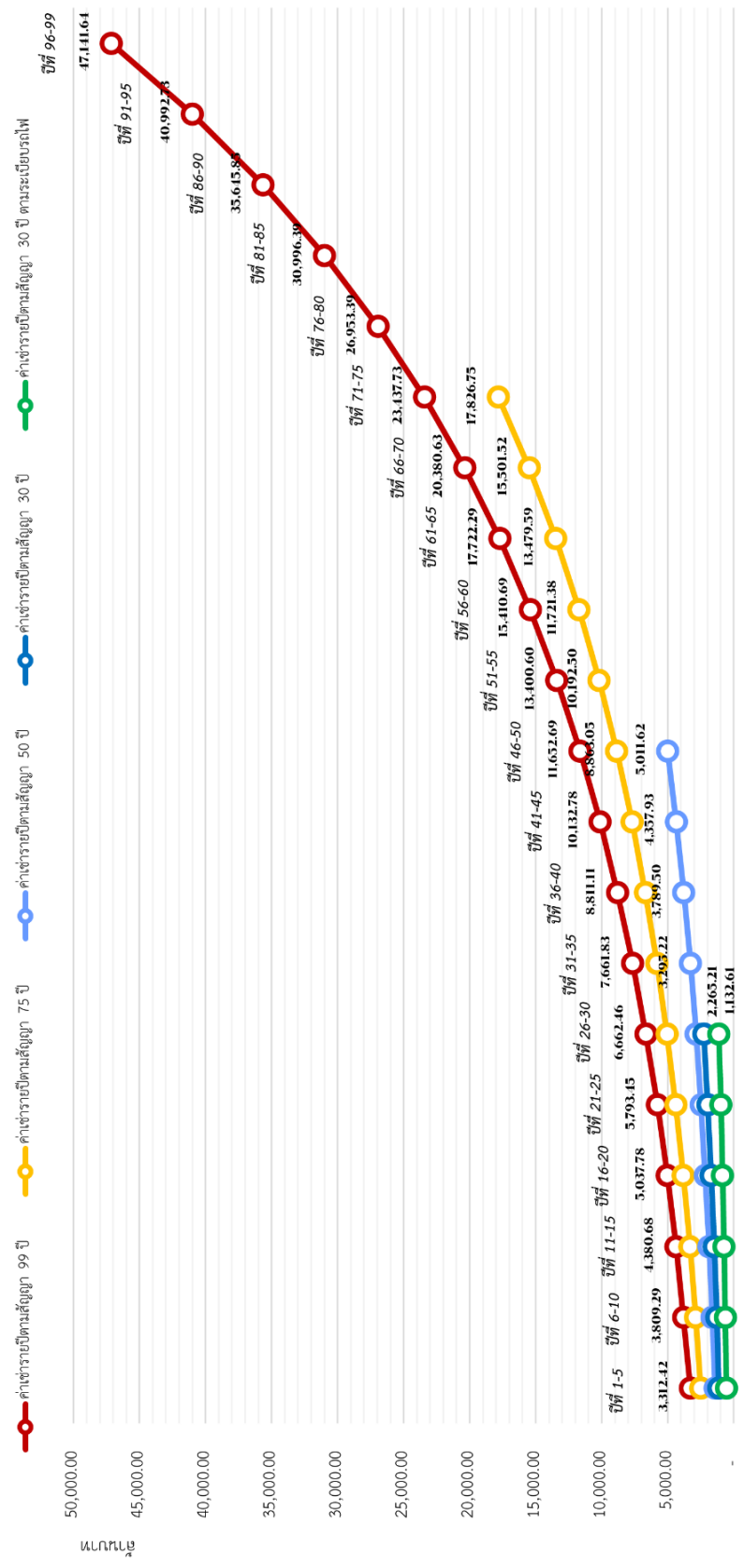


ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 31 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง G (ตัวอย่าง: มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)

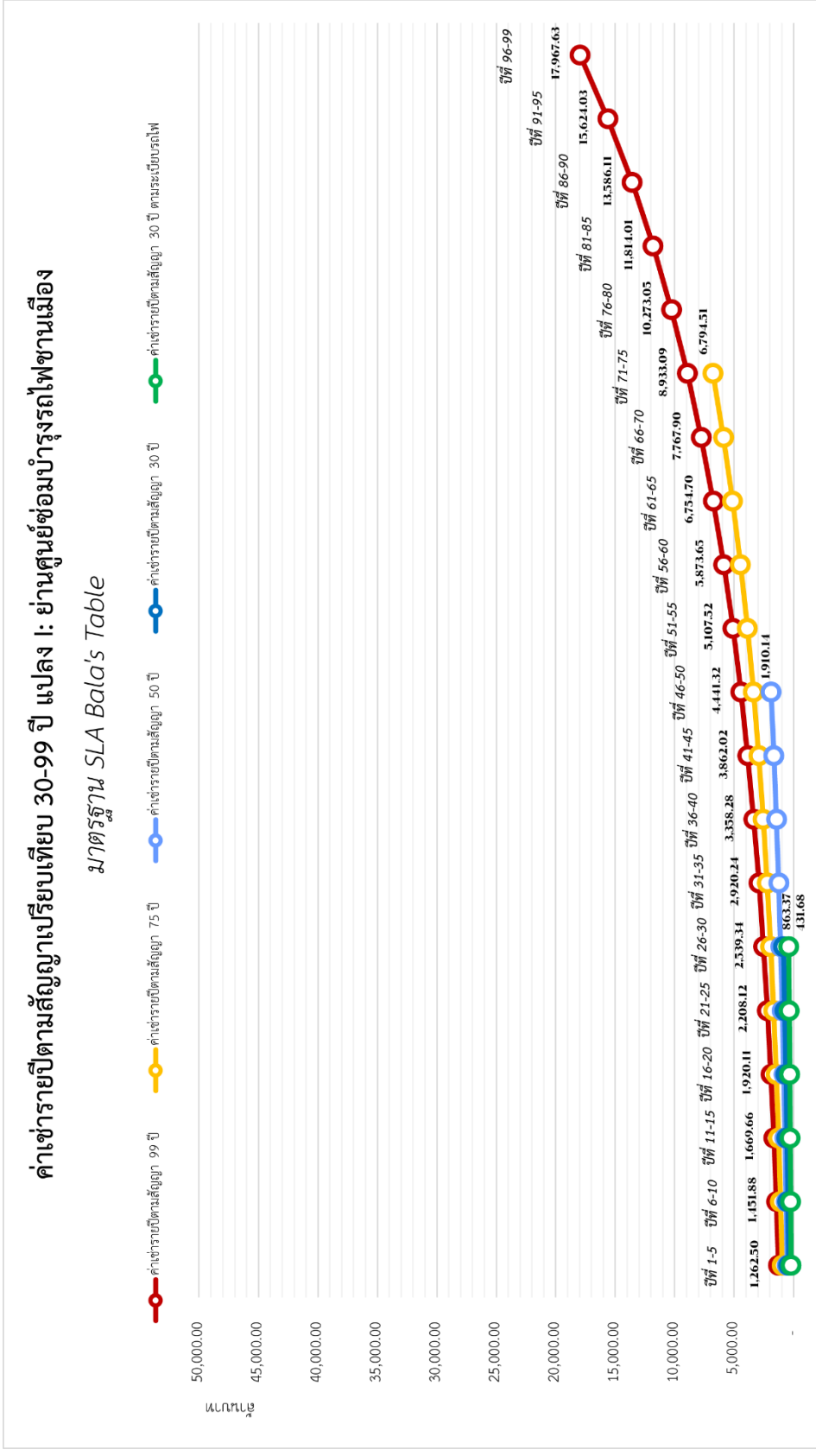
ค่าเช่ารายปีตามสัญญาเปรียบเทียบกับ 30-99 ปี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

มาตรฐาน SLA Bala's Table



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 32 แสดงค่าเช่ารายปีตามสัญญา 30-99 ปี แปลง 1 (ตัวอย่าง: มาตราฐานกรมที่ดินสิงคโปร์)



ที่มา: โดยผู้วิจัย

เมื่อพิจารณาจากแผนภูมิข้างต้น (แผนภูมิที่ 25-32) จะพบว่า ในสมมติฐาน 99 ปี ค่าเช่าเริ่มต้นในปีที่ 1-5 แม้จะมีค่าเช่ารายปีเริ่มต้นในจำนวนไม่ต่างกันระหว่าง 500-3,000 ล้านบาทต่อปี แต่ค่าเช่าในปีที่ 96-99 จำนวนเงินค่าเช่ารายปีกลับแตกต่างกันอย่างสิ้นเชิง โดยแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อมีค่าเช่าต่ำที่สุดประมาณ 8,204.64 ล้านบาทต่อปี ส่วนแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีค่าเช่ารายปีสูงสุดประมาณ 47,141.64 ล้านบาทต่อปี มีส่วนต่างประมาณ 38,937 ล้านบาท หรือประมาณเกือบสี่หมื่นล้านบาท เมื่อพิจารณาประกอบกับอัตราส่วนการเปลี่ยนแปลงค่าเช่าตามสมมติฐาน แบ่งออกเป็น ค่าเช่าสมมติฐาน 30 ปี มีอัตราการเติบโตสูงสุดร้อยละ 101.14 หรือประมาณ 2.011 เท่าจากค่าเช่าปีแรก ค่าเช่าสมมติฐาน 50 ปี มีอัตราการเติบโตสูงสุดร้อยละ 251.79 หรือประมาณ 3.518 เท่า สมมติฐาน 75 ปี มีอัตราการเติบโตสูงสุดร้อยละ 607.57 หรือประมาณ 7.0757 เท่า และสมมติฐาน 99 ปี มีอัตราการเติบโตสูงสุดร้อยละ 1,323.28 หรือประมาณ 14.23 เท่า เป็นต้น ประเด็นความแตกต่างดังกล่าวผู้วิจัยมีมุมมองดังต่อไปนี้

1. ความแตกต่างดังกล่าวอาจเกิดจากอิทธิพลของอัตราค่าเช่าทบต้น ซึ่งมีส่วนสำคัญในการกำหนดอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่า เมื่อระยะเวลาในการทบต้นเพิ่มมากขึ้นตามระยะเวลาสมมติฐาน (จำนวนครั้งการทบต้นสัมพันธ์กับระยะเวลาการเช่า) และไม่ได้เป็นเส้นตรงแนวราบที่สามารถนำมาเทียบบัญญัติยางค์เบื้องต้นในการประเมินมูลค่าได้
2. ค่าเช่ารายปีตามสัญญาที่เกิดขึ้นและมีมูลค่าสูงเนื่องจากเป็นจำนวนมูลค่าในอนาคต (Future Value: FV) ที่ปรับเงินเพื่อพร้อมอัตราคิดลดภายในโครงสร้างค่าเช่าแล้ว
3. แปลงที่ดินที่มีมูลค่ากรรมสิทธิ์ หรือมูลค่าสิทธิการเช่าสูง มีความได้เปรียบจากกลไกทบต้นของอัตราค่าเช่าตั้งแต่ระยะเริ่มต้น และจะเห็นผลลัพธ์ได้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นเมื่อกลไกค่าเช่าเข้าสู่ช่วงปีท้ายหรือช่วงปลายสัญญา
4. มูลค่ากรรมสิทธิ์แตกต่างจากราคาที่ดินต่อตารางวา (แม้เกี่ยวข้องกันในการประเมินมูลค่ากรรมสิทธิ์) แม้ที่ดินจะมีราคาสูง (หรือมีศักยภาพสูงวัดจากราคาต่อตารางวา) แต่อาจมีมูลค่ากรรมสิทธิ์ต่ำจากข้อจำกัดขนาดที่ดิน
5. ในการพิจารณาให้สิทธิการพัฒนาแก่เอกชน จึงจำเป็นต้องพิจารณาจากมูลค่ากรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าเริ่มต้นเป็นปัจจัยสำคัญ ที่ดินที่มีมูลค่ากรรมสิทธิ์ต่ำโดยเปรียบเทียบ (กราฟโค้งความชันต่ำ อาจไม่ได้หมายถึงศักยภาพในที่ดินต่ำทุกกรณี) อาจไม่เหมาะสมในการให้สิทธิการเช่าระยะยาวถึง 99 ปี และอาจต้องพิจารณาทางเลือกอื่น อาทิ แนวโน้มอัตราการเติบโตราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียง หรือทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์

6. การพิจารณาความแตกต่างต้องวัดจากจำนวนค่าเช่ารายปีที่เกิดขึ้นจริงหักลบเปรียบเทียบ ไม่ควรพิจารณาแต่อัตราส่วนการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากเป้าหมายสูงสุดคือจำนวนเงินค่าเช่าที่จัดเก็บได้

นอกจากนี้ ผู้วิจัยยังได้กำหนดวิธีส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย ซึ่งเป็นการนำค่าเช่าปีแรก (ค่าเช่าห้าปีแรก) เปรียบเทียบค่าเช่าปีสุดท้าย (ห้าปีสุดท้าย) ทุกสมมติฐาน เช่น 30 ปี ตามระเบียบการรถไฟฟ้า, 30 ปี, 50 ปี, 75 ปี, และ 99 ปี เป็นต้น โดยสรุปผลการวิเคราะห์ที่ได้ ดังนี้ (ตารางที่ 141 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย. ดูในภาคผนวก)

1. สมมติฐาน 30 ปี แปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่ามากที่สุด ได้แก่ แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มาตรฐานที่มีค่ามากที่สุด คือ คัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 1,567 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ระเบียบการรถไฟฟ้า 569.5 ล้านบาท และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มาตรฐานที่มีค่าเช่ามากที่สุด คือ มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เท่ากับ 272.86 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ระเบียบการรถไฟฟ้า 99.11 ล้านบาท เป็นต้น
2. สมมติฐาน 50 ปี แปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่ามากที่สุด ได้แก่ แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มาตรฐานที่มีค่ามากที่สุด คือ คัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 4,541 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ เจอร์ลอฟ 3,384 ล้านบาท และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มาตรฐานที่มีค่าเช่ามากที่สุด คือ คัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 790.35 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ เจอร์ลอฟ 589.13 ล้านบาท เป็นต้น
3. สมมติฐาน 75 ปี แปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่ามากที่สุด ได้แก่ แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มาตรฐานที่มีค่ามากที่สุด คือ คัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 17,078 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ เจอร์ลอฟ 15,198 ล้านบาท และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มาตรฐานที่มีค่าเช่ามากที่สุด คือ คัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 2,972 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ เจอร์ลอฟ 2,645 ล้านบาท เป็นต้น
4. สมมติฐาน 99 ปี แปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่ามากที่สุด ได้แก่ แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มาตรฐานที่มีค่ามากที่สุด คือ จอห์นดีวีดี แอนด์ โค 45,655 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ซาวิลล์ 43,098 ล้านบาท และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าที่น้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มาตรฐานที่มีค่าเช่ามากที่สุด

คือ จอห์นดีวูด แอนด์ โค 7,945 ล้านบาท มาตรฐานที่มีค่าน้อยที่สุด คือ ซาวิลล์ 7,501 ล้านบาท เป็นต้น

4.4.2 วิธีส่วนต่างมูลค่าปัจจุบันสุทธิค่าเช่ารายปีตามสัญญาต่อค่าเช่าสะสม

เป็นการพิจารณาจากอัตราส่วนค่าเช่ารายปีตามสัญญาที่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ต่อค่าเช่าสะสมตลอดสัญญาโดยไม่คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ แยกตามสมมติฐาน 30-99 ปี เปรียบเทียบอัตราการเปลี่ยนแปลงตามตาราง (ตารางที่ 105 แสดงส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี) และดูแผนภูมิ (แผนภูมิที่ 33-35)

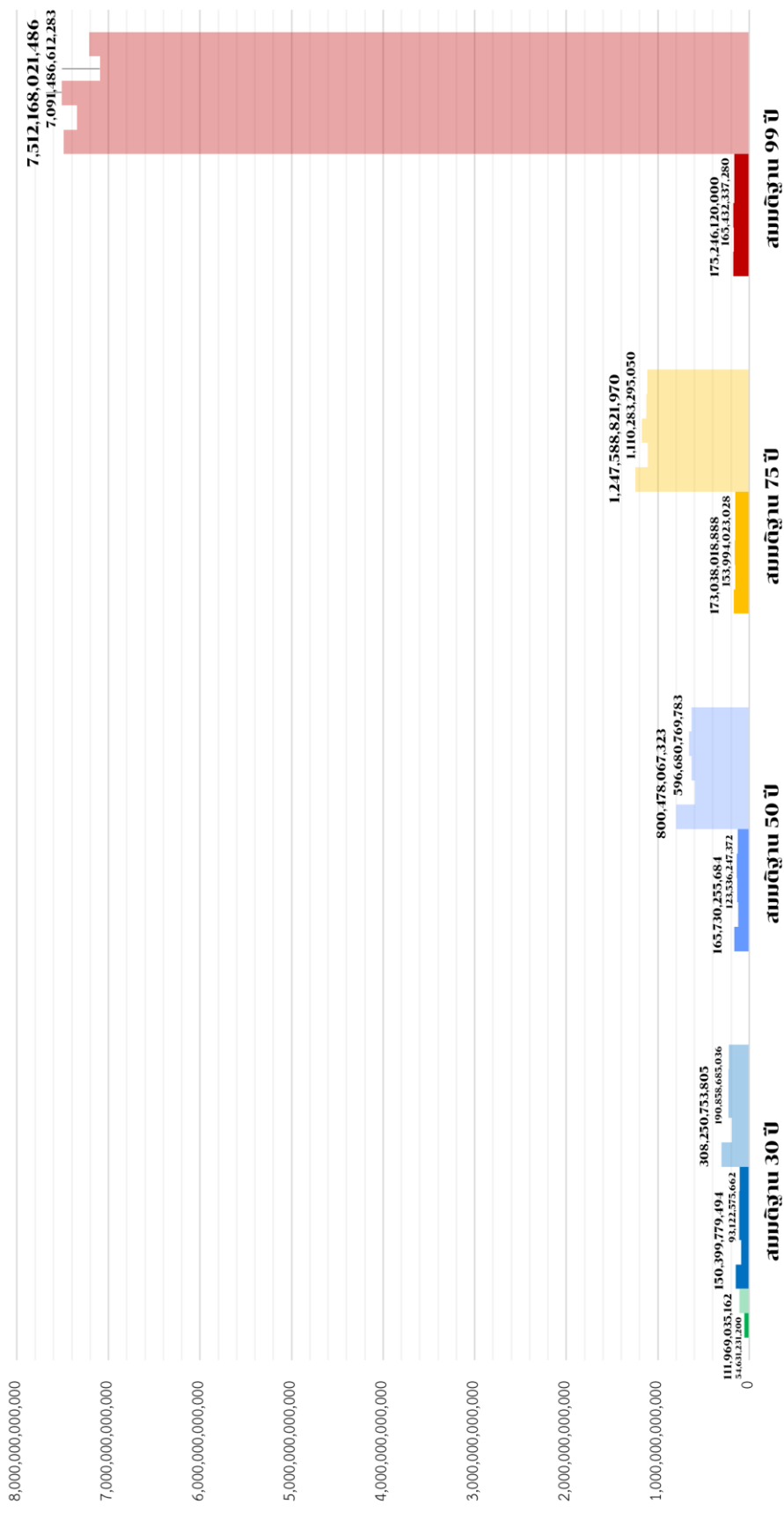
ตารางที่ 105 แสดงส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมแปลง)

แบบจำลองมาตรฐาน	ค่าเช่ารายปี ตามสัญญา (NPV)	ค่าเช่าสะสม ตลอดสัญญา	% เปลี่ยนแปลง	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟ	54,631,231,200	111,969,035,162	104.95%
	Cushman & Wakefield	150,399,779,494	308,250,753,805	104.95%
	Gerald Eve	93,122,575,662	190,858,685,036	104.95%
	John D. Wood & Co.	112,904,544,480	231,402,672,669	104.95%
	Savills	111,811,919,856	229,163,291,966	104.95%
	SLA Bala's Table	109,262,462,400	223,938,070,325	104.95%
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	165,730,255,684	800,478,067,323	383%
	Gerald Eve	123,536,247,372	596,680,769,783	383%
	John D. Wood & Co.	131,434,590,000	634,829,809,120	383%
	Savills	136,691,973,600	660,223,001,485	383%
	SLA Bala's Table	130,908,851,640	632,290,489,883	383%
สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	173,038,018,888	1,247,588,821,970	621%
	Gerald Eve	153,994,023,028	1,110,283,295,050	621%
	John D. Wood & Co.	162,978,891,600	1,175,063,403,314	621%
	Savills	156,144,292,920	1,125,786,550,917	621%
	SLA Bala's Table	155,092,816,200	1,118,205,496,702	621%
สมมติฐาน 99 ปี	Cushman & Wakefield	174,702,857,028	7,488,880,300,663	4186.64%
	Gerald Eve	171,317,101,990	7,343,745,214,505	4186.64%
	John D. Wood & Co.	175,246,120,000	7,512,168,021,486	4186.64%
	Savills	165,432,337,280	7,091,486,612,283	4186.64%
	SLA Bala's Table	168,236,275,200	7,211,681,300,627	4186.64%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

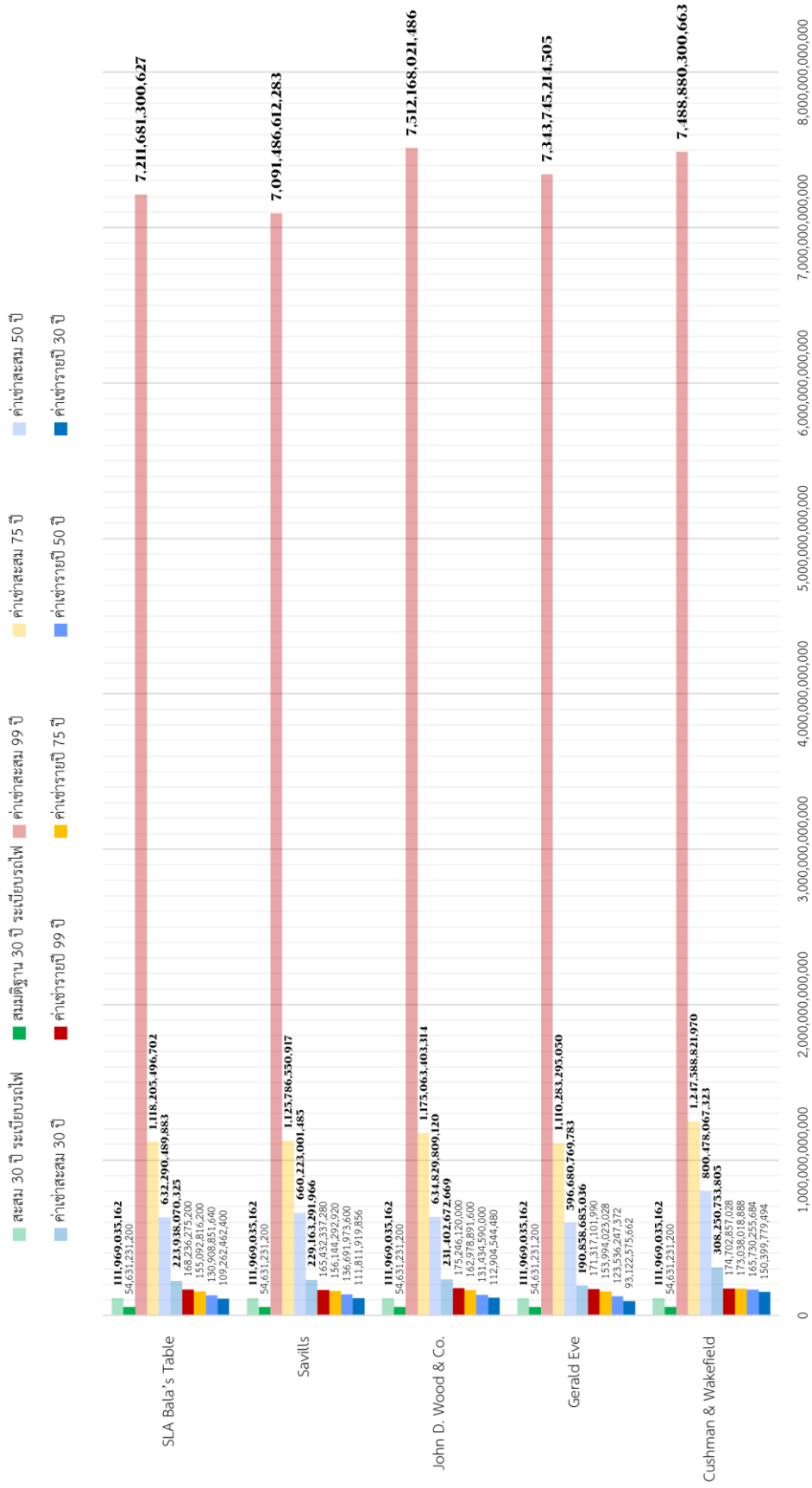
แผนภูมิที่ 33 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมที่ดินทุกแปลง รวมมาตรฐาน)

■ ค่าเช่ารายปีตามสัญญา ระเบียบรถไฟ ■ ค่าเช่าสะสม ระเบียบรถไฟ



ที่มา: โดยผู้วิจัย

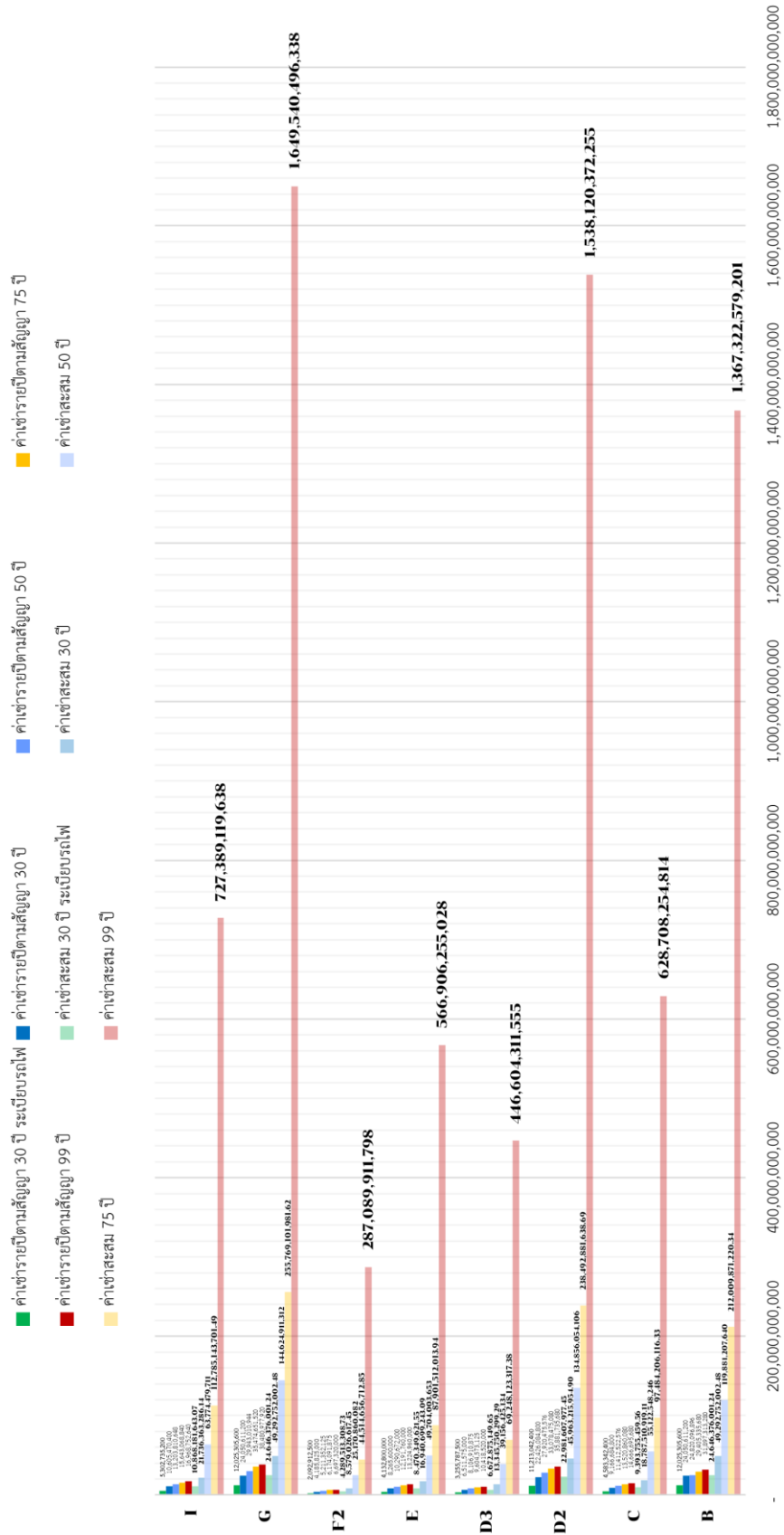
แผนภูมิที่ 34 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (รวมที่ดินทุกแปลง แยกตามมาตรฐาน)



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 35 ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (แยกที่ดินรายแปลง รวมมาตรฐาน)

มาตรฐาน SLA Balas Table



ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางดังกล่าวจะพบว่า

- สมมติฐาน 30 ปี อัตราเปลี่ยนแปลงร้อยละ 104.95 หรือ 2.0495 เท่า
- สมมติฐาน 50 ปี อัตราเปลี่ยนแปลงร้อยละ 383 หรือ 4.83 เท่า
- สมมติฐาน 75 ปี อัตราเปลี่ยนแปลงร้อยละ 621 หรือ 7.21 เท่า
- สมมติฐาน 99 ปี อัตราเปลี่ยนแปลงร้อยละ 4,186.64 หรือ 42.866 เท่า

เมื่อนำทุกสมมติฐานมาเปรียบเทียบพบว่าสัญญาเช่า 30 ปี ประมาณการค่าเช่าสะสมจะมี ส่วนต่างจากค่าเช่ารายปีตามสัญญา NPV อยู่ประมาณสองเท่า แม้กระทั่งสัญญาเช่า 50-75 ปี อัตราเปลี่ยนแปลงค่าเช่าสะสมประมาณ 5-7 เท่า แต่สัญญาเช่า 99 ปี กลับมีอัตราเปลี่ยนแปลงสูงถึงร้อยละ 4186.64 หรือโดยประมาณ 43 เท่า อาจเกิดจากผลลัพธ์ของจำนวนการทบต้นของอัตราค่าเช่าทบต้นตามโครงสร้างค่ารายปีตามสัญญา นอกจากนี้ อัตราส่วนดังกล่าวยังปรากฏในโมเดลการคำนวณที่ดินทุกแปลง และทุกแบบจำลองมาตรฐาน แบ่งตามสมมติฐานในอัตราเดียวกันทั้งหมด

หากพิจารณาแยกตามมาตรฐานแบบจำลอง จะพบว่าค่าเช่าสะสม 50 ปี มีค่าเช่าสะสมอยู่ระหว่าง 6-8 แสนล้านบาท ค่าเช่าสะสม 75 ปี มีค่าเช่าสะสมอยู่ระหว่าง 1.1-1.2 ล้านล้านบาท และค่าเช่าสะสม 99 ปี มีค่าเช่าระหว่าง 7.0-7.5 ล้านล้านบาท โดยมาตรฐานคัชแมนแอนด์เวคฟิลด์มีค่าเช่า 99 ปี สูงสุดเท่ากับ 7,512,168,021,486 บาท

และเมื่อนำที่ดินมาแยกวิเคราะห์รายแปลง โดยยกตัวอย่างมาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ จะพบว่าที่ดินที่มีส่วนต่างค่าเช่ารายปีและค่าเช่าสะสม 99 ปี สูงสุด ได้แก่ แปลง B: ย่านสินค้ำพหลโยธิน แปลง D2: ย่านโกดังสินค้ำและพาณิชย์กรรม และแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีส่วนต่างค่าเช่า 1.335, 1.502, และ 1.611 ล้านล้านบาทตามลำดับ แปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่า 99 ปี ระดับปานกลาง ได้แก่ แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร แปลง E: ย่านตึกแดง และแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง มีส่วนต่างค่าเช่า 614,041.55 ล้านบาท, 436,185.79 ล้านบาท, 553,681.29 ล้านบาท และ 710,420.36 ล้านบาท ตามลำดับ และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าน้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มีส่วนต่างเพียง 280,392.59 ล้านบาท

เมื่อนำส่วนต่างค่าเช่ามาเรียงลำดับจากมากที่สุดถึงน้อยสุด ดังนี้ 1) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 แปลง D2: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร แปลง B: ย่านสินค้ำพหลโยธิน แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต แปลง E: ย่านตึกแดง แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร และแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อตามลำดับ เป็นต้น

4.4.3 วิธีค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี

เป็นการพิจารณาจากค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ แยกตามสมมติฐาน 30-99 ปี โดยใช้ค่าเช่าสะสมตามระเบียบการรถไฟ 30 ปี เป็นเกณฑ์ฐาน สรุปลงเป็นอัตราค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบตามตาราง (ตารางที่ 106 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี แยกตามมาตรฐาน) และแยกทำเป็นตารางจำนวนค่าเช่าสะสมในที่ดินแยกเปลี่ยนแปลงตามมาตรฐาน (ตารางที่ 113-117. ดูในภาคผนวก)

ตารางที่ 106 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี แยกตามมาตรฐาน

แบบจำลองมาตรฐาน	อัตราค่าเช่าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	อัตราค่าเช่าสะสม 30 ปี	อัตราค่าเช่าสะสม 50 ปี	อัตราค่าเช่าสะสม 75 ปี	อัตราค่าเช่าสะสม 99 ปี
Cushman & Wakefield	0.00%	175.30%	642.89%	2,613.30%	6,850.09%
Gerald Eve	0.00%	70.46%	453.75%	2,314.68%	6,715.39%
John D. Wood & Co.	0.00%	106.67%	489.16%	2,455.57%	6,871.70%
Savills	0.00%	104.67%	512.72%	2,348.40%	6,481.28%
SLA Bala's Table	0.00%	100.00%	486.80%	2,331.91%	6,592.83%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางข้างต้น (ตารางที่ 106 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี แยกตามมาตรฐาน) และตารางแสดงค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี ในที่ดินรายแปลงข้างท้ายในภาคผนวก (ตารางที่ 113-117. ดูในภาคผนวก) ข้างต้นดังกล่าวจะพบว่า

1. ค่าเช่าสะสม 30 ปี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 70.46-175.3 หรือประมาณ 1.70-2.75 เท่า ของค่าเช่าสะสมตามระเบียบรถไฟ โดยเฉลี่ยส่วนใหญ่มีอัตราร้อยละ 100
2. ค่าเช่าสะสม 50 ปี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 453.75-642.89 หรือประมาณ 5.54-7.43 เท่า ของค่าเช่าสะสมตามระเบียบรถไฟ
3. ค่าเช่าสะสม 75 ปี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 2314.68-2613.3 หรือประมาณ 24.15-27.13 เท่า ของค่าเช่าสะสมตามระเบียบรถไฟ
4. และค่าเช่าสะสม 99 ปี มีอัตราการเปลี่ยนแปลงร้อยละ 6481.28-6871.7 หรือประมาณ 65.81-69.72 เท่า ของค่าเช่าสะสมตามระเบียบรถไฟ
5. ค่าเช่าสะสมที่ได้จะแตกต่างกันตามแต่ละมาตรฐาน โดยในแต่ละมาตรฐานจะมีอัตราค่าเช่าสะสมที่ได้เท่ากันโดยไม่ขึ้นอยู่กับที่ดินแต่ละแปลง แม้จะมีจำนวนค่าเช่าสะสมแตกต่างกัน

จากตารางข้างต้น (ตารางที่ 106 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี แยกตามมาตรฐาน)

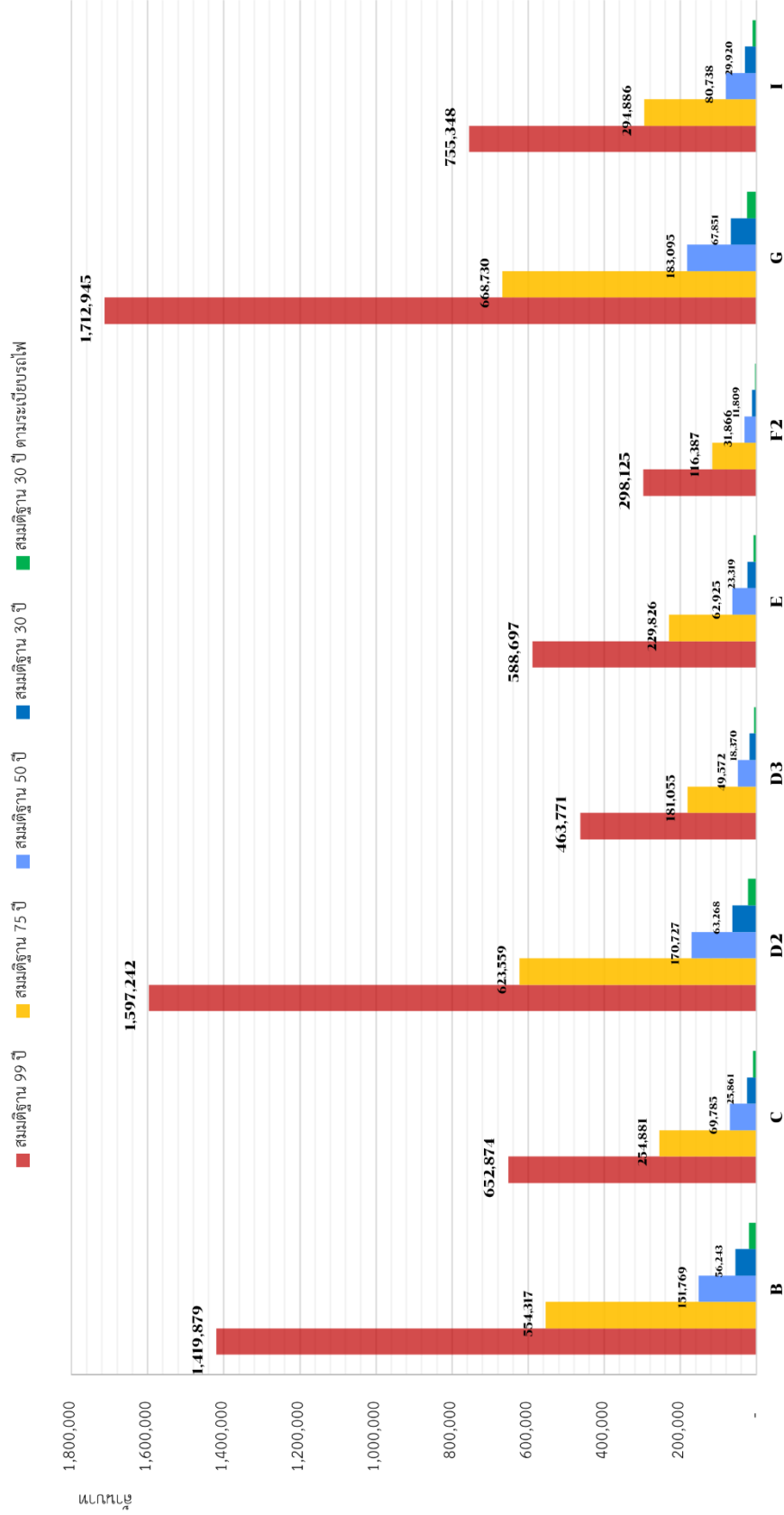
1. ค่าเช่าสะสม 30 ปี เรียงตามมาตรฐานลำดับสูงสุดถึงน้อยสุด ดังนี้ 1) มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 2) มาตรฐานจอห์นดีวี๊ด แอนด์ โค 3) มาตรฐานซาวิลล์ 4) มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ และ 5) มาตรฐานเจอร์ลีย์ เป็นต้น
2. ค่าเช่าสะสม 50 ปี เรียงตามมาตรฐานลำดับสูงสุดถึงน้อยสุด ดังนี้ 1) มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 2) มาตรฐานซาวิลล์ 3) มาตรฐานจอห์นดีวี๊ด แอนด์ โค 4) มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ และ 5) มาตรฐานเจอร์ลีย์ เป็นต้น
3. ค่าเช่าสะสม 75 ปี เรียงตามมาตรฐานลำดับสูงสุดถึงน้อยสุด ดังนี้ 1) มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 2) มาตรฐานจอห์นดีวี๊ด แอนด์ โค 3) มาตรฐานซาวิลล์ 4) มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ และ 5) มาตรฐานเจอร์ลีย์ เป็นต้น
4. ค่าเช่าสะสม 99 ปี เรียงตามมาตรฐานลำดับสูงสุดถึงน้อยสุด ดังนี้ 1) มาตรฐานจอห์นดีวี๊ด แอนด์ โค 2) มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ 3) มาตรฐานเจอร์ลีย์ 4) มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ และ 5) มาตรฐานซาวิลล์ เป็นต้น

หากนำที่ดินมาแยกวิเคราะห์หารายแปลงตามแผนภูมิข้างล่าง (แผนภูมิที่ 36-40) โดยเปรียบเทียบทุกมาตรฐาน พบว่าที่ดิน 3 แปลงที่มีค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี สูงสุด ได้แก่ แปลง B: ย่านสินค้ำพหลโยธิน แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม และแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มาตรฐานจอห์นดีวี๊ด แอนด์ โค มีค่าเช่าสะสม 99 ปี สูงสุด ได้แก่ 1.424, 1.602, และ 1.718 ล้านล้านบาทตามลำดับ แปลงที่มีค่าเช่าสะสม 99 ปี ได้แก่ แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร แปลง E: ย่านตึกแดง และแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง และแปลงที่มีส่วนต่างค่าเช่าสะสมน้อยที่สุด ได้แก่ แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ มีค่าเช่าสะสมเพียง 287,089 ล้านบาท โดยแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีส่วนต่างค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30, 50, 75, และ 99 ปี เมื่อเทียบกับค่าเช่าสะสมตามระเบียบรถไฟ 30 ปี มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ (ค่ามากที่สุด) ดังนี้ 43,205 ล้านบาท, 158,448 ล้านบาท, 644,083 ล้านบาท และ 1.693 ล้านล้านบาท เป็นต้น และส่วนต่างค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบมาตรฐานเจอร์ลีย์ (ค่าน้อยสุด) ดังนี้ 17,365 ล้านบาท, 111,833 ล้านบาท, 570,485 ล้านบาท, 1.655 ล้านล้านบาท เป็นต้น

เรียงลำดับจากมากสุดถึงน้อยสุดได้ ดังนี้ 1) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 แปลง D2: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร แปลง B: ย่านสินค้ำพหลโยธิน แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต แปลง E: ย่านตึกแดง แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร และแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อตามลำดับ เป็นต้น

แผนภูมิที่ 36 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานคัมแมน แอนด์ เวคฟิลด์

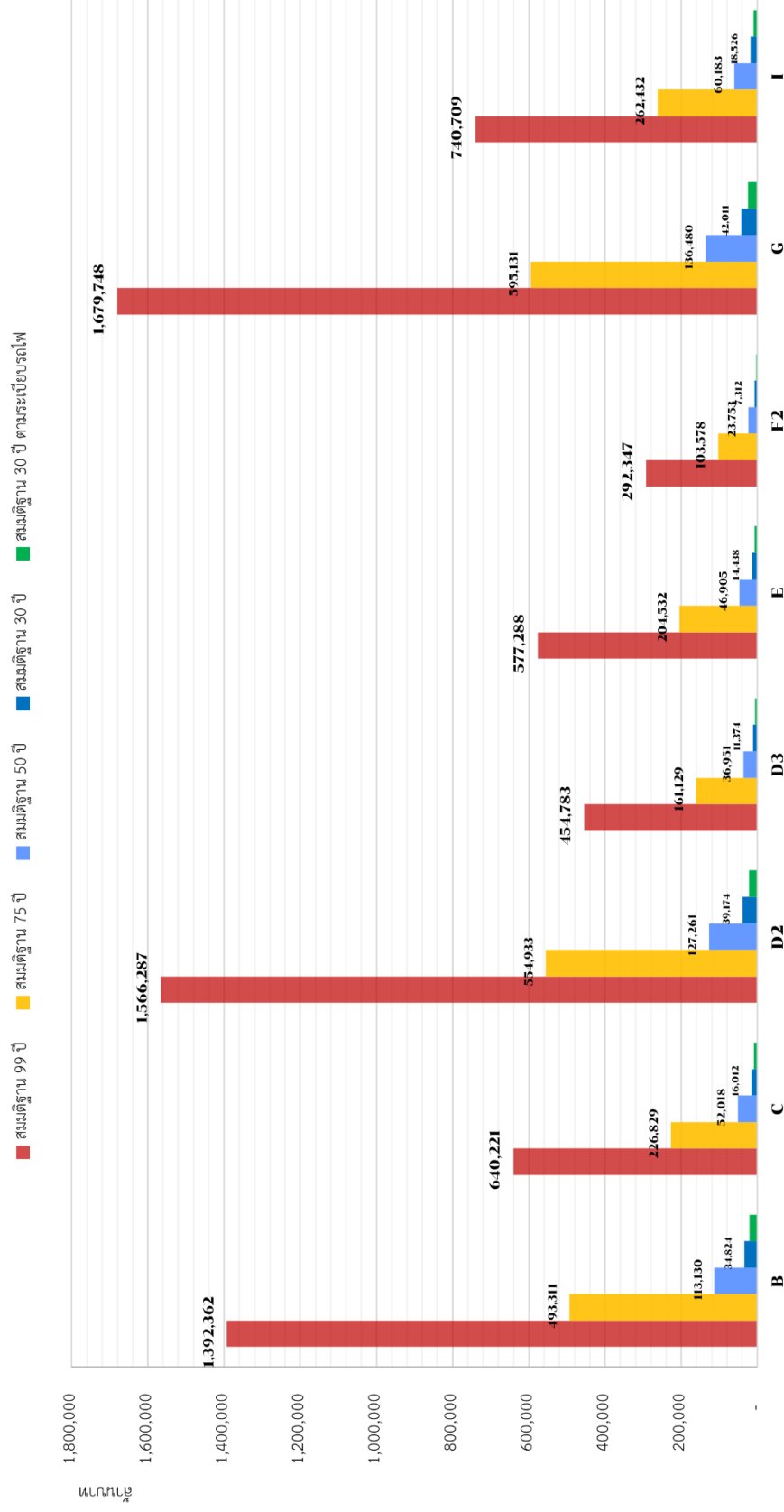
อ้างอิงมาตรฐาน Cushman & Wakefield



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 37 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานเจอร์ลีย์ฟ

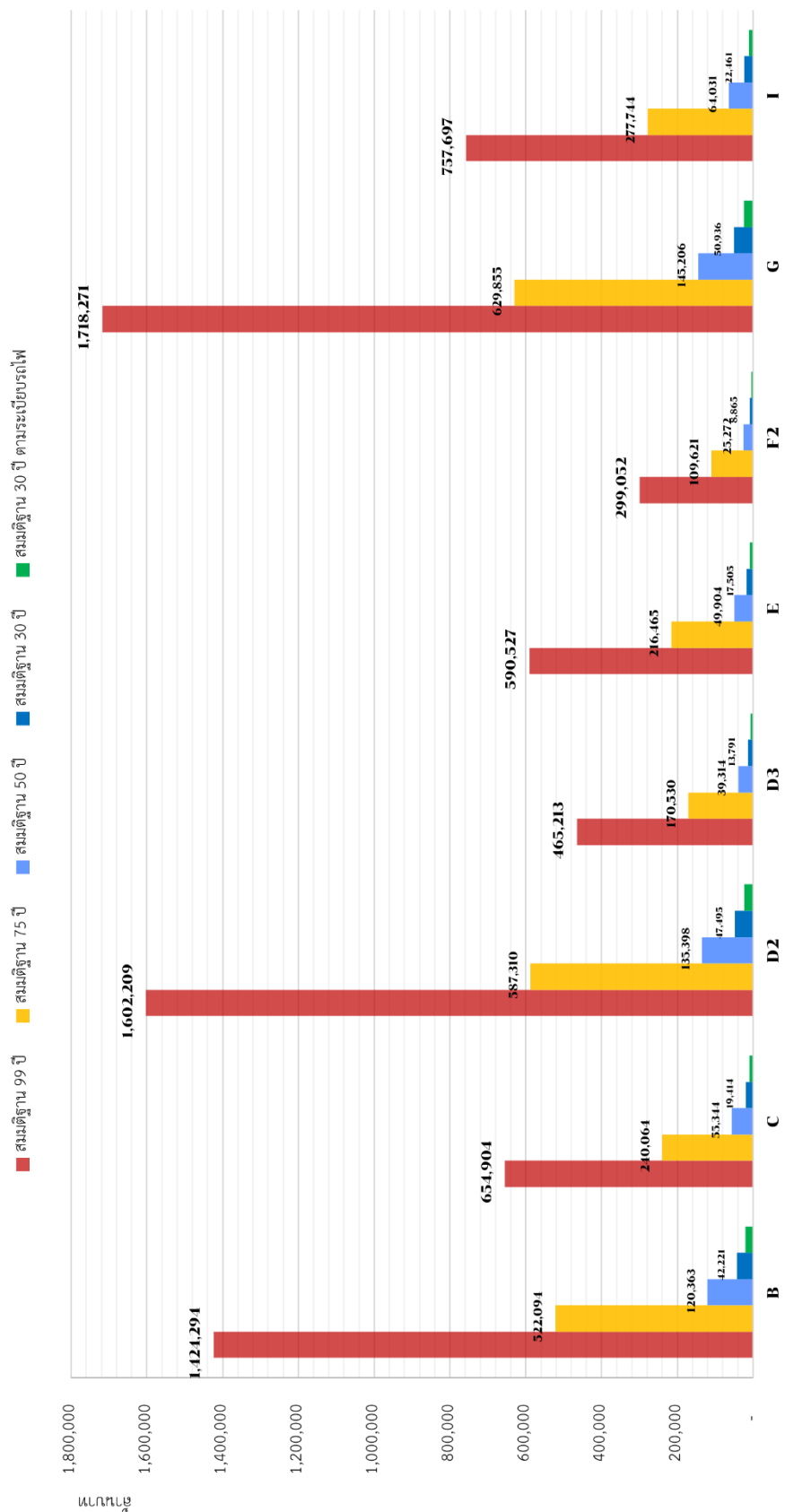
อ้างอิงมาตรฐาน Gerald Eve



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 38 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตราฐานจอห์นวูด แอนด์ โค

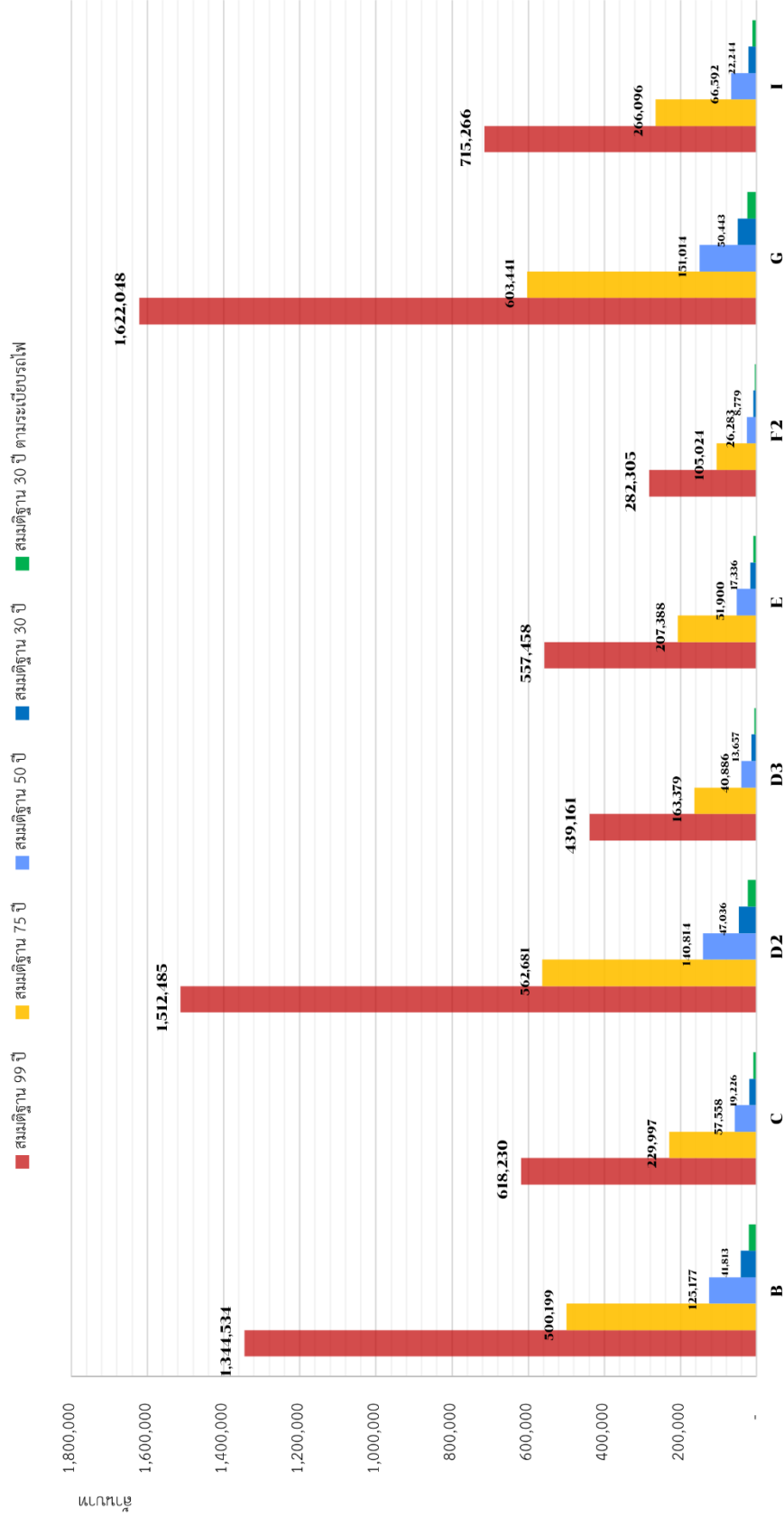
อ้างอิงมาตรฐาน John D. Wood & Co.



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 39 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานซาวิลล์

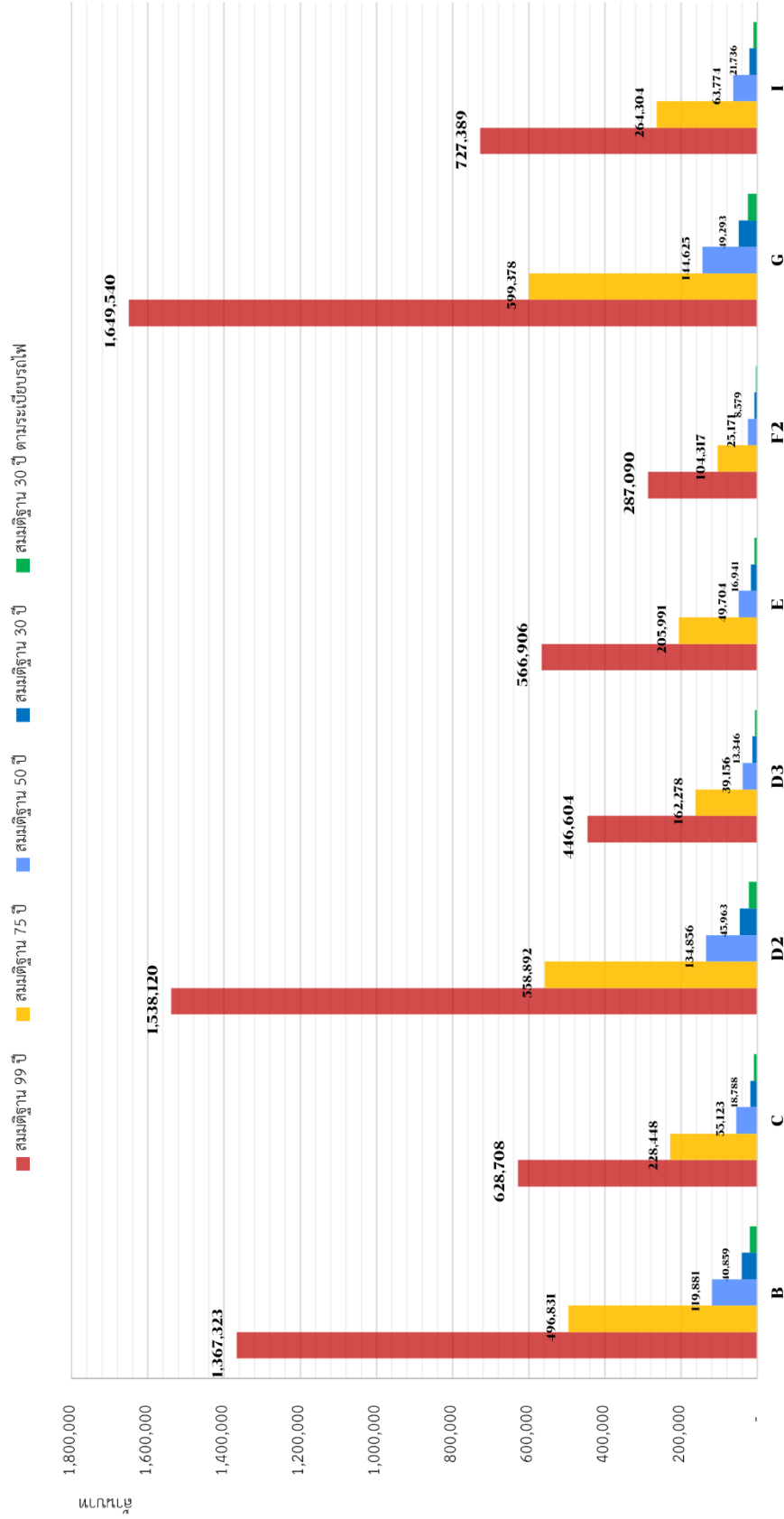
อ้างอิงมาตรฐาน Savills



ที่มา: โดยผู้วิจัย

แผนภูมิที่ 40 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบกับ 30-99 ปี มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์

อ้างอิงมาตรฐาน SLA Bala's Table



ที่มา: โดยผู้วิจัย

4.5 สรุปผลการประเมินศักยภาพที่ดินรายแปลง

จากการวิเคราะห์ค่าเช่าที่ดินรายแปลงทั้ง 3 วิธี ประกอบด้วย 1) วิธีส่วนต่างค่าเช่าปีแรก-ปีสุดท้าย (หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญา) 2) วิธีส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสม และ 3) วิธีส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี โดยใช้ระเบียบการรถไฟฟ้าเป็นเกณฑ์ สรุปเป็นตารางส่วนต่างค่าเช่าโดยย่อและจัดอันดับ ดังนี้

ตารางที่ 107 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธีโดยสรุป (มาตรฐานที่มีค่าส่วนต่างมากที่สุด)

แปลงที่ดิน	มาตรฐาน	วิธีที่ 1	วิธีที่ 2	วิธีที่ 3	จัดอันดับ
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	30 ปี	1,299,595,742	34,745,806,815	35,813,188,565	3
	50 ปี	3,764,200,107	120,347,111,689	131,339,630,995	
	75 ปี	14,156,538,870	203,733,015,131	533,887,785,312	
	99 ปี	37,844,301,419	1,391,067,985,334	1,403,864,696,423	
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	30 ปี	597,566,794	13,243,067,152	16,467,253,320	5
	50 ปี	1,730,815,914	55,336,775,472	60,391,243,038	
	75 ปี	6,509,314,614	93,678,426,977	245,486,809,677	
	99 ปี	17,401,178,816	639,626,624,098	645,510,676,639	
แปลง D2: ย่านโกดังสินค้า และพาณิชย์กรรม	30 ปี	1,461,933,502	32,398,861,034	40,286,758,784	2
	50 ปี	4,234,401,565	135,380,156,114	147,745,795,462	
	75 ปี	15,924,889,391	229,182,129,982	600,577,867,709	
	99 ปี	42,571,586,159	1,564,831,913,099	1,579,227,113,122	
แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร	30 ปี	424,482,906	9,407,242,300	11,697,550,138	7
	50 ปี	1,229,488,946	39,308,601,923	42,899,054,236	
	75 ปี	4,623,906,159	66,544,679,615	174,382,102,976	
	99 ปี	12,360,966,197	454,360,199,536	458,539,949,386	
แปลง E: ย่านตึกแดง	30 ปี	538,825,999	11,941,274,108	14,848,522,887	6
	50 ปี	1,560,676,769	49,897,172,348	54,454,785,927	
	75 ปี	5,869,449,212	84,469,840,834	221,355,464,747	
	99 ปี	15,690,643,538	576,751,348,988	582,056,999,366	
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	30 ปี	272,869,645	6,047,242,027	7,519,516,831	8
	50 ปี	790,350,348	25,268,683,636	27,576,728,165	
	75 ปี	2,972,377,957	42,776,806,464	112,097,759,174	
	99 ปี	7,945,979,479	292,075,616,456	294,762,478,147	
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	30 ปี	1,567,834,714	34,745,806,815	43,205,097,131	1
	50 ปี	4,541,137,993	145,186,978,817	158,448,374,502	
	75 ปี	17,078,474,757	245,783,887,443	644,083,214,728	
	99 ปี	45,655,660,851	1,678,186,998,352	1,693,624,974,351	

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 108 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธีโดยสรุป (มาตรฐานที่มีค่าส่วนต่างมากที่สุด) (ต่อ)

แปลงที่ดิน	มาตรฐาน	วิธีที่ 1	วิธีที่ 2	วิธีที่ 3	จัดอันดับ
แปลง I:	30 ปี	691,359,754	15,321,674,058	19,051,922,421	4
ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ	50 ปี	2,002,481,524	64,022,331,638	69,870,138,924	
ชานเมือง	75 ปี	7,531,004,389	108,382,016,633	284,017,957,476	
	99 ปี	20,132,435,104	740,021,215,623	746,828,817,980	

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากตารางส่วนต่างค่าเช่า 3 วิธีข้างต้น สามารถประเมิน “ศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้” ในที่ดินรายแปลงเรียงตามลำดับจากมากไปหาน้อย ดังนี้ (ดูตารางวิเคราะห์ค่าเช่าที่ดินแต่ละแปลงได้ในตารางที่ 119-126 และ)

- 1) แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 (*Error! Reference source not found.*)
- 2) แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม (*Error! Reference source not found.*)
- 3) แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน (*Error! Reference source not found.*)
- 4) แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง (*Error! Reference source not found.*)
- 5) แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต (*Error! Reference source not found.*)
- 6) แปลง E: ย่านตึกแดง (*Error! Reference source not found.*)
- 7) แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร (*Error! Reference source not found.*)
- 8) แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ (*Error! Reference source not found.*)

และจากตารางการประเมินศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ ผู้วิจัยกำหนดให้นำข้อมูลการวิเคราะห์ทางกายภาพเพื่อนำมาประเมิน “ศักยภาพและข้อจำกัดที่ดิน” โดยใช้ข้อมูลราคาที่ดินต่อตารางวา สรุปเป็นตารางได้ ดังนี้ (ดูใน ตารางที่ 108)

ตารางที่ 109 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง B, C

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน ราคาที่ดิน 640,000 บาท/ตร.วา	ศักยภาพทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 2 จาก 8 • เป็นที่ดินผืนขนาดใหญ่มีรูปทรงสี่เหลี่ยมผืนผ้าขนาดใหญ่ • ที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนสาธารณะขนาดใหญ่ • ถนนกำแพงเพชร 2 ด้านหน้ามีวิสัยทัศน์โล่งและปลอดภัย • ผิวจราจรบนถนนกำแพง 8 ช่องจราจร และเขตทาง 35 เมตร • มีถนนสาธารณะเข้าถึงได้อย่างน้อย 3 ด้าน • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.(4-1) • มีอาณาเขตติดต่อกับสถานีกลางบางซื่อ • ตั้งอยู่เอียงไม่ห่างจากตลาด อดก. และใกล้ตลาดนัดสวนจตุจักร ข้อจำกัดทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • ติดปัญหาพวงวางรถไฟทางไกลในที่ดิน ลานกองเทลิศินค้า และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟทางไกล เป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจการรถไฟเป็นวัตถุประสงค์หลัก แต่สามารถรื้อย้ายในภายหลังได้ • ทางพิเศษศรีรัชด้านทิศเหนือของฝั่งบริเวณ อาจกีดกันทางกายภาพแบ่งเขตติดต่อที่ดินออกจากสถานีกลางบางซื่อ 	3
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต ราคาที่ดิน 520,000 บาท/ตร.วา	ศักยภาพทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 6 จาก 8 • ที่ดินแปลงมุมโดดเด่นจากมุมมองถนนกำแพงเพชร 2 • ที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนสาธารณะขนาดใหญ่ • ที่ดินติดถนนสาธารณะ 4 ด้าน ขนาด 6-10 ช่องจราจร • อยู่ไม่ไกลจากทางขึ้น-ลงทางพิเศษศรีรัช สะดวกในการเข้าถึง • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.(4-1) ข้อจำกัดทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • ตั้งอยู่ไกลจากแหล่งพาณิชยกรรมจตุจักร ไม่มีเขตติดต่อชุมชน • การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันไม่เกี่ยวข้องกับกิจการรถไฟ อาจมีปัญหาการรื้อย้ายออกนอกพื้นที่เมื่อหมดสัญญา • การใช้ที่ดินในปัจจุบันเป็นแนวราบขาดความหนาแน่น ไม่สอดคล้องผังเมืองรวม ยกเว้นพื้นที่สถานีขนส่งหมอชิต • ทางพิเศษศรีรัชกีดขวางล้อมรอบการเข้าถึงสวนเบญจวิจิตรทัศนียภาพความโดดเด่น 	4

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 110 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง D2, D3

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
<p>แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์- กรรม ราคาที่ดิน 740,000 บาท/ตร.วา</p>	<p>ศักยภาพทางกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 3 จาก 8 • ที่ดินแปลงห้อมติดกับถนนกำแพงเพชรมีความโดดเด่น เป็นที่ตั้งอาคารพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ • ที่ดินแปลงมุมใกล้กับทางเข้า-ออก MRT สถานีกำแพง • ที่ดินแปลงมุมอยู่ตรงข้ามกับตลาดนัดจตุจักร (แปลง D3) • ตั้งอยู่ในรัศมีเดินเท้าถึงสวนเบญจจิวรีทัศน์และสวนรถไฟ • ที่ดินติดทางสาธารณะ 6-8 ช่องจราจร เข้าออกได้สะดวก 2 ด้าน • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.(4-1) <p>ข้อจำกัดทางกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทางพิเศษศรีรัชตัดผ่านที่ดินเป็นสองฝั่งตามแนวทิศเหนือ-ใต้ • รูปทรงที่ดินขนานกับถนนกำแพงเพชร 2 อาจยาวมากเกินไป • ทางเข้าออกถนนสาธารณะยังมีข้อจำกัด เทียบกับขอบเขตที่ดิน • ติดปัญหาพวงวางรถไฟทางไกลในที่ดิน กองรถไฟโยธา ลานกองวัสดุอุปกรณ์ และศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟทางไกล เป็นการใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ของกิจการรถไฟ แต่สามารถรื้อย้ายในภายหลังได้ รวมถึงการใช้ที่ดินแนวราบไม่มีความหนาแน่น 	2
<p>แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร ราคาที่ดิน 790,000 บาท/ตร.วา</p>	<p>ศักยภาพทางกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำเลที่ตั้งมีเขตติดต่อกับตลาดนัดจตุจักร ซึ่งเป็นแหล่งพาณิชย์กรรมที่มีความสำคัญแห่งหนึ่งใจกลางเมือง • ที่ดินมีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 2 ซึ่งเป็นสาธารณะ • ที่ดินติดถนนสาธารณะแปลงมุม 2 ด้าน ขนาด 4-8 ช่องจราจร • ตั้งอยู่ไม่ไกลจากทางลงทางพิเศษศรีรัช สะดวกในการเข้าถึง • มีเขตติดต่อกับสวนเบญจจิวรีทัศน์ในรัศมีเดินเท้า • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.(4-1) <p>ข้อจำกัดทางกายภาพ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดเล็กที่สุดเป็นอันดับ 8 จาก 8 มีขอบเขตที่ดินจำกัด • การพัฒนาพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ความหนาแน่นสูง มีผลกระทบ ต่อผู้ค้าผู้ประกอบการรายย่อยในพื้นที่ตลาดจตุจักรอย่างมาก • ทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนกำแพงเพชร 2 และกำแพงเพชร 4 ซึ่งเป็นถนนสายรอง ไม่ติดกับถนนสายพหลโยธิน ซึ่งเป็นการสัญจรหลัก 	1

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 111 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง E

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
<p>แปลง E: ย่านตึกแดง ราคาที่ดิน 410,000 บาท/ตร.วา</p>	<p><u>ศักยภาพทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 5 จาก 8 • ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีกลางบางซื่อ • มีอาณาเขตติดต่อกับบริษัท ปูนซีเมนต์ไทย ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญที่สุดในระดับย่าน <p><u>ข้อจำกัดทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • เขตที่ดินตั้งอยู่ระหว่าง FAR 6:1 และ 7:1 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก อาจเสียเปรียบที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่พัฒนาได้ FAR 8:1 • ถนนรถไฟสาย 1 เป็นถนนสายย่อยขนาดเล็ก มีข้อจำกัดในการเข้าถึงแปลงที่ดินจากถนนสายหลัก ส่งผลให้ทำเลที่ตั้งมีสภาพเป็นมุมอับ • ที่ดินติดอยู่กับคลองเปรมประชากรด้านทิศตะวันตก เป็นข้อจำกัดการเข้าถึงและคมนาคมสัญจร และมีลำรางสาธารณะและคลองขุดภายในแปลงที่ดิน เชื่อมคลองเปรมประชากร • เป็นที่ตั้งชุมชนรถไฟผู้มีรายได้น้อยในพื้นที่ ซึ่งเป็นผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการพัฒนา มีการใช้ที่ดินแนวราบแออัด • เป็นที่ตั้งคลังพัสดุสื่อสารรถไฟที่มีสภาพการใช้ที่ดินไม่สอดคล้องตามผังเมืองรวม แต่สงวนเพื่อวัตถุประสงค์กิจการรถไฟ • ไม่มีแหล่งพาณิชยกรรมในระดับพื้นที่ ยกเว้นร้านค้าชุมชน • อยู่ห่างไกลจากสวนสาธารณะ (สวนเบญจฯและสวนจตุจักร) 	7

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 112 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง F2

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
<p>แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ ราคาที่ดิน 350,000 บาท/ตร.วา</p>	<p><u>ศักยภาพทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • เขตที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.(4-1) FAR 8:1 และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.(8-3) FAR 6:1 <p><u>ข้อจำกัดทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดปานกลาง-เล็ก เป็นลำดับที่ 7 จาก 8 • รูปทรงที่ดินเป็นแนวยาวปลายแคบไม่เสมอกันตลอดแนวเขต ยากต่อการนำไปพัฒนาที่ดิน • ถนนรถไฟสาย 1 เป็นถนนสายย่อยขนาดเล็ก มีข้อจำกัดในการเข้าถึงแปลงที่ดินจากถนนสายหลัก ส่งผลให้ทำเลที่ตั้งมีสภาพเป็นมุมอับสิ้นเชิง เป็นอุปสรรคกีดกันต่อการรับรู้และการเข้าถึง ไม่เหมาะสมนำไปพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์ • เป็นที่ตั้งชุมชนรถไฟที่ต่อเนื่องกันอีกส่วนหนึ่งคนละฟากกับที่ดินรถไฟย่านตึกแดงก่อตัดถนนรถไฟสายใหม่ • มีพวงวาง โรงรถจักรดีเซลบางซื่อ และการใช้ที่ดินเพื่อกิจการรถไฟตั้งอยู่ในแปลงที่ดิน อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน • แนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออกติดต่อกับเขตทางรถไฟและโครงสร้างทางวิ่งที่เชื่อมต่อกับสถานีกลางบางซื่อ • ไม่มีแหล่งพาณิชยกรรมในระดับพื้นที่ ยกเว้นร้านค้าชุมชน • อยู่ห่างไกลจากสวนสาธารณะ (สวนเบญจฯและสวนจตุจักร) 	8

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 113 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง G

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
<p>แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 ราคาที่ดิน 440,000 บาท/ตร.วา</p>	<p><u>ศักยภาพทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 1 จาก 8 ผืนขนาดใหญ่ที่สุด • มีอาณาเขตติดต่อกับสวนเบญจขจรทิศและสวนรถไฟในรัศมีเดินเท้าได้ ซึ่งเป็นแหล่งสวนสาธารณะที่มีความสำคัญที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร • มีแหล่งนันทนาการที่สำคัญ เช่น สนามกอล์ฟรถไฟ เส้นทางจักรยานรอบสวนสาธารณะ ตลาดนัดและคาเฟ่ เป็นต้น • เป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชุมชนแฟลตรถไฟในปัจจุบัน มีการค้าตลาดนัด และพาณิชย์กรรมในระดับพื้นที่รองรับแหล่งงาน • มีเขตติดต่อกับสำนักงานใหญ่ของ ปตท. และ ศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นแหล่งจ้างงานที่สำคัญมากที่สุดในระดับย่าน • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรม พ.(4-1) <p><u>ข้อจำกัดทางกายภาพ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • การพัฒนาพื้นที่มีผลกระทบต่อชุมชนนิคมรถไฟ กม.11 โดยตรง เนื่องจากเป็นที่ตั้งชุมชนรถไฟขนาดใหญ่ และบ้านพักรถไฟ • มีบึงน้ำขนาดใหญ่ในแปลงที่ดิน อาจต้องถมที่ดินในอนาคต • ทำเลที่ตั้งเขตที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ลึกห่างจากถนนวิภาวดีรังสิตซึ่งเป็นถนนสายหลัก และตั้งอยู่ด้านหลังจากสำนักงานใหญ่ ปตท. และศูนย์เอนเนอร์ยีคอมเพล็กซ์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดการพัฒนาโครงการในที่ดินที่สำคัญ รวมถึงถนนกำแพงเพชร 2 ด้านทิศตะวันตกเป็นถนนรองมีการสัญจรปริมาณจำกัด • มีเขตติดต่อดำรงสาธารณะด้านทิศเหนือเป็นข้อจำกัด 	6

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 114 แสดงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ เพื่อจัดอันดับที่ดินแปลง I

แปลงที่ดิน	ศักยภาพ/ข้อจำกัดที่ดิน	จัดอันดับ
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ ชานเมือง ราคาที่ดิน <i>510,000 บาท/ตร.วา</i>	ศักยภาพทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินมีขนาดใหญ่เป็นอันดับที่ 4 จาก 8 • รูปทรงที่ดินผืนใหญ่มีความโดดเด่นจากมุมมองทางพิเศษศรีรัช • ที่ดินหน้ากว้างติดถนนสาธารณะขนาดใหญ่ 2 ด้าน ขนาด 6-10 ช่องจราจร จากถนนกำแพงเพชร 2-ถนนกำแพงเพชร 6 • FAR 8:1 ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.(4-1) ข้อจำกัดทางกายภาพ <ul style="list-style-type: none"> • การใช้ประโยชน์ที่ดินปัจจุบันเพื่อสนับสนุนกิจการรถไฟเป็นวัตถุประสงค์หลัก เช่น พวงวาง ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง ลานกองเทสินค้า ไม่สอดคล้องตามผังเมืองรวมที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และอาจส่งผลต่อการรื้อย้ายในอนาคต • มีลักษณะการใช้ที่ดินเชิงเดี่ยว ไม่มีเขตติดต่อทางกายภาพใกล้เคียงชุมชนและพาณิชยกรรม และอยู่ไกลจากแหล่งพาณิชยกรรมจักร ต้องอาศัยรถยนต์ส่วนบุคคลเดินทาง • ทางพิเศษศรีรัชกีดขวางล้อมรอบการเข้าถึงสวนเบญจจิวทัศน์ทางกายภาพแม้ตั้งอยู่ติดกัน • ทางเข้าสวนเบญจจิวทัศน์ได้ทางด่วนขาดความโดดเด่น 	5

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 115 สรุปการจัดอันดับศักยภาพที่ดินและศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้

แปลงที่ดิน	การจัดอันดับศักยภาพ	
	ศักยภาพที่ดิน	ศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	3	3
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	4	5
แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	2	2
แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจักร	1	7
แปลง E: ย่านตึกแดง	7	6
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	8	8
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	6	1
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	5	4

ที่มา: โดยผู้วิจัย

เมื่อสรุปทั้ง 3 วิธีส่วนต่างค่าเช่าเพื่อประเมินโครงสร้างค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน ผู้วิจัยจึงได้กำหนดความเหมาะสมการให้สิทธิการพัฒนาที่ดินรถไฟแก่เอกชนระยะยาวในที่ดินรายแปลง โดยพิจารณาจากค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ที่ดิน แบ่งออกเป็น 5 กลุ่มหลัก ดังนี้ (ดูในตารางที่ 116 แสดงการจัดกลุ่มเพื่อประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อให้สิทธิการพัฒนา)

1) ที่ดินมีศักยภาพสูงมูลค่าสูง

- ที่ดินแปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน
- ที่ดินแปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

เป็นที่ดินที่มีราคาต่อตารางวาสูง ประมาณ 640,000-740,000 บาทต่อตารางวา จากการประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ เนื่องจากเป็นมีปัจจัยเชิงคุณภาพในระดับสูง และเป็นที่ดินผืนขนาดใหญ่ที่สำคัญของการรถไฟ เมื่อนำมาประเมินมูลค่าจึงมีมูลค่าสิทธิการเช่าในระดับสูง มีศักยภาพสูงเป็นอันดับ 1 ใน 3 ในการสร้างรายได้ในรูปของค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสมตลอดอายุสัญญา จึงเหมาะสมให้สิทธิการพัฒนาสูงสุด 99 ปี โดยจำเป็นต้องมีการวางผังแม่บทส่งเสริมการพัฒนาตามนโยบายของภาครัฐ การพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานี การพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ และการพัฒนาโครงการขนาดใหญ่พิเศษ เป็นต้น

2) ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ

- ที่ดินแปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

เป็นที่ดินที่มีราคาต่อตารางวาสูงที่สุดราคา 790,000 บาทต่อตารางวา เมื่อประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ เนื่องจากเป็นมีปัจจัยเชิงคุณภาพในระดับสูงสุด แต่ที่ดินมีขนาดเล็กเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่น แม้จะมีศักยภาพเชิงพาณิชย์ในระดับสูงที่สุด เมื่อนำมาประเมินมูลค่าจึงมีมูลค่าสิทธิการเช่าต่ำ จึงมีศักยภาพจำกัดในการจัดเก็บค่าเช่ารายปีตามสัญญา และการสะสมมูลค่าตลอดอายุสัญญา การให้สิทธิการพัฒนาที่ดิน 50 ปี สามารถทำได้ แต่การให้สิทธิระยะยาว 75-99 ปี จำเป็นต้องอาศัยข้อมูลอื่นประกอบการพิจารณามากกว่ารายได้จากค่าเช่าเพียงอย่างเดียว อาทิ แนวโน้มการเติบโตราคาที่ดินในอนาคต ขนาดและมูลค่าโครงการเอกชน ประเภทของโครงการ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ แนวทางการจัดเก็บรายได้ส่วนอื่นจากการพัฒนา หรือข้อเสนอจากเอกชนเข้ามาร่วมพิจารณาในการตัดสินใจ

3) ที่ดินศักยภาพปานกลางมูลค่าปานกลาง

- ที่ดินแปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต
- ที่ดินแปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้านครบาล

เป็นที่ดินที่มีราคาต่อตารางวาระดับปานกลาง ประมาณ 510,000-520,000 บาทต่อตารางวา จากการประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ เป็นที่ดินผืนขนาดกลางของการรถไฟ แต่ยังไม่มีการนำศักยภาพมาใช้เพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น หรืออาจเนื่องด้วยทำเลที่ตั้ง เมื่อนำมาประเมินมูลค่าจึงมีมูลค่าสิทธิการเช่าในระดับปานกลาง มีศักยภาพปานกลางในการจัดเก็บค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสมตลอดอายุสัญญา การให้สิทธิการพัฒนาที่ดิน 99 ปี จึงอาจต้องพิจารณาหลายปัจจัยประกอบ อาทิ เช่น ขนาดและมูลค่าการลงทุนโครงการ แผนแม่บทการพัฒนา ประเภทโครงการพัฒนา หรือข้อเสนอเพิ่มเติมจากเอกชน แต่ทางเลือกให้สิทธิการพัฒนา 50-75 ปี อาจมีความเหมาะสม และมีความเป็นไปได้สูงกว่า เนื่องจากมูลค่าสะสมของสมมติฐานการพัฒนา 99 ปี ให้ผลตอบแทนเพียงครั้งเดียวของกลุ่มที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าสูง

4) กลุ่มที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าสูง

- ที่ดินแปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

เป็นที่ดินที่มีราคาต่อตารางวาต่ำประมาณ 440,000 บาทต่อตารางวา จากการประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ แม้จะมีปัจจัยเชิงคุณภาพในระดับค่อนข้างต่ำ-ต่ำ เนื่องจากเป็นที่ตั้งชุมชน แต่ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพและเป็นที่ดินผืนใหญ่ที่สุดของศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ซึ่งยังไม่มีการนำไปใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น จึงมีมูลค่าสิทธิการเช่าสูงเป็นอันดับ 1 และมีศักยภาพสูงสุดในบรรดาที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินในการจัดเก็บค่าเช่ารายปีตามสัญญา และค่าเช่าสะสมตลอดอายุสัญญา จึงเหมาะสมให้สิทธิการพัฒนาสูงสุดเป็นเวลา 99 ปี โดยอาจต้องพิจารณาถึงการวางผังแม่บทที่มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ใกล้กับสวนเบญจกิติ รวมทั้งรูปแบบการพัฒนาโครงการที่เหมาะสมกับบริบทพื้นที่

5) กลุ่มที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าปานกลาง-ต่ำ

- ที่ดินแปลง E: ย่านตึกแดง
- ที่ดินแปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

เป็นที่ดินที่มีราคาต่อตารางวาต่ำที่สุดประมาณ 350,000-410,000 บาทต่อตารางวา จากการประเมินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ เนื่องจากเป็นมีปัจจัยเชิงคุณภาพต่ำจากข้อจำกัดทางกายภาพ และเป็นที่ตั้งชุมชน เป็นที่ดินผืนขนาดค่อนข้างเล็ก-ปานกลาง มีข้อจำกัดด้านการเข้าถึงและสัญจร จึง

มีมูลค่าสิทธิการเช่าในระดับปานกลางค่อนข้างต่ำ-ต่ำ และมีศักยภาพค่อนข้างต่ำในการจัดเก็บค่าเช่ารายปีตามสัญญา และการสะสมมูลค่าตลอดอายุสัญญา จึงไม่เหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี รวมถึงสิทธิการเช่าทางเลือกอื่น เมื่อประกอบกับพิจารณาถึงศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพ และอาจเสนอแนะให้นำที่ดินดังกล่าวพัฒนาเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยชุมชนการรถไฟแห่งใหม่ทดแทน ซึ่งมีความเหมาะสมมากกว่า รวมถึงอาจมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาสิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวในที่ดินของการรถไฟ ตามนโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัยของภาครัฐ

ตารางที่ 116 แสดงการจัดกลุ่มเพื่อประเมินศักยภาพที่ดินเพื่อให้สิทธิการพัฒนา

จัดกลุ่มที่ดิน	แปลงที่ดิน
ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าสูง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม	เหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี ทำเลที่สำคัญของการรถไฟ เน้นการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์ โครงการขนาดใหญ่พิเศษ การวางผังแม่บทพื้นที่ส่งเสริมการพัฒนา ตามนโยบายและยุทธศาสตร์ของรัฐ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานี ระบบขนส่งมวลชน
ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ D3: ย่านพาณิชย์กรรมจุดจักร	เหมาะสมให้สิทธิพัฒนาสูงสุด 50 ปี แม้มีศักยภาพสูงสุด แต่เนื่องจากแปลงที่ดินมีขนาดเล็ก จึงจำเป็นต้อง ต้องอาศัยข้อมูลอื่นประกอบการตัดสินใจในการให้สิทธิพัฒนาแก่ เอกชน เช่น แนวโน้มราคาที่ดิน มูลค่าการลงทุนและประเภท โครงการ การจัดเก็บรายได้จากช่องทางอื่น รวมถึงการพัฒนาที่ สนับสนุนการเชื่อมระบบขนส่งมวลชน
ที่ดินศักยภาพปานกลางมูลค่าปานกลาง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	เหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 50-75 ปี ต้องอาศัยข้อมูลอื่นประกอบการตัดสินใจในการให้สิทธิพัฒนาแก่ เอกชน เช่น ขนาดและมูลค่าโครงการ ประเภทโครงการ ข้อเสนออื่น เพิ่มเติม
ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าสูง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	เหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี มีศักยภาพต่ำแต่ได้ประโยชน์จากขนาดที่ดินและทำเลที่ตั้ง การให้ สิทธิต้องพิจารณารูปแบบและประเภทโครงการ การวางผังแม่บท สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมโดยรอบ เน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย ผสมผสาน
ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าปานกลาง-ต่ำ E: ย่านตึกแดง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	ไม่เหมาะสมให้สิทธิพัฒนาแก่เอกชนในระยะยาว มีข้อจำกัดทางกายภาพและการเข้าถึง เหมาะสำหรับการพัฒนาที่อยู่ อาศัยชุมชนการรถไฟทดแทน หรือให้สิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยระยะ ยาวในที่ดินของรัฐ

ที่มา: โดยผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนครบทุกสมมติฐานโดยแบ่งออกเป็น 30 ปี 50 ปี 75 ปี และ 99 ปี ผู้วิจัยจึงต้องการชี้ให้เห็นถึงปัจจัย 4 ประการที่มีความสำคัญ โดยในการตัดสินใจให้สิทธิการพัฒนาแก่เอกชนหรือสิทธิการเช่า จำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยดังกล่าวอย่างรอบคอบ มีความเหมาะสม สอดคล้องด้วยกันทุกปัจจัย ประกอบด้วย

1) ระยะเวลาการเช่า (Lease Terms)

ระยะเวลาการเช่าในแบบจำลองจะสัมพันธ์กับ “จำนวนครั้งการปรับขึ้นค่าเช่า” ของค่าเช่ารายปีตามสัญญา เมื่อระยะเวลาการเช่ามีระยะเวลานานเพียงพอ ระยะเวลา 30 ปี (ตามระเบียบรถไฟ 5 ปีต่อครั้ง) มีจำนวนครั้งทบทวนเพียง 5 ครั้ง, ระยะเวลา 50 ปี, มีจำนวนทบทวน 9 ครั้ง, ระยะเวลา 75 ปี มีจำนวนครั้งทบทวน 14 ครั้ง และระยะเวลา 99 ปี มีจำนวนทบทวนทั้งสิ้น 19 ครั้ง โดยจำนวนครั้งการปรับขึ้นค่าเช่าสอดคล้องอย่างมีนัยกับ “จำนวนครั้งการทบทวน” ลักษณะเดียวกับ อัตราดอกเบี้ยทบต้น (Compound Interest Rate) ในทฤษฎีการเงิน

2) อัตราค่าเช่า หรือการปรับขึ้นค่าเช่า (Rent Review)

การปรับขึ้นค่าเช่าหรือการทบทวนค่าเช่า โดยพื้นฐานทำหน้าที่เป็น “ดอกเบียด้านเงินเฟ้อ” (Inflation) ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี โดยทั่วไปจะอ้างอิงกรมธนารักษ์ (ปรับขึ้นค่าเช่าทุก 3 ปี อัตราร้อยละ 9) แต่ในการวิเคราะห์จะใช้ตามระเบียบรถไฟ โดยให้ปรับขึ้นค่าเช่าทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 (ร้อยละ 3 ต่อปี) อัตราค่าเช่ามีส่วนสำคัญในการกำหนดโครงสร้างอัตราค่าเช่ารายปีตามสัญญาตลอดอายุสัญญา เนื่องจากอัตราค่าเช่ามีบทบาทสำคัญในการกำหนด “โครงสร้างดอกเบียด้านค่าเช่ารายปี” โดยโครงสร้างที่กำหนดจะมีอัตราส่วนเท่ากันทุกแบบจำลองมาตรฐาน แต่มีอัตราเพิ่มขึ้นตามสมมติฐาน 30-99 ปี ที่แตกต่างกัน โดยอัตราค่าเช่าที่เลือกใช้จะทำหน้าที่ทบทวนตามจำนวนครั้งของระยะเวลาในการเช่า ดังนั้น อัตราค่าเช่าที่ใช้ควรสะท้อนสถานการณ์เงินเฟ้อในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงดัชนีทางเศรษฐกิจตัวอื่นประกอบเงินเฟ้อ (อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน ดัชนีราคาผู้บริโภค เป็นต้น)

3) อัตราส่วนสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (Leasehold to Freehold Value)

เนื่องจากในปัจจุบันไทยยังไม่มีมาตรฐานการกำหนดอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินที่เผยแพร่ในระดับสาธารณะ (อาจมีข้อมูลการจดทะเบียนกรรมที่ดิน และข้อมูลที่บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดำเนินการต้องเสนอต่อคณะกรรมการฯ) โดยต้องว่าจ้างที่ปรึกษาหรือผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นรายกรณี งานวิทยานิพนธ์ชิ้นนี้จึงหยิบยกมาตรฐานในต่างประเทศที่มีประสบการณ์การเช่าระยะยาว และการเก็บข้อมูลทางสถิติอย่าง

ต่อเนื่องยาวนาน ซึ่งแบบจำลองมาตรฐานต่างประเทศ ได้แก่ Cushman & Wakefield, Gerald Eve, John D. Wood & Co., Savills และ กรมที่ดินสิงคโปร์ (Singapore Land Authority: SLA) โดยส่วนใหญ่พบว่าระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 90-99 ปี จะมีมูลค่าสิทธิการเช่าเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ (อัตราร้อยละ 95-99) หรืออนุมาณโดยเทียบได้ว่าสิทธิการเช่า 100 ปีขึ้นไป มีมูลค่าเท่ากับกรรมสิทธิ์ (เฉพาะแบบจำลองมาตรฐาน Gerald Eve กำหนดให้อายุตั้งแต่ 130 ปีขึ้นไป)

4) อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดทำหน้าที่คล้ายกับ “อัตราดอกเบี้ยผลตอบแทนระยะยาว” ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าพันธบัตรรัฐบาล โดยอัตราคิดลดจะสะท้อนออกมาในรูปของผลตอบแทนที่ถูกคิดลดกลับมาเป็นค่าเช่าปัจจุบัน (ค่าเช่าปีที่ 1-5 ซึ่งเป็นค่าเช่าเริ่มต้นปีแรก หากมีการใช้อัตราคิดลดสูง ค่าเช่าปีที่ 1-5 มีจำนวนเพิ่มขึ้นตาม) และจะปรับเพิ่มขึ้นตามโครงสร้างอัตราค่าเช่าที่กำหนดไว้ หรืออีกนัยหนึ่ง อัตราคิดลดทำหน้าที่เสมือนอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทวงเงินสินเชื่อเบิกเกินบัญชี (วงเงิน Overdraft Account: O/D) ตามระเบียบการรถไฟ โดยที่การรถไฟฯ ไม่ได้เป็นเจ้าของวงเงินกู้สินเชื่อ และไม่ได้แบกรับความเสี่ยงด้านการเงิน แต่มีสถานะเป็นผู้จัดเก็บค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนโครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน และมีสิทธิในการพิจารณากำหนดอัตราคิดลดที่เหมาะสมสอดคล้องกับระยะเวลาในการให้สิทธิเอกชนพัฒนาที่ดิน ดังนั้น ผู้วิจัยมองว่าความเสี่ยงที่แท้จริงสำหรับการรถไฟฯ คือ “เวลา” อัตราคิดลดที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์สมมติฐาน 99 ปี ผู้วิจัยเลือกใช้อัตราคิดลดร้อยละ 12 ซึ่งเป็นอัตราระดับ (ผู้วิจัยมองว่าอัตราเหมาะสมควรอยู่ระหว่าง 12-15)⁷⁴ ในการพิสูจน์สมมติฐาน 99 ปี เนื่องจากการรถไฟฯ มีภาระต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินของเอกชนซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการ และเพื่อไม่ให้ผลลัพธ์การวิเคราะห์ที่ได้มาจากตั้งคำถามถึงความเหมาะสมของการเลือกใช้อัตราคิดลดที่มากเกินไป

⁷⁴ อ้างอิงจากการอัตราคิดลดร้อยละ 12 ระยะเวลาการเช่า 50 ปี ที่ใช้ในการวิเคราะห์ความเหมาะสมทางด้านเศรษฐศาสตร์ที่รัฐจะได้รับจากการดำเนินโครงการในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุของ บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน) เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุจากสัญญาเดิมที่กำลังสิ้นสุด ดูรายละเอียดใน กรมธนารักษ์. (ไม่ระบุ). การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระ และตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี. Retrieved from <https://udonthani.treasury.go.th/th/download.php?ref=oJEaLKEinJk4oaO3oJ93MRksoJlaoUEcnJM4pKOSoJl3oRkvoJSaqUESnFM4ZKNjoGE3ZRj2oKSaEKExnJy4KjoSo3QoSo3Q>

บทที่ 5

การอภิปรายข้อมูลและสรุปผลอภิปราย

5.1 การทบทวนข้อมูลเพื่ออภิปราย

การอภิปรายข้อมูลในบทที่ 5 เพื่อวิเคราะห์ให้เห็นถึงปัญหาและอุปสรรคในการขยายสิทธิการเช่าระยะยาวของสังคมไทย โดยจะสะท้อนความคิดเห็นและมุมมองผ่านข้อมูล 3 ส่วน ประกอบด้วย ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม ข้อมูลจากการวิเคราะห์กรณีศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน และ ข้อมูลจากการสัมภาษณ์ โดยข้อมูลจากทั้งสามส่วนจะนำอภิปรายข้อมูล และสรุปผลการอภิปราย

5.1.1 ข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม

จากการศึกษาทบทวนวรรณกรรม ผู้วิจัยได้แบ่งหัวข้อออกเป็น 3 ประเด็น ดังนี้

1) กฎหมายการเช่าไทยและสากล

กฎหมายไทยที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าระยะยาวหรือลีสโฮลด์มีอยู่ 2 ฉบับ ประกอบด้วย *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์* และ *พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542* และกฎหมายที่ให้สิทธิคล้ายลีสโฮลด์อีกหนึ่งฉบับ คือ *พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562* โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการจดทะเบียนนิติกรรมและธุรกรรม กำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และอนุญาตให้ต่อสัญญาได้อีกฉบับไม่เกิน 30 ปี (30+30 ปี) ภายหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง แต่เมื่อมีการบังคับใช้ *ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551* ซึ่งอนุญาตให้จดทะเบียนฉบับที่สองได้แม้สัญญาเช่าฉบับแรกจะยังไม่สิ้นสุดลง และให้มีผลหลังจากสัญญาเช่าฉบับแรกสิ้นสุดลง มีลักษณะเป็นค้ำประกันให้เช่าต่อกันอีกหนึ่งสัญญาในอนาคต (หรืออาจเทียบเท่า 60 ปี) ขณะที่ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ขยายสิทธิการเช่าได้สูงสุดไม่เกิน 50 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี (50+50 ปี) อนุญาตให้เช่าช่วง โอนมรดก โอนบางส่วนหรือทั้งหมดให้บุคคลภายนอกได้ ต่อมาได้มีการประกาศกฎกระทรวงเพิ่มเติม 2 ฉบับ กำหนดประเภทการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมอ้างอิงตามแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยหากเช่าที่ดินเกิน 100 ไร่ ต้องขออนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดิน และกำหนดให้ผู้เช่าต้องจัดทำเอกสารเพื่อเป็นหลักฐาน ได้แก่ แผนธุรกิจ, แผนผังการใช้ที่ดิน, แหล่งที่มาเงินทุน, แผนการจ้างงาน, รายงาน EIA, หนังสือ

รับรองจากกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือการนิคมอุตสาหกรรม (กนอ.) ตามผังเมือง และเป็นธุรกิจที่ไม่ขัดต่อ พรบ.การประกอบธุรกิจของต่างด้าว พ.ศ. 2542 เป็นต้น นอกจากนี้ยังมี *พระราชบัญญัติทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562* กฎหมายใหม่ที่มีต้นแบบจากฝรั่งเศส ให้อำนาจผู้เช่ามากกว่าสิทธิการเช่าแต่เป็นผู้ทรงสิทธิ มีสถานะเสมือนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ กำหนดระยะเวลาสูงสุดไม่เกิน 30 ปี โดยไม่มีการต่อสัญญา อนุญาตให้นำสิทธิไปใช้ในการเช่าช่วง จำนอง โอนมรดก โอนบุคคลภายนอก หลักประกันตามกฎหมาย เป็นต้น แต่ไม่มีสิทธิขาย ดิดตามเอาคืน และขัดขวาง ซึ่งสงวนไว้สำหรับเจ้าของเท่านั้น ทั้งสามกฎหมายสำคัญที่ให้สิทธิการเช่าหรือสิทธิระยะยาวในระบบกฎหมายไทย รวมถึงยังมีกฎหมายรองอีกหลายฉบับที่อ้างอิงตามกฎหมายหลัก อาทิ กฎหมายที่ราชพัสดุ ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย กฎหมายว่าด้วยการร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน และกฎหมายเฉพาะอย่าง พรบ.เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งมีข้อกำหนดให้ยกเว้นบังคับใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ให้สิทธิการเช่าที่ดิน 50+49 ปี (99 ปี) เป็นต้น

กฎหมายการเช่าในต่างประเทศจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ที่สำคัญ ได้แก่ กฎหมายการเช่าโดยทั่วไปสำหรับธุรกิจเชิงพาณิชย์ เป็นสัญญาเช่าระยะสั้น-ระยะกลาง มีการจำกัดสิทธิผู้เช่าและเงื่อนไขการถือครองเช่นเดียวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย และกฎหมายที่ให้สิทธิการใช้ประโยชน์พิเศษเพื่อการลงทุน (อาจเรียกในชื่อ Leasehold หรือในชื่ออื่นแล้วแต่กฎหมาย) อาทิ กฎหมายลีสโฮลด์เพื่อการลงทุนในอังกฤษและเวลส์ มีกำหนดสัญญาตั้งแต่ 99-250 ปี (มีประสิทธิภาพสูงสุด 125 ปี) กฎหมายของฝรั่งเศสอย่าง *bail emphythéotique* ซึ่งเป็นกฎหมายต้นแบบ พรบ.ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2562 กำหนดระยะเวลาให้สิทธิ 18-99 ปีสูงสุด ให้สิทธิการใช้ประโยชน์แก่ผู้เช่าโดยสมบูรณ์เหมือนเจ้าของโดยไม่มีข้อจำกัด และกฎหมายของเยอรมันอย่าง *Erbbaurecht* (Hereditary Building Right) ที่ให้สิทธิผู้เช่าเป็นผู้ทรงสิทธิเหมือนเจ้าของโดยสมบูรณ์ เช่นเดียวกัน ถือเป็นกฎหมายที่ถ่วงดุลระหว่างการคุ้มครองทรัพย์สินส่วนบุคคล และการยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินของตนเพื่อแสวงประโยชน์โดยเสียค่าตอบแทนสุจริต โดยหมดสัญญาต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน เป็นต้น นอกจากนี้ กฎหมายอื่นในฝรั่งเศสยังแบ่งประเภทสัญญาตามวัตถุประสงค์การเช่าหลากหลาย อาทิ สัญญาเช่าเพื่อก่อสร้างอาคาร สัญญาเช่าเพื่อที่อยู่อาศัย เอกชน สัญญาเช่าเพื่อความมั่นคงทางสังคม และสัญญาเช่าเพื่อปรับปรุงและฟื้นฟู เป็นต้น เป็นการใช้สัญญาเช่าเพื่อบรรลุข้อกำหนดและเป้าหมายทางด้านสังคม

ตัวอย่างปัญหาการเช่าที่เกิดขึ้น กรณีสหราชอาณาจักรเกิดปัญหาค่าเช่าที่ดินมีราคาสูงมากจนเกิดปัญหาผู้เช่าที่ดินนี้ค้างชำระเป็นจำนวนมาก เกิดจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลายรายที่คาดหวังกระแสเงินสดจากค่าเช่าที่ดินเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยลิสโฮลด์ จนคณะกรรมการด้านกฎหมายประกาศให้ยกเลิกค่าเช่าที่ดินทั้งหมด และเสนอทางเลือกให้แก่ผู้เช่า 3 ทาง ได้แก่ ต่อสัญญาเช่า 990 ปี, แปลงสิทธิการเช่าเป็นกรรมสิทธิ์, และแปลงเป็นกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น (Department for Communities and Local Government, 2017) และปัญหากรณีศึกษาในสกอตแลนด์ มีปัญหาการจดทะเบียนเช่าช่วงหลายชั้น (Over-Superior และ Sub-Vassal) จนเจ้าของที่ดินสูงสุดหรือซูพีเรียและผู้เช่าช่วงช่วงปลายน้ำหรือซบวัสซาลไม่รู้จกกันอีกต่อไป นอกจากนี้ไม่มีความมั่นคงของสิทธิในที่ดินยังเป็นภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผลผูกพันซับซ้อนตามมา นอกจากนี้ พบสัญญาเช่าระยะยาวที่จดทะเบียนตามพิธีจารีตดั้งเดิม (Sasine Ceremony) มีอายุตั้งแต่ 100-999 ปี เป็นจำนวนมาก และมีบางฉบับให้เช่ากันถึง 1 ล้านปี ในปัจจุบัน มีการออกกฎหมายไม่อนุญาตให้เช่ายาวเกิน 175 ปี และสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวที่มีอยู่เดิมประเภทที่อยู่อาศัยเกิน 100 ปี และไม่เช่าที่อยู่อาศัยเกิน 175 ปีขึ้นไป ถูกเปลี่ยนเป็นกรรมสิทธิ์ทั้งหมด และเป็นการถอดรื้ออิทธิพลของระบบฟิวด์ลในกฎหมายของสกอตแลนด์ลงนับตั้งแต่ปี ค.ศ. 2000 (Scottish Law Commission, 2006)

2) ข้อเสนอขยายสิทธิต่างชาติ

เอกสารสำคัญเผยแพร่ 2 ฉบับ ที่วิเคราะห์ถึงปัญหาการเช่าในระบบกฎหมายไทย ประกอบกับข้อเสนอแนวทางขยายสิทธิการเช่าต่างชาติ ประกอบด้วย “*Proposal for Leasehold Extension*” จัดทำโดยหอการค้าร่วมต่างประเทศในประเทศไทย (JFCCT) และเอกสาร “*Are 99-year leases good for Thailand*” จัดทำโดยบริษัท คอลลีเออร์ส อินเตอร์เนชันแนล (Colliers International) โดยเอกสารฉบับแรกมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้ 1) ปัญหาสิทธิในที่ดินต่างชาติ อาทิ กฎหมายส่งเสริมการลงทุน BOI สนับสนุนต่างชาติประเภทนักลงทุนได้สิทธิถือครองที่ดิน แต่ไม่สนับสนุนบุคคลธรรมดาและต่างชาติประเภทอื่น 2) ปัญหาความไม่มั่นคงของสัญญาเช่า อาทิ เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าสิ้นสุดลงทันที ผู้ให้เช่ามีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาได้ตลอดเวลา ไม่เหมาะสมกับการนำมาใช้เชิงพาณิชย์ที่ต้องการความมั่นคง 3) ปัญหาในการจดทะเบียน แม้จะอนุญาตให้จดทะเบียนฉบับที่สองได้แม้สัญญาฉบับแรกยังไม่สิ้นสุด แต่แนวทางดังกล่าวสงวนเฉพาะคู่สัญญาบางรายเป็นกรณีพิเศษ 4) ปัญหาการต่อสัญญาเช่า อาทิ สัญญาเช่าฉบับที่สองขาดความมั่นคงต้องพึ่งพาความต่อเนื่องของสัญญาฉบับแรกจนสิ้นสุดครบกำหนด ข้อตกลงต่อสัญญาระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าเป็นบุคคลสิทธิไม่มีผลผูกพันบุคคลนอกสัญญาในกรณีผู้ให้เช่าเสียชีวิตลง และในการต่อสัญญาต้องอาศัยคำมั่นทั้งสอง

ฝ่ายผู้ให้เช่าต้องให้ค้ำประกันและผู้เช่ารับสนองค้ำประกัน เป็นต้น ดังนั้น จึงมีข้อเสนอให้ 1) จัดทะเบียนสองฉบับในครั้งเดียวและให้กรมที่ดินเป็นคนบังคับสัญญาที่ละฉบับ 2) ขยายสิทธิการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จาก 60 ปี เป็น 90 ปี 3) เสนอให้ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 เพิ่มเนื้อหาครอบคลุมที่อยู่อาศัย 4) ให้ต่างชาติที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้สิทธิพำนักในประเทศไทยตามกฎหมาย และลดเงื่อนไขอุปสรรคบางข้อ อาทิ พุดภาษาไทย มีวีซ่าชั่วคราวและใบอนุญาตทำงาน และโควต้าไม่เกินร้อยละคนต่อปี เป็นต้น

เอกสารฉบับที่สองมีรายละเอียดสรุปได้ ดังนี้ ปัญหาของการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้ ดังนี้ การเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 30 ปี อาทิ กรณีที่ผู้ให้เช่าขายกรรมสิทธิ์ให้บุคคลภายนอกๆอาจมีสิทธิไม่ต่อสัญญาและขับไล่ผู้เช่าออกจากพื้นที่เพราะสัญญาไม่มีผูกพันบุคคลภายนอก, การต่อสัญญาฉบับที่สองต้องรองกว่าสัญญาฉบับแรกสิ้นสุดลง, พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 มีขั้นตอนที่ยุ่งยากจึงไม่มีผู้มาขอจดทะเบียน และเสนอเพิ่มเนื้อหาครอบคลุมด้านที่อยู่อาศัย, การทุจริตคอร์รัปชันในระบบราชการก่อให้เกิดปัญหาการถือครองโดยนอมินี, อสังหาริมทรัพย์ที่ให้เช่าน้อยกว่า 50 ปีจะสูญเสียมูลค่ารวดเร็วเมื่อเทียบกับ 90 ปี เป็นต้น เอกสารยังได้เสนอข้อแก้ต่างประเด็นที่เป็นที่วิจารณ์ในสังคมไทยไว้ ดังนี้ แท้จริงแล้วกรรมสิทธิ์ยังเป็นของคนไทยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากค่าเช่า, สัดส่วนการถือครองที่ดินปัจจุบันอยู่ในมือของเอกชนรายใหญ่ของไทยไม่ใช่ต่างชาติ และไม่มียกต่อการถือครองที่ดินคนจนเพิ่มขึ้นอย่างใด, ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อยู่ติดที่เคลื่อนย้ายไม่ได้, เสนอให้ทบทวนค่าเช่าตามราคาตลาดทุก 3-5 ปี เพื่อประโยชน์การจัดเก็บภาษี เป็นต้น โดยเสนอมุมมองและข้อดีของการขยายสิทธิการเช่า อาทิ การลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทยของต่างชาติปัจจุบันมี 2 ทาง ได้แก่ การส่งเสริมการลงทุน BOI และการลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งมีเพียงกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) เท่านั้น จึงอาจเสียโอกาสต่างชาติลงทุนอสังหาริมทรัพย์ไทยทางตรง, กำลังซื้อภายในประเทศมีจำกัดมูลค่าน้อยและผันผวน, การขยายสิทธิการเช่าอาจช่วยเพิ่มวงเงินสินเชื่อจำนองสินทรัพย์ลีโวลต์ (LTV), การขยายสิทธิการเช่าส่งผลให้สามารถพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าและคุณภาพสูงขึ้นโดยมีต้นทุนต่ำลง แทนการพัฒนาบนที่ดินเช่า 30 ปี ที่ต้องยอมลดคุณภาพและมูลค่าโครงการลงเพื่อคืนทุน และท้ายที่สุด เสนอแนะให้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จาก 30 ปี เป็น 99 ปี เฉพาะเขตเมืองและสถานที่ท่องเที่ยวเป็นหลัก และสงวนการเช่า 30 ปี ในที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมเพื่อป้องกันการแย่งยึดที่ดินของทุนใหญ่

3) อิทธิพลต่างชาติในยุคอาณานิคม

ในกรณีศึกษาของสิงคโปร์ การเช่าระยะยาวครั้งแรกเกิดขึ้นในสมัยรัฐบาลอาณานิคมสิงคโปร์ของอังกฤษในปี ค.ศ. 1826 มีคำสั่งให้ลงโทษผู้กระทำผิดจากการสำรวจแนวเขตที่ดินล่าช้า โดยริบสิทธิครอบครองในที่ดิน 999 ปี หลังจากเหตุการณ์ดังกล่าวสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเริ่มปรากฏขึ้น อาทิ 30, 60, 99, 999 ปี และสิทธิในที่ดินถาวร (Perpetual Lease, Perpetuity) การตรากฎหมาย *The Crown Lands Ordinance, 1882* มีผลให้เกิดหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินถึง 18 ประเภท ก่อให้เกิดปัญหาการทำสัญญาเช่าซ้อนในที่ดินรวมถึงภาระติดพันในสัญญาที่ตามมา ปัญหาการจัดเก็บภาษีที่ซับซ้อนจากสัญญา การมีสัญญาเช่าระยะยาวในที่ดินภาระติดพันที่ส่งผลเสียต่อการวางแผนสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานเมือง เนื่องจากการเวนคืนสัญญาเช่าติดพันระยะยาวมีต้นทุนสูงมาก รวมถึงปัญหาสุขอนามัยและความแออัดของเมืองที่ตามมา จนได้ตรากฎหมาย *Crown Lands Rules, 1947* เพื่อแก้ปัญหาและได้ยกเลิกหนังสือรับรองสิทธิในที่ดินทุกประเภทที่มีอยู่เหลือเพียง สัญญาเช่า (Lease) และการให้สิทธิ (Grants) รวมถึงได้ยกเลิกสิทธิในที่ดินถาวรและสิทธิในที่ดินฟรีโฮลต์ออกจากระบบกฎหมาย (Centre for Livable Cities, 2018)

กรณีศึกษาเกาะฮ่องกง เคยตกเป็นอาณานิคมของจักรวรรดิอังกฤษจากผลของสนธิสัญญานานกิง ค.ศ. 1842 และสนธิสัญญาปักกิ่งในปี ค.ศ. 1860 จากความพ่ายแพ้ในสงครามฝิ่นครั้งที่ 1 และ 2 ส่งผลให้ต้องยกเกาะฮ่องกงและหมู่เกาะสโตนคลัสเตอร์ให้เป็นของจักรวรรดิอังกฤษถาวร (Perpetuity) จนเกิดธรรมเนียมปฏิบัติที่ต่างชาติจับจองสิทธิในที่ดินถาวร (Perpetual Lease) และสิทธิการเช่า 999 ปี ได้ทั่วทั้งเกาะ ก่อนจะเปลี่ยนเป็นเขตเช่า (Leased Territory) 99 ปี ปลอดค่าเช่านับตั้งแต่ปี ค.ศ. 1898 ระยะเวลาการเช่าลดเหลือเพียง 75-99 ปี หรืออาจได้สิทธิสูงสุด 75+75 ปี (150 ปี) จนภายหลังรัฐบาลอังกฤษได้ส่งมอบหมู่เกาะฮ่องกงคืนให้แก่รัฐบาลจีนในปี ค.ศ. 1997 ปัจจุบันรัฐธรรมนูญ (*Hong Kong's Basic Law*) ให้เช่าสูงสุดไม่เกิน 50 ปี เริ่มนับตั้งแต่ปี ค.ศ. 1997 จนถึงปี ค.ศ. 2047

กรณีศึกษาจีน เคยตกเป็นอาณานิคมของชาติจักรวรรดิและมหาอำนาจ คาดการณ์ว่าอาจมีสนธิสัญญาที่ต่างชาติทำกับจีนมากถึง 756-1,356 ฉบับ มีลักษณะเป็นสิทธิสภาพนอกอาณาเขต (Extraterritoriality) จากรัฐบาลจีนในทางการปกครองและอำนาจทางการศาล แบ่งออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ 1) เขตสัมปทาน (Concessions) เป็นเขตจัดตั้งสัมปทานที่อนุญาตให้สิทธิต่างชาติเช่าที่ดินถาวรไม่มีกำหนด (Rent in Perpetuity) เพื่อสิทธิประโยชน์ด้านการค้าและการลงทุน มีลักษณะเป็นรัฐซ้อนรัฐที่บริหารโดยกงสุลต่างชาติ ก่อตั้งโดยจักรวรรดิและชาติมหาอำนาจ 8 ชาติ ประกอบด้วย สหราชอาณาจักร ฝรั่งเศส ญี่ปุ่น เบลเยียม อิตาลี เยอรมัน ออสเตรีย-ฮังการี รัสเซีย และสหรัฐอเมริกา เมืองจัดตั้งเขตสัมปทานที่สำคัญ ได้แก่ เทียนสิน (เทียนจิน), เอ๋อหมิง-อามอย (เซี่ยะ

เหมิน), แคนตัน (กวางตุ้ง), ฮั่นโซว, กิวเกียง, ซินเกียง, หางโจว, เยว่หยาง, ผู่โจว, และซูโจว เป็นต้น 2) เขตพำนักต่างชาติ (Settlements) เป็นเขตตั้งถิ่นฐานต่างชาติ สถานกงสุล สถานเทศบาลเมือง และเป็นย่านที่อยู่อาศัย ให้สิทธิต่างชาติเช่าที่ดินได้เสรีกับรัฐบาลท้องถิ่น มีเขตพำนักต่างชาติที่สำคัญ 2 แห่ง ได้แก่ เขตสัมปทานต่างชาติเซี่ยงไฮ้ (Shanghai International Settlements) ซึ่งเริ่มต้นจากการเป็นเมืองท่าตามสนธิสัญญา (Treaty Ports) และเป็นเขตพำนักของอังกฤษและสหรัฐอเมริกาในยุคแรกเริ่ม และเขตพำนักนานาชาติเกาะกู่ลิ่งอวี๋ (Kulangsu International Settlements) และ 3) เขตเช่า (Leased Territory) เป็นเขตอิทธิพลต่างชาติ (Sphere of Influence) ในลักษณะสิทธิสภาพนอกอาณาเขต มีอาณาเขตครอบคลุมพื้นที่ทางภูมิศาสตร์และทางทะเลเป็นจำนวนมาก มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ประโยชน์ทางการทหาร เขตเช่าที่สำคัญ ได้แก่ เขตเช่าอ่าวเจียวโจว เขตเช่ากวางตง เขตเช่าอ่าวกว่างโจว และเขตเช่าเว่ยไห่เว่ย เป็นต้น บางกรณีเขตเช่าอาจมีเงื่อนไขสัญญาที่ให้รัฐบาลจีนอนุญาตต่างชาติได้สิทธิสัมปทาน อาทิ สิทธิการทำเหมืองแร่ และสิทธิสัมปทานก่อสร้างเส้นทางรถไฟเชื่อมมณฑล เป็นต้น รวมถึงสิทธิประโยชน์ทางการทหารตามสัญญา

กรณีสยาม ในสมัยรัชกาลที่ 4 มีประกาศกำหนดที่ให้ขายให้เช่าแก่คนนอกประเทศ ได้กำหนดพื้นที่ห้ามขายที่ดินแก่ต่างชาติ (ยกเว้นเช่า) ที่อาศัยอยู่ในราชอาณาจักรไม่ถึง 10 ปี ภายในรัศมี 200 เส้นจากกำแพงพระนคร แต่อนุญาตให้ต่างชาติซื้อหรือเช่าโดยเสรีได้ตั้งแต่พื้นที่ถัดจากรัศมี 200 เส้นออกไปไม่เกินระยะเวลาสัญญาทางน้ำภายใน 24 ชั่วโมง ซึ่งถือเป็นการกำหนดเขตกระชับความมั่นคง และมีกรณีรณกรรมของนายอินเสน (นายเส็ง) เกี่ยวข้องกับการลักลอบทำสัญญาเช่าที่ดินให้ต่างชาติ 99 ปี ในรัศมี 200 เส้นบริเวณบางคอแหลม ซึ่งได้เช่าที่ดินต่อจากนอมินีที่ตนเองออกทุนให้ซื้อที่ดินเพื่อถือครอง ผลของเหตุการณ์นำมาสู่การลงโทษโดยการเขียนเป็นจำนวน 99 ที และได้เสียชีวิตลงในภายหลัง เป็นที่สะท้อนขวัญแก่ต่างชาติ (Landy, 2021) ในรัชกาลที่ 5 เหตุการณ์สำคัญที่สุดครั้งหนึ่ง คือการเสียดินแดนริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงจากอนุสัญญากำหนดเขตเช่า (Leased Territory) ที่ดินริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงครอบคลุมอาณาเขตบริเวณเมืองเชียงคาน หนองคาย ไชยบุรี ปากน้ำคำ มุกดาหาร เขมราฐ และปากน้ำมูน เป็นต้น โดยเป็นการทำสัญญาเช่า 50 ปี และอนุญาตให้รัฐบาลฝรั่งเศสได้สิทธิต่อสัญญาอีก 50 ปี (50+50 ปี) คิดค่าเช่าเป็นจำนวนเงิน 1 บาทต่อหนึ่งเฮกตาร์ต่อปี จากผลของ อนุสัญญาระหว่างกรุงสยามกับกรุงฝรั่งเศส ว่าด้วยอนุญาตที่ดินริมฝั่งขวาแม่น้ำโขง ตามความในสัญญา ๑๓ กุมภาพันธ์ ร.ศ. ๑๒๒ ซึ่งการเสียดินแดนริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงดังกล่าวถูกอธิบายว่าเป็นหนึ่งในการเสียดินแดนครั้งสำคัญที่สุดครั้งหนึ่งในประวัติศาสตร์ไทย และอาจมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายด้านความมั่นคงมาจนถึงปัจจุบัน

5.1.2 ข้อมูลจากการวิเคราะห์

จากการวิเคราะห์ข้อมูลกรณีศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน จำนวน 8 แปลง สรุปปัจจัยสำคัญของการกำหนดอัตราค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ที่ดินไว้ 4 ปัจจัย ดังนี้

1. ระยะเวลาการเช่า (Lease Terms) มีความสัมพันธ์กับ “จำนวนครั้งทบทวน” ตามแนวคิดอัตราดอกเบี้ยทบต้น การเช่าในระยะยาวมีจำนวนครั้งการทบทวนมากกว่าการเช่าในระยะสั้น ซึ่งมีความสำคัญต่อการทบทวนของจำนวนค่ารายปีตามสัญญาบนโครงสร้างทบทวน สมมติฐาน 30-99 ปี มีจำนวนการทบทวนตามโครงสร้างแตกต่างกัน

2. การปรับขึ้นอัตราค่าเช่า (Rent Review) ถูกออกแบบให้ทำหน้าที่เสมือน “โครงสร้างทบทวน” ในการทบทวนค่าเช่าตามระเบียบการรถไฟ ซึ่งกำหนดให้ขึ้นค่าเช่าในอัตราร้อยละ 15 ทุก 5 ปี เพื่อดำเนินการเงินเพื่อที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี และยังมีหน้าที่ทบทวนอัตราคิดลดในรูปแบบอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่ารายปีตามสัญญาปรับตามเงินเพื่ออีกชั้นหนึ่ง

3. อัตราคิดลด (Discount Rate) ทำหน้าที่เสมือน “อัตราดอกเบี้ยผลตอบแทนระยะยาว” ของค่าเช่ารายปีตามสัญญาที่ผู้เช่าต้องจ่ายให้แก่การรถไฟที่ถูกคิดรวมอยู่ในค่าเช่ารายปีตามสัญญาแล้ว ในการวิเคราะห์ใช้อัตราคิดลดสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี ดังนี้ ร้อยละ 5, 7, 10, และ 12 ตามลำดับ อัตราคิดลดที่ใช้จึงเป็นเพียงตัวอย่างแนวทางการวิเคราะห์เท่านั้น

4. อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (Leasehold to Freehold Value) มีหน้าที่เสมือน “จำนวนเงินต้น” มีความสำคัญต่อการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าเริ่มต้นในการคำนวณโครงสร้างค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน

จากที่ได้สรุปในตอนท้ายบทที่ 4 เมื่อวิเคราะห์สมมติฐาน 30-99 ปี พบว่าปัจจัยทั้งสิ้นทำหน้าที่กำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินของการรถไฟสอดคล้องกับ “อัตราดอกเบี้ยทบต้น” (Compound Interest Rate) ตามทฤษฎีการเงิน ซึ่งได้อธิบายถึงพลังการทบต้นของอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มอัตราเร่งเพิ่มขึ้นเมื่อระยะเวลาผ่านไป โดยการใช้ปัจจัยทั้ง 4 จำเป็นต้องพิจารณาแต่ละปัจจัยอย่างมีหลักการและเหตุผลรองรับอย่างเหมาะสม และสอดคล้องกันทุกตัวแปร ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้จากการวิเคราะห์ข้อมูลจากกรณีศึกษาในบทที่ 4 กรณีศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ผู้วิจัยได้ตั้งข้อสังเกตดังต่อไปนี้

- พลังของอัตราค่าเช่ารายปีทบต้นต้องอาศัยระยะเวลาและจำนวนปีสะสมในช่วงระยะเริ่มต้นเพื่อรอการเติบโตแบบทวีคูณที่ให้ผลออกเงยในช่วงท้ายอายุสัญญาในกรณีสมมติฐาน 50-99 ปี สอดคล้องกับแนวคิดอัตราดอกเบี้ยทบต้น

- สมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี มีส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้ายเรียงตามลำดับ ดังนี้ 2.011 เท่า, 3.518 เท่า, 7.0757 เท่า, และ 14.23 เท่า ผู้วิจัยมองว่าการพิจารณาจากอัตราส่วนต่างค่าเช่ารายปีในปีแรกและปีสุดท้ายเปรียบเทียบกับสมมติฐานอาจเป็นวิธีหนึ่ง que แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มอัตราการเติบโตของค่าเช่ารายปีตามสัญญาสอดคล้องกับทฤษฎีอัตราดอกเบี้ยทบต้น
- สมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี มีส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสมเรียงตามลำดับ ดังนี้ 2.05 เท่า, 4.83 เท่า, 7.21 เท่า, และ 42.86 เท่า ผู้วิจัยมองว่าการประเมินจากค่าเช่ารายปี NPV เพียงอย่างเดียวอาจไม่รู้ถึงแนวโน้มผลตอบแทนที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ด้วยเหตุผลที่การรถไฟมีหน้าที่เป็นผู้จัดเก็บรายได้ในรูปของค่าเช่ารายปีตามสัญญา ไม่ใช่ผู้ลงทุนพัฒนาโครงการหรือผู้แบกรับความเสี่ยงทางการเงินจากการลงทุน แนวทางเปรียบเทียบส่วนต่างระหว่างค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสมเป็นหนึ่งในแนวทางการพิจารณาค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน แม้การใช้ค่าเช่าสะสมในการพิจารณาอาจไม่ใช่ NPV ตามหลักมูลค่าของเงินตามเวลา (Time Value of Money) แต่มีประโยชน์ในการคาดการณ์ถึงผลตอบแทนที่จะได้รับในอนาคต
- ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบตามสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี โดยใช้สมมติฐาน 30 ปี ตามระเบียบการรถไฟเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบจะได้อัตราส่วนต่าง ดังนี้ ผู้วิจัยมองว่าเป็นวิธีเปรียบเทียบความแตกต่างของสมมติฐานการพัฒนาอย่างเห็นได้ชัดเพื่อนำมากำหนดระยะเวลาให้สิทธิการเช่าตามความเหมาะสม
- อัตราคิดลดมีอิทธิพลอย่างมากต่อโมเดลและมีความสำคัญต่อค่าเช่ารายปีตามสัญญา การเปลี่ยนแปลงอัตราคิดลดในอัตราเพียงร้อยละ 1 อาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าสะสมหลักหมื่นล้าน การใช้อัตราคิดลดต้องมีความเหมาะสมสอดคล้องกับระยะเวลาการเช่า นอกจากนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ระหว่างการรถไฟซึ่งสถานะผู้ให้เช่า (Lessor Discount Rate) แตกต่างจากอัตราคิดลดของผู้เช่า (Lessee Discount Rate)⁷⁵ จึงจำเป็นต้องกำหนดให้เหมาะสมตามสมมติฐาน โดยเฉพาะ 75-99 ปี ซึ่งต้องพิจารณาตัดสินใจจากหลายปัจจัยมากกว่าสมมติฐานปกติ 30-50 ปี

⁷⁵ ดูแนวทางการกำหนดอัตราคิดลดที่ต่างกันระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าอย่างเหมาะสมอ้างอิงมาตรฐานรายงานทางการเงิน IFRS 16 ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน KMPG. (2017). *Leases Discount Rates: What's the correct rate? (IFRS 16)*.

- การพิจารณาศักยภาพที่ดินประเมินจาก 2 ส่วนประกอบกันเสมอ ได้แก่ ศักยภาพทางกายภาพ และศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยการประเมินศักยภาพการสร้างรายได้ควรพิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในรูปของรายได้ จากค่าเช่ารายปีและค่าเช่าสะสม พิจารณาจากจำนวนเงินมากกว่าพิจารณาจากอัตราส่วนต่างเพียงอย่างเดียว เพื่อนำมากำหนดนโยบายให้สิทธิการเช่าในที่ดินรายแปลง
- ในการวิเคราะห์กรณีศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน แบ่งศักยภาพที่ดินออกเป็น 5 ประเภท ประกอบด้วย ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าสูง ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ ที่ดินศักยภาพปานกลางมูลค่าปานกลาง ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าสูง และที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าปานกลาง-ต่ำ เป็นต้น

5.1.3 ข้อมูลจากการสัมภาษณ์

ผู้วิจัยได้ทำการสัมภาษณ์เชิงลึก (Deep-Interview) ด้วยการสนทนาในรูปแบบคำถามปลายเปิดมีโครงสร้างกำหนด (Open-ended Structured Interview) ในประเด็นด้านสิทธิการเช่าในเชิงลึก จึงต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญที่มีความรู้และผู้มีประสบการณ์ในทางวิชาการและวิชาชีพจำนวน 5 ท่าน ประกอบด้วย

1) ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์: คุณชลสิทธิ์ วัฒนาร

คุณชลสิทธิ์ วัฒนาร เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทีมคอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้มุมมองด้านสิทธิการเช่าในบริบทสังคมไทยในฐานะตัวแทนจากมุมมองภาคอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้มุมมองในฐานะตัวแทนผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภาคเอกชน และในมุมมองตัวแทนเจ้าของที่ดินจากประสบการณ์การทำงานในภาคอสังหาริมทรัพย์

ชลสิทธิ์มองว่าปัญหาใหญ่ของการเช่าในไทย คือ เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ในประเทศขาดความรู้ความเข้าใจเรื่องการเช่า การกำหนดระยะเวลาเช่า และการคิดค่าเช่าที่เหมาะสม รวมถึงขาดความรู้ความเข้าใจหลักการลงทุนพื้นฐาน โดยทั่วไปมักนิยมใช้วิธีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) เป็นวิธีที่ง่ายที่สุดในการประเมินมูลค่าการเช่า ซึ่งโดยทั่วไปเจ้าของที่ดิน และในมุมมองของคนทั่วไป การซื้อย่อมดีกว่าการเช่าในตัวเองอยู่แล้ว แม้อาจซื้อมาในราคาที่แพงกว่าการเช่า แต่แลกกับการได้กรรมสิทธิ์ที่ดินตลอดชีวิตโดยสมบูรณ์ โดยเฉพาะการเลือกที่อยู่อาศัย ซึ่งคนส่วนใหญ่เลือกประเภทฟรีโฮลต์มากกว่าลีสโฮลต์ไว้เป็นที่อยู่อาศัยยามเกษียณ ไม่ต้องย้ายออกเมื่อหมดสัญญาเช่าในยามเกษียณ ซึ่งอาจไม่มีกำลังเพียงพอในการหาซื้อหรือเช่าที่อยู่ใหม่ได้อีกแล้ว และคนทั่วไปจะเลือกเช่าในกรณีมีความจำเป็นที่ไม่สามารถหาที่ดินแปลงอื่นที่มีคุณลักษณะทดแทนกันได้

ในมุมมองเจ้าของที่ดิน ในสมัยก่อนที่ดินยังไม่แพงเท่าในปัจจุบัน เมื่อเปรียบเทียบกับการขายที่ดินอาจให้จำนวนเงินมากกว่าการเช่า แต่ในปัจจุบัน การให้เช่าที่ดินใจกลางเมืองสามารถสร้างรายได้มีเงินเก็บกินเพียงพอตลอดชีวิตแล้ว โดยกรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ตกเป็นของผู้อื่น รวมถึงยังได้กรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินติดมาด้วยเมื่อสิ้นสุดสัญญา และเมื่อทำสัญญาเช่าใหม่จะคิดราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาใหม่ที่สูงขึ้นกว่าเดิม

ในทางกลับกันในมุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาเช่าใหม่เป็นสิ่งที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความกังวล เพราะมองว่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นเกินไปเมื่อเทียบกับภาระต้นทุนที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องแบกรับ โดยสิ่งที่เป็นปัญหาใหญ่ที่สำคัญในมุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คือ เนื่องจากในอดีตการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีการใช้ทุนสูงเท่าในปัจจุบัน ผู้พัฒนาจึงยังพอมีกำไร เพราะในขั้นตอนการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ (Feasibility Study) มักคำนวณค่าเช่าและเงินเพื่อในลักษณะทิศทางเติบโตอย่างเดียวไม่มีปรับลดประมาณการ (Decline) แต่ในความเป็นจริงมักเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน เช่น วิกฤติทางการเมือง วิกฤติเศรษฐกิจ เช่น วิกฤติต้มยำกุ้งปี 2540 วิกฤติซับไพร์มในอเมริกา (วิกฤติแฮมเบอร์เกอร์) รวมถึงวิกฤติทางด้านสาธารณสุข อาทิ โควิด-19 อีโบล่า ซาร์ ไข้หวัดนก เป็นต้น เมื่ออัตราการครองพื้นที่ลดลง (Occupancy Rate) ค่าเช่าจะลดลงตามทันทีและกระทบไปถึงรายได้รวม (Total Revenue) ในกรณีเลวร้ายที่สุด การทำสัญญาเช่า 30 ปี หากเจอเหตุการณ์ดังกล่าวครั้งละ 10 ปีรวมสามครั้ง โครงการจะประสบปัญหาการคืนทุนในทันที โดยเฉพาะโครงการที่ลงทุนในระดับหลายหมื่นล้านจนถึงมูลค่าระดับแสนล้าน กลุ่มนี้ได้รับผลกระทบจากความเสียหายโดยตรง

ประเด็นเรื่องตลาดลิสโฮลด์ ชลสิทธิ์อธิบายว่าตลาดลิสโฮลด์ในปัจจุบันสามารถพัฒนาได้เพียงบริเวณหลังสวนราชดำรินเท่านั้น เนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเมือง การคมนาคมเดินทางสะดวก ทิวทัศน์สวยงาม ต่างชาติคุ้นเคยลิสโฮลด์อยู่แล้วจึงขายได้ และมีกรณีศึกษานครบริเวณแยกสาทรในช่วงแรกเคยขายเป็นลิสโฮลด์ แต่ขายไม่ออกเพราะไม่มีคนซื้อ จึงตัดสินใจเจรจาติดต่อกว่านซื้อที่ดินและเปลี่ยนมาขายเป็นฟรีโฮลด์ทั้งหมดแทน ชลสิทธิ์ยอมรับว่าลิสโฮลด์ในเมืองไทยขายออกยากโดยเฉพาะที่อยู่อาศัย บริเวณถัดจากใจกลางเมืองชั้นในออกมามีที่ดินพร้อมขายเป็นฟรีโฮลด์ทดแทนเกือบทั้งหมด แม้ลิสโฮลด์จะมีราคาสูงกว่าถึงร้อยละ 30 แต่สัญญาเช่า 30 ปี ไม่มีใครอยากซื้อ เนื่องจากผู้ซื้อมีทางเลือกทดแทนเปรียบเทียบกันได้ในตลาด ยกเว้นไทยจะเป็นระบบลิสโฮลด์หมดตั้งแต่แรกไม่มีที่ดินฟรีโฮลด์เหลืออยู่เลย จำเป็นต้องเช่าระยะยาวโดยไม่มีทางเลือก นอกจากนี้ ลิสโฮลด์ยังมีข้อจำกัดทางเลือกการพัฒนาซึ่งสามารถพัฒนา ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล เป็นหลัก รวมถึงประเภทธุรกิจให้เช่าหรือธุรกิจเชิง เป็นต้น ยกเว้นที่อยู่อาศัยจำพวกคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ต้องขายขาดกรรมสิทธิ์ไม่สามารถพัฒนาเป็นลิสโฮลด์ได้ แต่

ถึงอย่างไร ในบางธุรกิจโดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก คำส่ง อาจไม่มีความต้องการที่ดินฟรีโฮลด์เป็นพิเศษ เนื่องจากแหล่งที่มาของรายได้มาจากธุรกิจด้านอื่นที่ไม่ใช่การพัฒนาที่ดิน และไม่ได้มาจากค่าเช่า จึงไม่มีความจำเป็นต้องซื้อฟรีโฮลด์ที่มีต้นทุนค่าใช้จ่ายสูงกว่าลิสโฮลด์ หากต้องการลดต้นทุนธุรกิจให้ต่ำที่สุดธุรกิจเพื่อเน้นการทำกำไร เน้นสินค้าหมุนเวียนเร็วที่มีสภาพคล่องสามารถนำเงินสดกลับมาถือได้เร็ว เมื่อเทียบกับต้นทุนจมในฟรีโฮลด์ ธุรกิจสามารถนำเงินก้อนเดียวกันมาเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นเพื่อขยายธุรกิจสาขา ซึ่งอาจเป็นการลงทุนที่คุ้มค่ากว่า

ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนสิทธิการเช่าและข้อกฎหมาย ชลสิทธิ์ยังได้ให้มุมมอง การเช่าที่ดิน 50 ปี เปรียบเทียบกับการเช่าที่ดิน 30 ปี บวกอีก 30 ปี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551) โดยอธิบายว่า การเช่าที่ดิน 50 ปี (ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542) จำเป็นต้องผ่านคณะรัฐมนตรี ซึ่งส่งผลให้การดำเนินโครงการล่าช้าออกไปอย่างน้อย 1-2 ปี นับเป็นการเสียโอกาสทางธุรกิจทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า เมื่อเทียบกับการเช่า 30+30 ปี ที่ได้จำนวนปีมากกว่าถึง 10 ปี และมีขั้นตอนการจดทะเบียนที่สะดวกรวดเร็วกว่าอาศัยความมั่นคงลงเจรจาเพียงสองฝ่าย ขณะที่การจดทะเบียนเช่า 30+30+30 ปี ในปัจจุบันกรมที่ดินยังไม่อนุญาตให้จดทะเบียนได้ แม้มีการลักลอบทำสัญญาประเภทนี้ในจังหวัดท่องเที่ยวในวงจำกัดโดยไม่จดทะเบียนกับกรมที่ดิน โดยอาศัยความมั่นคงให้เช่าต่อกันในอนาคต โดยชลสิทธิ์ให้มุมมองว่าอาจมีเหตุผลเรื่องความมั่นคงเข้ามาเกี่ยวข้อง นอกจากนี้ การให้เช่าเกินกว่า 30 ปี อาจมีปัญหาเรื่องเจ้าพนักงานที่ดินอาจปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนการเช่า

ในประเด็นด้านความมั่นคง ชลสิทธิ์อธิบายว่าการไม่อนุญาตให้ต่างชาติมีสิทธิในการซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือเช่าที่ดินระยะยาว 99 ปี อาจมีเหตุผลเพื่อป้องกันไม่ให้ต่างชาติถือครองที่ดินไทยหรือการกว้านซื้อที่ดินในราคาถูกในจำนวนมาก เนื่องจากต่างชาติอาจมีขนาดทุนและกำลังทางเศรษฐกิจที่เหนือกว่ากำลังซื้อภายในประเทศ หรืออาจมีการออกกฎหมายห้ามคนไทยเหยียบย่ำที่ดินหรือเขตสงวนสำหรับต่างชาติโดยเฉพาะ จนอาจกระทบต่อความมั่นคงในระดับประเทศ รวมถึงปัญหาความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดิน มีคนจนและคนไร้บ้านจำนวนมาก ประกอบกับราคาที่ดินในไทยมีราคาถูกเมื่อเทียบกับต่างประเทศ แม้ทุกวันนี้จะรู้สึกว่ายู่อาศัยราคาแพง แต่เมื่อเทียบกับในต่างประเทศเศรษฐกิจพัฒนาแล้วที่มีศักยภาพสูงยังถือว่ามีราคาถูกกว่ามากเมื่อเทียบกับ จีน สิงคโปร์ ฮองกง และญี่ปุ่น เป็นต้น การหาคอนโดมิเนียมติดรถไฟฟ้าพบว่ามีความสูงมากเมื่อเทียบกับในไทย

2) นักวิชาการ: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขลิน

ผศ.ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขลิน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ให้มุมมองต่อสิทธิการเช่าของบริบทสังคมไทยในฐานะตัวแทนนักวิชาการ โดยสรุปเป็นประเด็นได้ ดังนี้

ในประเด็นมุมมองทางวัฒนธรรมการเช่าในไทยและต่างประเทศ ผศ.ดร.สุวดี ได้อธิบายถึงปัญหามุมมองต่อระยะเวลาการลงทุนในบริบทสังคมไทยและต่างชาติที่แตกต่างกัน (มีความเกี่ยวข้องกับ Sense) โดยอธิบายว่าระยะเวลาเช่า 30 ปี ในสังคมไทยถือเป็นกรณีพิเศษแตกต่างจากระยะเวลาเช่าสากลในต่างประเทศส่วนใหญ่จะเริ่มตั้งแต่ 50, 70, 90, 99 จนถึงร้อยปีขึ้นไปเกือบทั้งสิ้น ซึ่งในมุมมองต่างชาติระยะเวลาเช่า 30 ปี ของไทยนั้นสั้นเกินไป แต่สำหรับคนไทยอาจมองว่าเป็นระยะเวลาที่สมเหตุสมผลที่จะเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ทางธุรกิจระหว่างคนแต่ละรุ่น โดยไม่เป็นภาระผูกพันให้ลูกหลานในอนาคต รวมถึงหากทำสัญญาระยะเวลา 50 ปี เกิดความไม่แน่นอนในชีวิตและภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลายเป็นภาระลูกหลานในอนาคตตามมา รวมถึงไม่เคยปรากฏมีกรณีตัวอย่างที่ประสบความสำเร็จของการเช่าที่ดินระยะยาวที่จับต้องได้ในสังคมไทยเหมือนในต่างประเทศ เมื่อประกอบกับแรงจูงใจจากค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ค่าแป๊ะเจี๊ยะหรือเงินกินเปล่า) ซึ่งเจ้าของที่ดินจะได้รับเงินดังกล่าวเร็วขึ้นจากการให้เช่าในระยะสั้นเมื่อต่อสัญญาใหม่ เทียบกับการเช่าในระยะยาวที่จะได้รับเงินดังกล่าวล่าช้าออกไปตามอายุสัญญาที่เหลืออยู่ต่างกัน นอกจากนี้ การทำสัญญาเช่าระยะสั้นยังเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินสามารถยกเลิกสัญญาเช่าได้ หากเกิดความเปลี่ยนแปลงหรือสถานการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคต ขณะที่การเช่าระยะยาวอาจบอกเลิกสัญญาได้ยากมากยิ่งขึ้นและมีต้นทุนค่าใช้จ่ายสูงตามมา

จากประเด็นดังกล่าว ผศ.ดร.สุวดี ได้ขยายให้เห็นถึงทัศนคติมุมมองภาพใหญ่ของคนไทยโดยทั่วไปทั้งในฐานะผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยอธิบายว่าสังคมไทยให้คุณค่ากับที่ดินเป็นอย่างสูงทั้งในระดับบุคคล นิติบุคคล หรือระดับองค์กร ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับที่ดินจึงมักมีความอ่อนไหวเป็นพิเศษ และมีอารมณ์ความรู้สึกเข้ามาเกี่ยวข้อง ทั้งยังเชื่อมโยงกับวัฒนธรรมการถือครองที่ดินในบริบททางวัฒนธรรมของสังคมไทยมาแต่อดีต และเป็นมรดกที่สืบทอดกันมาในตระกูลจากบรรพบุรุษ จนเป็นคุณค่าที่ถูกอบรมสั่งสอนสืบกันมาให้เห็นถึงคุณค่าและความสำคัญของที่ดิน เกิดเป็นความรู้สึกผูกพันหวงแหน และยึดติดกับที่ดิน หล่อหลอมจนเกิดเป็น “วัฒนธรรมติดที่ดิน” ในสังคมไทยจึงยังมีคำสอนที่เกี่ยวกับการตั้งรกรากถิ่นฐาน การมีครอบครัว การมีบ้านเป็นของตัวเอง บ้านเกิดเมืองนอน บ้านพ่อแม่ เป็นแหล่งที่พักพิงในยามมีปัญหา แตกต่างจากกรณีต่างชาติ ซึ่งมักถูกอบรมสั่งสอนให้ไม่ยึดติดที่ดิน โดยให้ย้ายออกไปเช่าที่พักตามสถานที่ทำงานต่างถิ่นต่างเมือง (Mobility) นอกจากนี้ที่ดินยังถือเป็นทรัพย์สินทางกฎหมาย การให้ผู้อื่นเช่าใช้หรือทำประโยชน์ในที่ดินเป็นเวลานานเกินไป

อาจส่งผลกระทบต่อการสูญเสียอำนาจเหนือที่ดินในการจัดการทรัพย์สินในฝั่งเจ้าของที่ดินโดยไม่อาจคาดการณ์ความเปลี่ยนแปลงในอนาคตที่จะเกิดขึ้นได้ ย่อมส่งผลกระทบต่อความรู้สึกไม่มั่นคงของเจ้าของที่ดิน

ประเด็นด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ได้อธิบายว่าระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ของโครงการขึ้นอยู่กับสมมติฐาน เช่น ทำเลที่ตั้ง มูลค่าโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้าง อัตราผลตอบแทน (IRR) และดอกเบี้ยในรูปอัตราคิดลด (Discount Rate) เป็นต้น ไม่มีคำตอบตายตัว แต่พิจารณาส่วนต่างระหว่างระยะเวลาคืนทุนและระยะเวลาสิทธิการเช่าเป็นหลัก ยกตัวอย่าง คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์มีระยะเวลาคืนทุนโดยทั่วไป 8-10 ปี กรณีเช่า 30 ปี จะเหลือระยะเวลาส่วนต่างประมาณ 20-22 ปี และเหลือส่วนต่างประมาณ 40-42 ปี และกรณีเช่า 50 ปี ซึ่งมากเพียงพอในการเก็บเกี่ยวผลกำไรจากการลงทุน โดยทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ นอกจากนี้ การคำนวณค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างมีค่าเสื่อมราคาประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี หากใช้ค่าเสื่อมคิดลดร้อยละ 3 ต่อปี จะมีมูลค่าซากประมาณปีที่ 30-33 ของโครงการ และหากใช้ค่าเสื่อมคิดลดร้อยละ 2 ต่อปี จะพบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะสิ้นสุดอายุขัยเชิงเศรษฐกิจประมาณปีที่ 50 ซึ่งตรงกับกฎหมายไทยในปัจจุบันที่ 30 ปี และ 50 ปี คือ *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์* และ *พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542* ตามลำดับ

ขณะที่ในทัศนะมุมมองของ รศ.ดร.สุวดี มีจุดยืนไม่เห็นด้วยที่อนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในไทย เนื่องจากความกังวลถึงปัญหากำลังซื้อทางเศรษฐกิจของต่างชาติที่สูงกว่ากำลังซื้อคนไทยและอาจกระทบต่ออุปทานและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้น แต่อาจส่งเสริมให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวแทนการให้สิทธิต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเพื่อแก้ปัญหาการถือครองที่ดินโดยนอมินีต่างชาติในสังคมไทยซึ่งเป็นปัญหาที่สมควรได้รับการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย

3) ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน: คุณสมใจ อมรรักษ์วิจารณ์

คุณสมใจ อมรรักษ์วิจารณ์ เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน มีประสบการณ์ด้านการเป็นที่ปรึกษาให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ให้มุมมองด้านการเงินในการพัฒนาโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยสรุปประเด็นได้ ดังนี้

สมใจได้อธิบายถึงหลักการและเหตุผลของที่การรถไฟแห่งประเทศไทยต้องนำที่ดินพัฒนา ซึ่งไม่ตรงกับภารกิจหลักขององค์กรที่เน้นการดำเนินงานกิจการรถไฟ การเดินรถขบวนรถ สืบเนื่องจากปัญหานี้สินสะสมขององค์กร จึงมีแนวคิดในการนำที่ดินรถไฟที่มีอยู่ทั่วทั้งประเทศ ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยนำมาพัฒนาในเชิงพาณิชย์เพื่อก่อให้เกิดรายได้ เสริมสภาพคล่องและลดภาระหนี้สินองค์กร แม้การรถไฟฯจะไม่มี ความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาทรัพย์สิน

ประเด็นด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ สมใจมีมุมมองที่สนับสนุนการเช่าที่ดินระยะยาว 50 ปี โดยอธิบายว่าเนื่องจากจุดคุ้มทุนทางธุรกิจอยู่ที่ 20 ปี ขึ้นไป หรือประมาณ 21-22 ปี และเหลือเวลาดำเนินธุรกิจครบตามสัญญาอีกเพียง 8 ปี ซึ่งไม่เพียงพอต่อการทำกำไรจากช่วงระยะเวลาที่เหลือ เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่มีมูลค่าโครงการมากกว่า 5,000 ล้านบาท ขึ้นไปจนถึงระดับหมื่นล้านบาท เข้าเงื่อนไขตามกรอบพระราชบัญญัติการร่วมทุนระหว่างรัฐกับเอกชน พ.ศ. 2562 สัญญาเช่า 30 ปี ที่มีระยะเวลาทำกำไรที่สั้นดังกล่าวไม่มีแรงจูงใจที่ส่งเสริมให้ภาคเอกชนในการเช่าที่ดินเพื่อนำมาพัฒนา และจากการรับฟังเสียงภาคเอกชนก็ได้ข้อเสนอในทิศทางเดียวกันให้ขยายสิทธิการเช่าเป็น 50 ปี แทนการเช่า 30 ปี ซึ่งขาดแรงจูงใจ

ในประเด็นปัญหาด้านการบริหารจัดการทรัพย์สิน จากบทสัมภาษณ์พบว่า ปัญหาสำคัญคือ การขาดนโยบายและแผนแม่บทบูรณาการที่ดินรถไฟอย่างเป็นเอกภาพ ในระดับแผนและยุทธศาสตร์ แม้มีการจัดทำรายงานการศึกษาโครงการมาแล้วหลายครั้ง แต่ยังสามารถดำเนินการตามผลการศึกษาโครงการได้ เนื่องจากติดปัญหาการรื้อย้ายผู้บุกรุกและชุมชนในที่ดินรถไฟ ส่งผลให้การดำเนินการของการรื้อย้ายหลายครั้งจึงเป็นเพียงการแก้ปัญหาเฉพาะหน้า ประกอบกับการที่หน่วยงานรัฐบางส่วนขอแบ่งเช่าที่ดินเพื่อจัดประโยชน์อย่างไม่สอดคล้องตามผังการใช้ที่ดินตามรายงานผลการศึกษาโครงการก่อนหน้า จึงกระทบต่อการขอคืนสิทธิในที่ดินเพื่อนำมาจัดประโยชน์ใหม่ตามผลการศึกษา

ในประเด็นทางด้านข้อกฎหมายและการดำเนินการ แม้จะมีข้อเสนอขยายสิทธิการเช่า 50 ปี โดยแรงสนับสนุนจากภาคเอกชน โดยอาศัยกฎหมาย พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เป็นต้นแบบ แต่ยังไม่สามารถทำได้ เนื่องจากติดเงื่อนไขระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 129 ที่กำหนดให้เช่าที่ดินสูงสุดไม่เกิน 30 ปี และยังคงแบ่งสัญญาออกเป็นสองฉบับ 30 ปี และ 20 ปี ตามลำดับ การทำสัญญาเช่าระยะยาว 50 ปี ฉบับเดียวจึงจำเป็นต้องมีการแก้ไขกฎหมายระเบียบฉบับดังกล่าวก่อนจึงจะดำเนินการได้ ส่วนการเช่าที่ดิน 99 ปี อาจไม่สามารถทำได้เนื่องจากยังไม่มีกฎหมายฉบับไหนที่อนุญาตให้ทำได้ แต่ในการพิจารณาตัดสินใจให้เช่าที่ดินเป็นเวลานานชั่วอายุคน จำเป็นต้องพิจารณาจากแรงจูงใจของผลประโยชน์ที่เอกชนเสนอให้แก่การรถไฟเป็นอย่างแรก รวมถึงอาจมีผู้คัดค้านเป็นจำนวนมาก ทั้งจากสหภาพการรถไฟ คณะกรรมการรถไฟ และคณะกรรมการระดับกระทรวงอีกหลายขั้นตอน และอาจเผชิญกับกระแสต่อต้านจากภาคประชาสังคม และกลุ่มเอ็นจีโออีกทางหนึ่ง นอกจากนี้ สมใจยังมีเสนอแนะให้นำสิทธิการเช่าตลอดชีพ (Life Tenancy) ในลักษณะของการเช่าสิทธิสืบทอดมรดกไปยังทายาทแทนการให้สิทธิการเช่าเป็นระยะเวลา เพื่อนำมาปรับใช้แก้ปัญหาชุมชนและผู้บุกรุกที่ดินรถไฟ รวมถึงผู้อยู่อาศัยที่มีรายได้น้อย

4) นักการตลาด: คุณริชิตี สาริกบุตร

คุณริชิตี สาริกบุตร เป็นนักการตลาด Head of Business Analytics บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน) ให้มุมมองต่อสิทธิการเช่าในมุมมองด้านการตลาดในบริบทสังคมไทย โดยสรุปประเด็นได้ ดังนี้

ประเด็นด้านสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว ปัจจุบันให้เช่าที่ดินสูงสุดไม่เกิน 30 ปี เป็นระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้นเมื่อเทียบกับการเช่าที่ดินระยะยาวในต่างประเทศ อาจส่งผลให้ไทยสูญเสียความสามารถทางการแข่งขันกับเพื่อนบ้านอาเซียนโดยเปรียบเทียบ ริชิตี ได้อธิบายถึงเหตุผลและยกตัวอย่างประกอบว่า โดยทั่วไปกลไกตลาดลีสโฮลด์มักจะถูกจำกัดบริเวณเฉพาะในทำเลที่มีความขาดแคลนอุปทานที่ดินฟรีโฮลด์ หรือเป็นที่ดินของรัฐไม่ขายขาดให้แก่เอกชน และผู้บริโภคมิมีทางเลือกอื่น เช่น สวนลุมพินี ราชดำริ ราชประสงค์ หลังสวน อาทิ โครงการสินธร เรสซิเดนซ์ ราชดำริ และโครงการวัน แบงค็อก เป็นต้น เป็นโครงการลีสโฮลด์ 60 ปี (30+30 ปี) ทั้งสองโครงการทำเลดังกล่าวจึงถือเป็นไพร้มเอเรียในระดับที่สามารถพัฒนาโครงการลีสโฮลด์แข่งกับฟรีโฮลด์ในบริเวณใกล้เคียงกันได้ ในทางกลับกันโครงการลีสโฮลด์อาจขายไม่ได้เลยเมื่ออยู่ในทำเลที่เต็มไปด้วยโครงการฟรีโฮลด์รายล้อมเป็นจำนวนมาก เนื่องจากในปัจจุบันผู้บริโภคมิมีทางเลือกเปรียบเทียบยกตัวอย่างเช่น กรณีโครงการมหานครบริเวณสาทร ซึ่งได้เปลี่ยนรูปแบบการขายโครงการจากลีสโฮลด์ 30 ปี มาเป็นฟรีโฮลด์ รวมถึงกรณีโครงการลีสโฮลด์นอกไพร้มเอเรีย เช่น กรณีโครงการโพธิ์ชันส์ ไพรเวท เรสซิเดนเชส บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยาในเขตสาทร เป็นโครงการลีสโฮลด์ 75 ปี (25+25+25 ปี) แต่ยังคงได้รับความสนใจ จากทั้งสองกรณี ทำเลที่ตั้งและระยะเวลาการเช่าที่ยาวเพียงพอ เป็นปัจจัยสำคัญที่กำหนดความสามารถในการแข่งขันของโครงการลีสโฮลด์ภายใต้ตลาดฟรีโฮลด์ ส่งผลให้มิมีแนวโน้มการพัฒนาโครงการลีสโฮลด์ 30 ปี อีกต่อไปเนื่องจากไม่สามารถขายได้ เพราะไม่สอดคล้องกับเกณฑ์อายุขัยเฉลี่ยของคนในปัจจุบัน และความต้องการที่อยู่อาศัยหลังเกษียณอายุ นอกจากนี้ หากมองในระดับยุทธศาสตร์ชาติ หากภาครัฐต้องการดึงดูดการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เพื่อส่งเสริมการจ้างงาน ภาคอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องส่งเสริมการพัฒนาเมือง การพัฒนาอิมพัลส์ และโครงการแลนด์มาร์กสำคัญ ซึ่งล้วนแต่เป็นการพัฒนาที่ใช้ทุนสูงทั้งสิ้น ระยะเวลาการเช่าเพื่อพัฒนาลีสโฮลด์เพียง 30 ปี ไม่สามารถตอบโจทย์ได้

ริชิตียังได้อธิบายประเด็นด้านการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ริชิตีอธิบายว่า โดยทั่วไปโครงการลีสโฮลด์จะมีราคาต่ำกว่าฟรีโฮลด์ในระดับหนึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัย เนื่องจากในหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานสากล กรณีเช่า 50 ปี และ 99 ปี จะมีมูลค่าสิทธิการเช่าหรือลีสโฮลด์ประมาณร้อยละ 50 และประมาณร้อยละ 70-80 ของมูลค่ากรรมสิทธิ์หรือฟรีโฮลด์ตามลำดับ แต่ในหลักสากลกรณีเช่า 99 ปี สิทธิการเช่าจะมีมูลค่าเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ (หรือ 100 ปี จะเท่ากับ

กรรมสิทธิ์ ดูรายละเอียดเพิ่มเติมใน ตารางที่ 122-126) ขณะที่ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย กำหนดค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินกรณีเช่า 30 ปี เท่ากับร้อยละ 36 (มูลค่าสิทธิการเช่า) ส่วนระยะเวลาคืนทุนกรณีเช่า 30 ปี (Payback Period) มีระยะเวลาเฉลี่ยประมาณ 8, 12 หรือ 15 ปี ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ อัตราการครองพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่า รวมถึงในกรณี เกิดสถานการณ์พิเศษหรือเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน เช่น โควิด-19 ซึ่งกระทบต่อรายได้ที่เคยจัดเก็บได้ ทั้งหมด ระยะเวลาคืนทุนล่าช้าออกไป และต้องรอภาวะเศรษฐกิจกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง ส่งผลให้ ระยะเวลาทำกำไรของนักลงทุนลดลง นอกจากนี้ ระยะเวลาคืนทุนโครงการยังขึ้นอยู่กับมูลค่าการลงทุนโครงการ และความซับซ้อนของเทคโนโลยีอาคารในการก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งมีผลต่อความล่าช้าของระยะเวลาคืนทุนโดยตรง

นอกจากนี้ ริชชียังได้เปรียบเทียบความแตกต่างลีสโฮลด์และฟรีโฮลด์ไว้ ดังนี้ โดย ยกตัวอย่างเมื่อเกิดสถานการณ์พิเศษที่ส่งผลกระทบต่อรายได้โดยตรง เช่น โควิด-19 เจ้าของฟรีโฮลด์ สามารถลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าได้ทันที เพราะไม่มีเพดานจำกัดด้านระยะเวลาในการทำธุรกิจ จึงสามารถ ปรับประมาณการค่าเช่าและผลตอบแทนได้ในปีถัดๆไป ในทางกลับกัน เจ้าของลีสโฮลด์ (ผู้เช่าหลักให้ เช่าช่วง) จะไม่สามารถปรับค่าเช่าอย่างกะทันหันในทันที เมื่อปรับค่าเช่าลดลงผลตอบแทนคาดการณ์ จะไม่เป็นไปตามเป้าหมายในระยะเวลาที่กำหนด รวมถึงธุรกิจเช่าที่ดินลีสโฮลด์ อาจเผชิญความเสี่ยงใน การสูญเสียความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจที่ส่งสมรรถนะระยะยาวมายาวนานบนที่ดินผืนดังกล่าว แต่ เจ้าของที่ดินอาจไม่ต่อสัญญาให้ รวมถึงเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงมูลค่าลีสโฮลด์จะเป็นศูนย์ทันที และ อาจต้องโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินลีสโฮลด์ทั้งหมดให้แก่เจ้าของที่ดิน

5) หนายความ: คุณสาวิตรี ดีดก

คุณสาวิตรี ดีดก อาชีพหนายความ ได้ให้มุมมองและความคิดเห็นถึงปัญหาการเช่า ในทางกฎหมาย ข้อจำกัด และเสนอแนวทางการจัดทำร่างสัญญาเช่าอย่างเหมาะสมไว้ ดังนี้

สาวิตรีแสดงจุดยืนไม่เห็นด้วยกับข้อเสนอแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่มีกำหนดขยายสิทธิการเช่า 30+30 ปี (60 ปี) เป็น 30+30+30 ปี (90 ปี) เนื่องจากเป็นกฎหมาย หลักบังคับใช้ครอบคลุมที่ดินทั่วประเทศ ในกรณีโครงการขนาดใหญ่หรือโครงการสาธารณะควร ผลักดันให้เป็นกฎหมายรองหรือเป็นระเบียบปฏิบัติภายในองค์กรแยกออกจากกฎหมายหลัก

สภาวธรรมให้ความเห็นต่อประเด็นการเช่าที่ดินในมุมมองทางด้านกฎหมาย ไว้ดังนี้ กรณีเช่าที่ดินรถไฟ 50 ปี นอกเหนือระเบียบการรถไฟฯ โดยวิธีตาม พรบ.การร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 ที่อนุญาตให้เช่าที่ดินได้ 50 ปี เป็นส่วนหนึ่งในมาตรการส่งเสริมการลงทุนตาม พรบ. โดยสภาวธรรมมองว่าอาจไม่สามารถใช้กฎหมายฉบับนี้เพียงฉบับเดียวในการให้สิทธิในที่ดินได้ ยังต้องอาศัยใช้กฎหมายหลักอย่าง พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่ให้สิทธิในที่ดินประกอบการพิจารณา นอกจากนี้ กรณีเช่าที่ดิน 90 ปี (30+30+30 ปี) สามัญญะ สภาวธรรมอธิบายว่าเป็นธรรมเนียมปฏิบัติที่มีการทำกันมาเป็นเวลานานพอสมควรในภาคเอกชน แต่กรณีเช่าที่ดินรัฐ 90 ปี ยังไม่พบในปัจจุบัน โดยถือว่าระยะเวลา 50 ปี นั้นเหมาะสมและมีผลผูกพันต่อรัฐเพียงพอแล้ว เพราะในมุมมองของรัฐการให้เช่าที่ดินเป็นเวลาเกิน 30 ปี ไม่เป็นประโยชน์ต่อรัฐ ดังนั้น การให้เช่าที่ดินเกินกว่า 30 ปี จำเป็นต้องมีเหตุผลสนับสนุนมากเพียงพอ รวมถึงผลประโยชน์ที่รัฐจะได้รับจากการให้สิทธิพัฒนาแก่เอกชน เพราะเจ้าหน้าที่รัฐก็อาจเสี่ยงต่อการถูกกล่าวหาว่าทุจริตเอื้อประโยชน์แก่เอกชน และอาจทำให้รัฐเสียประโยชน์

ในประเด็นเรื่องการทำสัญญาเช่าที่ดิน สภาวธรรมได้ให้ประเด็นและมุมมองที่เป็นสาระสำคัญทางกฎหมายไว้ว่า สัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สิน และไม่ใช่กฎหมายที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง คู่สัญญาจึงอาจเจรจาตกลงให้แตกต่างกันได้ไม่มีรูปแบบตายตัว อยู่บนหลักเสรีภาพในการทำสัญญาทั้งสองฝ่าย ไม่มีฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดมีอำนาจเหนือกว่าอีกฝ่าย แต่การทำสัญญาจะขึ้นอยู่กับอำนาจเจรจาต่อรอง และอำนาจทางเศรษฐกิจระหว่างคู่สัญญา ยกตัวอย่าง เช่น อำนาจของเจ้าของที่ดินอาจขึ้นอยู่กับศักยภาพของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง รูปทรง ขนาด และราคา เป็นต้น ส่วนอำนาจต่อรองของผู้เช่าอาจขึ้นอยู่กับ ข้อเสนอผลตอบแทนให้เช่าที่ดิน ราคาที่เสนอ รายละเอียด และแผนพัฒนา มูลค่าการพัฒนาโครงการ เป็นต้น สำหรับกรณีที่ดินศูนย์กลางคมนาคมพลโยธิน สภาวธรรมมองว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีมูลค่าในตัวเอง การรถไฟมีอำนาจต่อรองมากกว่าภาคเอกชน

สำหรับกรณีทำสัญญาเช่าที่ดินรถไฟ 99 ปี สภาวธรรมมองว่าเป็นไปไม่ได้ แม้การเช่าที่ดินของรัฐ 50 ปี ในทางปฏิบัติยังเกิดขึ้นได้ยาก รวมถึงมีระเบียบการรถไฟฯที่กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 30 ปี นอกจากนี้ การเช่าที่ดินของรัฐ คู่สัญญาจะไม่ได้สิทธิการต่อสัญญาฉบับที่สองโดยอัตโนมัติเช่นเดียวกับการเช่าที่ดินเอกชน แต่จะใช้วิธีคัดเลือกรายใหม่ด้วยวิธีประมูลเพื่อให้สิทธิการพัฒนาที่ดินแก่เอกชน ในการร่างสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวเพื่อพัฒนา การรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐ ต้องพิจารณาเงื่อนไขเหล่านี้อย่างรัดกุม อาทิ ผลตอบแทนที่จะได้รับจากการให้สิทธิเอกชนพัฒนา ขอบเขตสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงทางกายภาพที่ดินและสภาพแวดล้อมในอนาคต เงื่อนไขการดูแลและบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นต้น โดยจะมีอัยการสูงสุดเป็นผู้ตรวจสอบร่างสัญญาในขั้นตอนกระบวนการ

ในท้ายสุด สาวิตรีได้ให้ข้อเสนอแนวทางการร่างสัญญาสำหรับเจ้าของที่ดินเอกชน ดังนี้ ในมุมมองเจ้าของที่ดิน การให้เช่าระยะยาวเป็นข้อผูกพันในที่ดินที่ทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถนำที่ดินไปใช้หาผลประโยชน์อื่นได้ในระยะเวลาตามสัญญาเช่า รวมถึงการเขียนเงื่อนไขสัญญาเช่าอย่างไรให้เจ้าของที่ดินได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมคุ้มค่า โดยยังรักษาผลประโยชน์ในอนาคตระยะยาวอีก 50-90 ปี การกำหนดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอัตราค่าเช่าจำเป็นต้องพิจารณาหลายองค์ประกอบ อาทิ ราคาที่ดิน เงินเฟ้อ ตลาดในอนาคต รวมถึงปัจจัยอื่น หากคิดค่าตอบแทนต่ำกว่าสภาพความเป็นจริงเจ้าของที่ดินอาจเสียประโยชน์มากกว่ากำไรที่จะได้รับ รวมถึงรายละเอียดในสัญญาควรประกอบด้วย สิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า ผลประโยชน์ตอบแทน ค่าเช่า การดูแลรักษา การซ่อมบำรุง และการปรับปรุงทรัพย์สิน ความเสียหายในทรัพย์สิน การเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงควรกำหนดรายละเอียดสิทธิและหน้าที่ให้รัดกุมมากกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกฎหมายเป็นเพียงกรอบในภาพรวม



5.2 การอภิปรายข้อมูลประเด็นปัญหาขยายสิทธิการเช่าระยะยาว

จากการศึกษาทบทวนข้อมูลจากการทบทวนวรรณกรรม จากการวิเคราะห์ และการสัมภาษณ์ ผู้วิจัยสามารถอภิปรายปัญหาการขยายสิทธิการเช่าระยะยาวโดยแบ่งออกเป็น 4 ด้าน ประกอบด้วย

5.2.1 ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการเงินการลงทุน

ในมุมมองผู้วิจัย ปัญหาในมุมมองการเงินและการลงทุนแบ่งออกเป็นปัญหาในมุมมองฝั่งผู้ให้เช่า ฝั่งผู้เช่า และมุมมองทางเทคนิค โดยปัญหาในมุมมองฝั่งผู้ให้เช่าหรือเจ้าของที่ดิน (Landlord, Lessor) มีดังนี้

- 1) มุมมองผู้ให้เช่าหรือเจ้าของที่ดิน
 - ผู้เช่ามีแรงจูงใจให้เช่าระยะสั้นจากการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในเวลาสั้น ยิ่งเช่ายาวการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมล่วงหน้ายิ่งล่าช้าออกไป
 - “มูลค่าที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง+ค่าเช่าราคาใหม่” ประโยชน์เก็บกินของผู้ให้เช่า
 - สูญเสียประโยชน์เมื่อให้ผู้อื่นทำประโยชน์ในที่ดินเป็นเวลานาน
 - ยากต่อการคาดการณ์มูลค่าในอนาคตเมื่อให้เช่าที่ดินระยะยาว

ปัญหาที่สำคัญของผู้ให้เช่าคือ แรงจูงใจ เนื่องจากผู้ให้เช่ามีสถานะเป็นเจ้าของที่ดินย่อมเกิดแรงจูงใจในการแสวงหาประโยชน์สูงสุด ผู้เช่ามีแรงจูงใจให้ระยะเวลาสิทธิการเช่าตามระยะเวลาที่ตนเองสามารถเรียกเก็บผลประโยชน์จากค่าธรรมเนียมล่วงหน้า (ค่าอัฟฟอนด์, ค่าหน้าดิน หรือค่าพรีเมียม) ได้มากที่สุดภายในระยะเวลาสั้นที่สุด ซึ่งระยะเวลาเช่าเพียง 30 ปี สมเหตุสมผลมากที่สุดในการตอบสนองประโยชน์ของผู้ให้เช่า เมื่อประกอบกับธรรมเนียมปฏิบัติของการทำสัญญาเช่าที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องส่งมอบสิ่งหามทรัพย์และทรัพย์สินในที่ดินกลับคืนผู้ให้เช่าเมื่อสิ้นสุดสัญญา รวมถึงเมื่อทำการต่อสัญญาใหม่หรือทำสัญญาฉบับใหม่ ผู้ให้เช่าสามารถกำหนดค่าเช่าที่ดินใหม่ในอัตราเท่ากับมูลค่าที่ดินรวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นแรงจูงใจสำคัญเพิ่มขึ้นอีกประการหนึ่ง รวมถึงกรณีที่มีเหตุสุดวิสัย ธุรกิจที่ตั้งบนที่ดินไม่สามารถดำเนินกิจการต่อได้ หรือหากมีผู้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่ามากกว่าผู้เช่ารายเดิมอาจเป็นช่องทางบอกเลิกสัญญาเช่าโดยสะดวก โดยไม่มีภาระผูกพันยาวนานเกินไป เมื่อเทียบกับการเช่าระยะเวลา 50 ปี ที่มีระยะเวลาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมล่วงหน้าล่าช้าออกไป ยากต่อการคาดการณ์มูลค่าที่ดินในอนาคต และเสี่ยงต่อการกำหนดค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาดในอนาคตเพราะเป็นสัญญาเช่าระยะยาวหากไม่มีหลักการประเมินมูลค่าที่ถูกต้อง แทนที่จะให้เช่าระยะยาวผู้ให้เช่าอาจเลือกแบ่งทำสัญญาให้ระยะเวลาสั้นลง

- 2) มุมมองผู้เช่าที่ดินหรือเอกชนผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- วิฤติความไม่แน่นอนคือความเสี่ยงที่แท้จริงของโครงการ อาทิ สถานการณ์โควิด-19 วิฤติด้านสาธารณสุข สงครามกลางเมือง วิฤติการณ์ทางการเงิน ระดับโลกและภูมิภาค
 - ผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินฟรีโฮลด์สามารถช่วยลดค่าเช่าได้ในยามวิฤติ แตกต่างกับผู้พัฒนาโครงการบนที่ดินลีสโฮลด์เมื่อลดค่าเช่าจะกระทบถึงยอดรายได้รวมทั้งหมด และผลตอบแทนการพัฒนาโครงการไม่เป็นไปตามเป้า
 - อสังหาริมทรัพย์ลีสโฮลด์ 30 ปี ไม่สามารถขายได้ในตลาด ถ้าไม่ใช่โครงการที่มีทำเลระดับพรีเมียมเอเรียใจกลางเมืองกรุงเทพ เนื่องจากผู้ซื้อมีทางเลือกระหว่างฟรีโฮลด์กับลีสโฮลด์ ผู้ซื้อมองว่าโครงการลีสโฮลด์ 30 ปี ไม่มีความคุ้มค่า
 - โครงการลีสโฮลด์ที่ขายได้มีสิทธิการเช่า 60, 75 ปี ขึ้นไปเท่านั้น
 - มูลค่าโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นกว่าในอดีตเป็นจำนวนมาก
 - ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องยอมลดคุณภาพเพื่อควบคุมต้นทุนเพื่อเช่า 30 ปี
 - ความต้องการลีสโฮลด์ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจและแหล่งที่มารายได้
 - โครงการมูลค่าระดับห้าพันถึงหมื่นล้าน อาจมีระยะเวลาคืนทุนประมาณปีที่ 20-22 ระยะเวลาเช่าเพียง 30 ปี ไม่เพียงพอสะสมกำไรเพื่อทำสัญญารอบใหม่

ปัญหาในมุมมองของผู้เช่า ในอดีตมูลค่าการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีมูลค่าสูงเท่าในปัจจุบัน ทั้งในส่วนต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนค่าดำเนินการในขั้นตอน และต้นทุนราคาที่ดินปัจจุบันที่เพิ่มขึ้น ความหนาแน่นขนาดพื้นที่ใช้สอยและความสูงอาคาร เป็นต้น โดยต้นทุนค่าก่อสร้างยังคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 70-80 ของมูลค่าโครงการขณะที่ต้นทุนราคาที่ดินปัจจุบันยังเป็นเพียงร้อยละ 20-30 เท่านั้น การให้เช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยลีสโฮลด์เพียง 30 ปี ไม่สามารถขายได้ถ้าไม่ใช่ทำเลพรีเมียมเอเรียใจกลางเมือง เช่น หลังสวน ราชดำริ และสวนลุมพินี จนผู้พัฒนาโครงการบางรายต้องปรับรูปแบบการขายจากลีสโฮลด์มาเป็นฟรีโฮลด์ทดแทน เนื่องจากผู้ซื้อส่วนใหญ่มีทางเลือกและมองว่าไม่คุ้มค่า โซนอื่นนอกเหนือพรีเมียมเอเรียที่สามารถขายได้เป็นโครงการลีสโฮลด์ทำสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว 60 ถึง 75 ปี ทั้งสิ้น โดยผู้ซื้อมองว่าระยะเวลา 30 ปี ไม่เพียงพอสำหรับการมีที่อยู่อาศัยไปตลอดชีวิตหลังเกษียณ นอกจากนี้ โครงการลีสโฮลด์ 30 ปี มีโอกาสเผชิญความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ ความขัดแย้ง และสถานการณ์วิฤติ ส่งกระทบต่อค่าเช่าไปจนถึงรายได้รวมและผลตอบแทนอาจไม่เป็นไปตามเป้าหมาย แตกต่างจากฟรีโฮลด์ที่มีความเสี่ยงด้านระยะเวลาถือครองต่ำกว่าในการทำธุรกิจ ปรับคาดการณ์รายปีได้ง่าย และสามารถกำหนดมาตรการพยุงค่าเช่าเพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการได้สะดวกรวดเร็วกว่า ในปัจจุบัน การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โดยทั่วไป 30 ปี จะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 8, 10, 12 ไม่เกิน 15 ปี แต่โครงการที่มีมูลค่าระดับ 5,000-10,000 ล้านบาทขึ้นไป จะมีระยะเวลาคืนทุนประมาณปีที่ 20-22 และเหลือเวลาทำกำไรเพียง 8-10 ปี ซึ่งอาจไม่เพียงพอต่อการสะสมกำไรเพื่อนำมาจ่ายเป็นค่าตอบแทนในการทำสัญญาครอบครองใหม่ ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาจลดคุณภาพลงเพื่อลดต้นทุนให้เพียงพอกับระยะเวลา 30 ปี อย่างไรก็ตาม ไม่ใช่ธุรกิจทุกประเภทที่ต้องการที่ดินฟรีโฮลด์ เนื่องจากเป็นต้นทุนจมของธุรกิจและต้องการลดต้นทุนให้ได้มากที่สุด อาทิ ธุรกิจค้าปลีก-ค้าส่ง ธุรกิจสินค้าหมุนเวียนเร็ว หรือธุรกิจที่ไม่มีรายได้จากค่าเช่า หรือการพัฒนาที่ดินโดยตรงที่ต้องการใช้ประโยชน์จากศักยภาพของทำเลที่ตั้ง แต่มีรายได้จากภาคการผลิต สินค้าโภคภัณฑ์ และผลิตภัณฑ์ เป็นต้น เมื่อจัดลำดับการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ต้องการเช่าดินระยะยาวมากที่สุด จะพบว่าที่อยู่อาศัยเป็นอันดับหนึ่ง ด้วยเหตุผลเรื่องต้นทุนต่อตารางเมตรสูงที่สุด พาณิชยกรรมเป็นอันดับสอง ด้วยเหตุผลเรื่องการใช้ประโยชน์จากศักยภาพทำเลที่ตั้งสูงที่สุด และอุตสาหกรรมเป็นอันดับสุดท้าย เนื่องจากผู้ประกอบการมีทางเลือกในการซื้อหรือเช่ามากที่สุด โดยไม่จำเป็นต้องยึดทำเลที่ตั้งตายตัว และสามารถลดต้นทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและผลตอบแทนได้ตามต้องการ

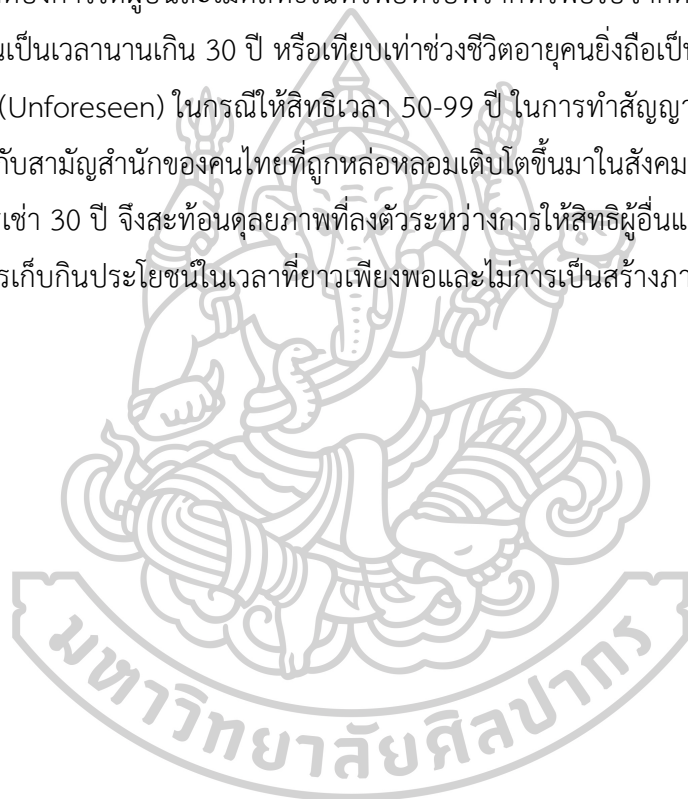
5.2.2 ประเด็นปัญหาในมุมมองทางสังคมและวัฒนธรรม

มุมมองด้านสังคมและวัฒนธรรมที่มีอิทธิพลทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ข้อมูลจากการสัมภาษณ์และทบทวนวรรณกรรม สรุปประเด็นได้ มีดังนี้

- รูปแบบการถือครองที่ดินไทยเป็น Freehold-based ไม่ใช่ Leasehold-based
- “ที่ดินเป็นทรัพย์สิน” วิธีคิด ผลประโยชน์ คุณค่า และการตัดสินใจ
- “ซื้อดีกว่าเช่า” ค่านิยมการถือครองที่ดินในระบบฟรีโฮลด์
- “วัฒนธรรม 30 ปี และช่วงชีวิต” คุณภาพและความเสี่ยง

ผู้วิจัยมองว่าสังคมไทยมีวัฒนธรรมการถือครองที่ดินเป็นฐานฟรีโฮลด์ (Freehold-based) หรือเป็นฐานกรรมสิทธิ์ที่มีความสมบูรณ์ทางกฎหมายนับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5-6 เป็นต้นมา แตกต่างจากวัฒนธรรมชาติตะวันตกที่เป็นฐานลีสโฮลด์ (Leasehold-based) สืบย้อนไปถึงสมัยยุคกลาง ความมั่นคงของสิทธิการเช่า คือระยะเวลาการเช่าที่ยาวนานเทียบเท่าหรือเกินกว่าช่วงชีวิตอายุคน ดังนั้นลีสโฮลด์โดยทั่วไปจัดเป็นสินทรัพย์ “เสื่อมราคาโดยธรรมชาติ” (Depreciating Asset) และเป็นเพียงบุคคลสิทธิในทางกฎหมาย ขณะที่กรรมสิทธิ์เป็นทรัพย์สินที่ให้ผู้ถือครองมีอำนาจเหนือ “ทรัพย์สิน” โดยไม่มีระยะเวลาจำกัด เพื่อการใช้สอย เปลี่ยนแปลง หาประโยชน์ ให้เช่า เก็บกิน จำนอง หลักประกัน ก่อตั้งภาระผูกพันในทรัพย์สิน และตกทอดเป็นมรดก เป็นต้น สังคมไทยจึงให้คุณค่ากับการซื้อดีกว่าการเช่า เมื่อมีโอกาสซื้อจะเลือกซื้อเก็บไว้เป็นทรัพย์สินเพื่อเก็บกินและตกทอดให้ลูกหลาน

โดยเฉพาะที่ดินถือเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่มีความมั่นคงสูงสุด ไม่มีค่าเสื่อมราคาเหมือนอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น และมีมูลค่าเติบโตเพิ่มขึ้นตามเวลาถือครอง หรือนำไปหาประโยชน์ในทางอื่นเพื่อเก็บกินได้ตลอดชีวิตสร้างรายได้ทางเลือกหลังเกษียณ สังคมไทยจึงให้คุณค่ากับที่ดินผ่านการอบรมสั่งสอนในวงศ์ตระกูลให้เห็นความสำคัญและตระหนักถึงคุณค่าของที่ดิน การมีหลักฐานมั่นคง การตั้งรกรากถิ่นฐาน การครองเหย้าครองเรือน และการมีที่ดินทำกิน กลายเป็น “วัฒนธรรมติดที่ดิน” อันเป็นส่วนหนึ่งของสังคมไทย ในอีกแง่มุมหนึ่ง เมื่อ “ที่ดินเป็นทรัพย์สิน” จึงเปรียบเสมือนสมบัติ ไม่ว่าจะสมบัติดังกล่าวจะอยู่ในครอบครองบุคคลธรรมดา นิติบุคคล หรือองค์กร ย่อมรู้สึกหวงแหนต้องการรักษาทรัพย์สิน และไม่ต้องการให้ผู้อื่นละเมิดสิทธิในทรัพย์สินหรือพาราทรัพย์สินไปจากตน ดังนั้นการให้ผู้อื่นทำประโยชน์ที่ดินเป็นเวลานานเกิน 30 ปี หรือเทียบเท่าช่วงชีวิตอายุคนยิ่งถือเป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ (Unforeseen) ในกรณีให้สิทธิเวลา 50-99 ปี ในการทำสัญญาเช่าที่ดินเอกชน ยิ่งเป็นเรื่องที่ขัดแย้งกับสามัญสำนึกของคนไทยที่ถูกหล่อหลอมเติบโตขึ้นมาในสังคมที่มีวิถีคิดแบบกรรมสิทธิ์ระยะเวลาการเช่า 30 ปี จึงสะท้อนคุณภาพที่ลึงตัวระหว่างการให้สิทธิผู้อื่นแสวงหาประโยชน์ในที่ดินตนเองและการเก็บกินประโยชน์ในเวลาที่ยาวเพียงพอและไม่มีการเป็นสร้างภาวะผูกพันให้ลูกหลานในอนาคต



5.2.3 ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย

ประเด็นปัญหาและมุมมองทางด้านกฎหมายจากการทบทวนวรรณกรรมและบทสัมภาษณ์ สรุปประเด็นทางกฎหมาย มีดังนี้

- การต่อสัญญาเช่าไม่มีความแน่นอน และการเลือกปฏิบัติในการจดทะเบียน
- สิทธิการเช่าไม่มีความมั่นคงเท่ากรรมสิทธิ์เพราะเป็นบุคคลสิทธิ (สิทธิเฉพาะตัว)
- การเช่าที่ดินระยะยาวเป็นการก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์
- มีกฎหมายสิทธิการเช่า-สิทธิการใช้ประโยชน์ระยะยาวที่คล้ายคลึงซ้ำซ้อนกัน
- สิทธิการเช่า 50 ปีตาม พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 มีต้นทุนสูงกว่าสิทธิการเช่า 30+30 ปี (60 ปี) ตาม ป.พ.พ.
- การร่างสัญญาต้องกำหนดสิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบให้รัดกุม

สัญญาเช่าทุกประเภทในกฎหมายไทยเป็นเพียงบุคคลสิทธิไม่ใช่ทรัพย์สิน อาทิ การเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ป.พ.พ.) และสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เป็นสิทธิที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาเท่านั้นไม่มีผลผูกพันถึงบุคคลภายนอกสัญญาหรือเป็นบุคคลสิทธิ ปัญหาการต่อสัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. มีเงื่อนไขซับซ้อนสร้างความไม่มั่นคงในสัญญา อาทิ เช่น ต้องอาศัยคำมั่นทั้งสองฝ่ายเพื่อยืนยันถึงเจตนารมณ์ในการต่อสัญญา ความไว้เนื้อเชื่อใจและความพึงพอใจระหว่างคู่สัญญา รวมถึงคู่สัญญาทั้งสองต้องมีชีวิตอยู่ ในกรณีที่อีกฝ่ายหนึ่งเสียชีวิตลงก่อนต่อสัญญาอาจเป็นคำมั่นต่อสัญญาอาจเป็นโฆณะลงทันทีโดยไม่สามารถอ้างคำบอกกล่าวได้ ประกอบกับสัญญาเช่า ป.พ.พ. ให้สิทธิผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ทุกเวลา ปัญหาดังกล่าวสร้างความไม่มั่นคงในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่ต้องอาศัยความต่อเนื่องมั่นคงสัญญาเช่า แม้ระเบียบกรมที่ดิน พ.ศ. 2551 จะอนุญาตให้จดทะเบียนฉบับที่สองเพื่อต่อสัญญา 30+30 ปี ได้ทันทีไม่ต้องรอหมดสัญญา แต่ในทางปฏิบัติอนุญาตให้จดทะเบียนได้เฉพาะคู่สัญญาบางรายเป็นกรณีพิเศษ ประกอบกับ สิทธิการเช่าเป็นภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ ยิ่งมีการเช่ายาวมากเท่าไรภาระผูกพันในที่ดินก็มากขึ้นเช่นกัน

นอกจากนี้ กฎหมายไทยยังมีความซ้ำซ้อนกันระหว่าง ป.พ.พ. ที่อนุญาตให้จดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับที่สอง 30+30 ปี (60 ปี) และ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 โดยการจดทะเบียนสัญญาเช่าฉบับที่สองตาม ป.พ.พ. มีเงื่อนไขน้อยกว่าแต่ได้ระยะเวลาเพิ่มขึ้น 10 ปี มีส่วนเอื้อให้เกิดปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันเพื่อให้ได้สิทธิการจดทะเบียนฉบับที่สอง ป.พ.พ. และปัญหาการเลือกปฏิบัติบางรายเป็นกรณี อาจก่อให้เกิดปัญหาความไม่โปร่งใสในการจดทะเบียน และยังเป็นการทำลายแรงจูงใจการจดทะเบียน พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ ซึ่งมีต้นทุนการได้สิทธิจดทะเบียนสูงกว่า มีข้อจำกัดและขั้นตอนยุ่งยากกว่า รวมถึง พรบ.ทรัพย์สินสิทธิ

พ.ศ. 2562 ที่กำหนดระยะเวลา 30 ปีเท่ากับ ป.พ.พ. แม้จะส่งเสริมขีดความสามารถในการทำธุรกรรมได้ดีกว่า ป.พ.พ. แต่การให้สิทธิเสมือนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อาจยังเป็นสิ่งที่ยอมรับได้ยากในบริบทสังคมไทย

5.2.4 ปัญหาในมุมมองด้านความมั่นคง

ในมุมมองผู้วิจัย ประเด็นปัญหาด้านความมั่นคงจากการรวบรวมข้อมูลทบทวนวรรณกรรม และบทสัมภาษณ์ สรุปประเด็นความมั่นคง มีดังนี้

- “ภัยคุกคามจักรวรรดินิยมและมหาอำนาจ” – บริบทเงื่อนไขทางประวัติศาสตร์
- “เขตสัมปทาน-เขตเช่า” สิทธิสภาพนอกอาณาเขตและการกีดกันคนท้องถิ่น
- “เช่า 50+50 ปี ในราคา 1 บาท/เฮกตาร์ต่อปี” บทเรียนจากยุคอาณานิคม
- “พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542” กฎหมายชายชาติ 11 ฉบับ
- “30+30+30 ปี” นอมนีและความไม่ชัดเจนในกฎหมายไทย
- “ข้อเสนอขยายสิทธิการเช่า” ทางออกหรือเครื่องมือทุนต่างชาติถือครองที่ดินไทย

ปัญหาด้านความมั่นคงในบริบทสังคมไทยเป็นอิทธิพลสืบเนื่องจากการแผ่ขยายอำนาจของจักรวรรดินิยมในสมัยรัชกาลที่ 5 เหนือทวีปเอเชียและดินแดนเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ นับตั้งแต่วิกฤตการณ์ ร.ศ. 112 ส่งผลให้สยามต้องสละกรรมสิทธิ์เหนือดินแดนริมฝั่งซ้ายแม่น้ำโขง ซึ่งเป็นหนึ่งในการเสียดินแดนที่สำคัญสุดครั้งหนึ่งในประวัติศาสตร์ไทย ตามมาด้วยการเสียดินแดนริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงจากผลของ *อนุสัญญาระหว่างกรุงสยามกับกรุงฝรั่งเศส ว่าด้วยอนุญาตที่ดินริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงตามความในสัญญา ๑๓ กุมภาพันธ์ ร.ศ. ๑๒๒* ในลักษณะเป็นของ “เขตเช่า” (Leased Territory) เช่นเดียวกับเขตเช่าและเขตสัมปทาน 99 ปี ในจีนหลายมณฑล เกิดปัญหาด้านอาชญากรรมและความรุนแรง ธุรกิจสีดำ ความเหลื่อมล้ำวิถีชีวิต ปัญหาการเหยียดเชื้อชาติและกีดกันคนท้องถิ่น เป็นต้น โดยอนุสัญญากำหนดให้ไทยยินยอมฝรั่งเศสเช่าเป็นเวลา 50 ปี และได้สิทธิต่อสัญญาอีก 50 ปี (50+50 ปี) โดยรัฐบาลฝรั่งเศสเป็นผู้จ่ายค่าเช่าให้รัฐบาลสยามในอัตรา 1 บาทต่อเฮกตาร์ต่อปี ตัวเลขระยะเวลาที่ปรากฏในอนุสัญญาเช่าที่ดินริมฝั่งขวาแม่น้ำโขง ปรากฏขึ้นอีกครั้งในสังคมไทยในอีกร้อยปีถัดมาจาก *พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542* ด้วยตัวเลขชุดเดียวกันคือ อนุญาตให้เช่าได้ไม่เกิน 50 ปี และต่อสัญญาอีกไม่เกิน 50 ปี (50+50 ปี) เมื่อพิจารณาถึงเบื้องหลังที่มาของกฎหมายซึ่งเป็นหนึ่งในมาตรการที่ถูกเสนอขึ้นโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) เพื่อแก้ไขปัญหาและฟื้นฟูเศรษฐกิจไทยภายหลังเหตุการณ์วิกฤติต้มยำกุ้ง พ.ศ. 2540 พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวจึงถูกวิจารณ์ว่าเป็นหนึ่งใน “กฎหมายชายชาติ 11 ฉบับ” ก่อนภายหลังจะมีการออกกฎหมายกระทรวงเพิ่มเติม 2 ฉบับ ได้แก่

กฎกระทรวง พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 1-2) เพื่อเพิ่มรายละเอียดและขั้นตอนกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อจำกัดสิทธิการนำที่ดินไปเช่าอย่างไม่เหมาะสม นับตั้งแต่ประกาศใช้ครั้งในปี 2542 จนถึงปัจจุบันมีผู้ยื่นขอจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัติฉบับนี้เพียง 7 ราย แสดงถึงความล้มเหลวของกฎหมายฉบับนี้โดยสิ้นเชิง ถึงอย่างไร ความพยายามในการขยายสิทธิการเช่าเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจยังคงปรากฏใน ร่างพระราชบัญญัติเขตเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2548 เนื้อหาได้กำหนดให้เช่าได้เกิน 50 ปี แต่ต้องไม่เกิน 99 ปี ซึ่งเนื้อหาดังกล่าวเป็นเพียงการยกเว้นกฎหมาย ยังไม่มีการประกาศใช้เนื่องจากได้รับเสียงวิจารณ์รุนแรงเช่นเดียวกัน รวมถึงพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ซึ่งมีเค้าโครงจากร่างพระราชบัญญัติเขตเศรษฐกิจพิเศษ กำหนดให้เช่าได้ 50 ปี ต่อสัญญาได้ไม่เกิน 49 ปี (50+49 ปี) กำหนดให้เป็นเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมสมัยใหม่ เป็นต้น ยังคงได้รับเสียงวิพากษ์วิจารณ์ถึงปัญหาการกว้านซื้อที่ดินเพื่อหวังเก็งกำไรโดยคนไทยและทุนต่างชาติครั้งใหญ่ครั้งหนึ่ง การดึงดูดการลงทุนต่างชาติด้วยวิธีขยายสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวถูกวิจารณ์ถึงความเหมาะสมเชื่อมโยงไปถึงเหตุการณ์การเสียดินแดนของสยามในอดีต การขยายสิทธิต่างชาติในที่ดินจึงถูกมองเป็นภัยคุกคามต่อความมั่นคงในการถือครองที่ดินไทยเชื่อมโยงกับการเสียดินแดนในอดีต

นอกจากการเช่าระยะยาวในพื้นที่เขตเศรษฐกิจ ยังปรากฏในแหล่งท่องเที่ยวต่างชาติที่สำคัญของประเทศในรูปแบบบ้านพักตากอากาศวิลล่าและรีสอร์ท โดยการทำสัญญาเช่า 30+30+30 ปี ซึ่งเป็นการเช่าเกินกว่าที่กำหนดตาม ป.พ.พ. แต่เป็นการทำสัญญาเช่าที่ไม่จดทะเบียนกับกรมที่ดินอาศัยเพียงคำมั่นหรือสัญญาใจต่อกัน โดยมีคนไทยถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ต่างชาติเป็นผู้เช่าธรรมเนียมปฏิบัติดังกล่าวพบได้ทั่วไปในจังหวัดท่องเที่ยวต่างชาติ และเมื่อพิจารณาจากข้อเสนอต่างชาติที่เสนอให้แก้ไขการเช่าตาม ป.พ.พ. จากเดิม 30 ปีเป็น 99 ปี ตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างชาติและในเขตเมืองก็ทำให้เข้าใจถึงเจตนาที่แท้จริง หรือหากพิจารณาถึงปัญหาถือครองที่ดินโดยนอมินีต่างชาติ รวมถึงปัญหาการกว้านซื้อที่ดินเป็นจำนวนมากของทุนข้ามชาติในเขตชนบทรวมถึงเขตเศรษฐกิจพิเศษอาจเป็นภัยต่อความมั่นคงการถือครองที่ดินในเขตชนบทและเกษตรกร แต่ที่ดินในเขตเศรษฐกิจพิเศษ การบังคับใช้มาตรการของรัฐเพื่อสกัดการกว้านซื้อที่ดินและนอมินีต่างชาติ และการจำกัดสิทธิในที่ดินต่างชาติอาจเป็นเพียงการแก้ปัญหาที่ปลายเหตุอย่างไม่ตรงจุด

ในอีกด้านหนึ่งการจำกัดสิทธิในที่ดินต่างชาติก็ถือเป็นกลไกสำคัญที่กำหนดความขาดแคลนอย่างเหมาะสมของอุปทานที่ดินตามกลไกตลาดเพื่อดึงดูดการลงทุนต่างชาติในระยะยาว และส่งเสริมการใช้มาตรการควบคุมทางกายภาพ มาตรการทางผังเมือง มาตรการจัดรูปที่ดิน การจัดทำผังขึ้นำการพัฒนาและผังเฉพาะเพื่อกำหนดพื้นที่ศักยภาพส่งเสริมการพัฒนา เป็นขั้นตอนกระบวนการก่อนให้สิทธิต่างชาติระยะยาว 50-99 ปี ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในขนาดจำกัดอย่างเหมาะสม

สอดคล้องตามผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือใช้วิธีประมวลที่ดินรายแปลงหลังการจัดรูปที่ดินเพื่อส่งเสริมการพัฒนาเชิงรุกโดยภาครัฐ แทนการให้ต่างชาติมีสิทธิซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยตรง ซึ่งอาจเกิดการกว้านซื้อที่ดินแปลงใหญ่และแปลงย่อยเพื่อสะสมจำนวนมากโดยทุนข้ามชาติที่มีกำลังทางเศรษฐกิจและทุนเจ้าสัวไทย โดยปราศจากการมีส่วนร่วมของภาคประชาชนซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบจากการพัฒนาที่ไม่เป็นมิตรและปัญหาความไม่มั่นคงในที่ดินคนไทย

5.3 สรุปผลการอภิปราย

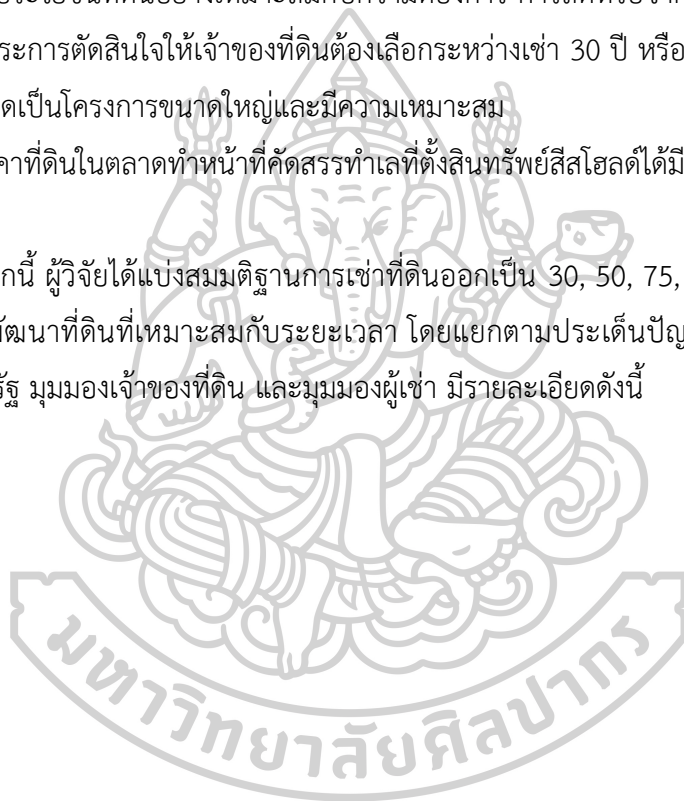
เมื่อนำผลจากการวิเคราะห์จากกรณีศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน มาอภิปรายร่วมกับประเด็นปัญหาที่ด้านข้างต้น ประกอบด้วย ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการเงินการลงทุน ประเด็นปัญหาในมุมมองทางสังคมและวัฒนธรรม ประเด็นปัญหาในมุมมองทางกฎหมาย และประเด็นปัญหาในมุมมองด้านความมั่นคง เป็นต้น แม้การวิเคราะห์จากกรณีศึกษาไม่สามารถตอบได้ครบทุกประเด็นปัญหาเนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่และขอบเขตที่ศึกษา โดยสรุปผลอภิปรายจะประกอบขึ้นจากการวิเคราะห์ทบทวนประเด็นปัญหา และข้อข้อสังเกตเพิ่มเติมของผู้วิจัยไปพร้อมกัน สรุปผลอภิปรายได้ ดังนี้

1. การประเมินศักยภาพที่ดินพิจารณาจาก 2 ส่วนประกอบกัน ได้แก่ ศักยภาพทางกายภาพ โดยวิธีวิเคราะห์คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WOS) และศักยภาพในการสร้างรายได้ โดยพิจารณากระแสเงินสดจากค่าเช่ารายปีและค่าเช่าสะสม การให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวต้องพิจารณาจากศักยภาพและข้อจำกัดทางกายภาพของที่ดิน ไม่สามารถให้สิทธิโดยดูจากจำนวนค่าเช่าเพียงอย่างเดียว เช่น กรณีศูนย์คมนาคมพหลโยธินมีที่ดินประเภทศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ อาทิ ที่ดินย่านพาณิชยกรรมจตุจักร (แปลง D3) เนื่องจากที่ดินมีขนาดเล็กแต่มีศักยภาพสูงสุด ต้องอาศัยแนวโน้มราคาที่ดินอนาคต มูลค่าโครงการ หรือประเภทโครงการพัฒนาเพื่อเปรียบเทียบถึงประโยชน์และความคุ้มค่า
2. การกำหนดค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ที่ดินระยะยาวอย่างเหมาะสมต้องพิจารณาปัจจัยภายใน 4 ประการ อย่างสอดคล้องกัน ได้แก่ ระยะเวลาการเช่า โครงสร้างทบทวนอัตราค่าเช่า อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ และอัตราคิดลด เป็นต้น โดยต้องนำสมมติฐาน 30-99 ปี มาเปรียบเทียบ ในการวิเคราะห์ใช้การทำสัญญาเช่าฉบับเดียวไม่มีการต่อสัญญาเป็นโมเดลการวิเคราะห์
3. อัตราการเติบโตค่าเช่ารายปีตามสัญญาคล้ายคลึงกับกฎของอัตราดอกเบี้ยทบต้น ต้องใช้ระยะเวลาที่นานเพียงพอผลตอบแทนจึงจะออกเงย
4. ผู้วิจัยเสนอวิธีพิจารณาค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเพิ่มเติม 3 แนวทาง แทนการพิจารณาแต่มูลค่าค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) ได้แก่ 1) วิธีเปรียบเทียบส่วนต่างค่า

เช่าปีแรกและปีสุดท้าย 2) วิธีส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญา (NPV) และค่าเช่าสะสม และ 3) วิธีค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี เป็นต้น

5. ระยะเวลาการเช่าที่ยาวเพียงพอเป็นหลักประกันความมั่นคงของสัญญาได้ แม้สัญญาเช่าจะเป็นเพียงบุคคลสิทธิ เป็นประโยชน์เหมาะสมแก่การลงทุนระยะยาวเพื่อเก็บกินค่าเช่า
6. สิทธิการเช่าที่ดินด้วยตัวกลไกไม่ใช่เครื่องมือในการจัดสรรการใช้ประโยชน์ทรัพยากรที่ดินที่มีประสิทธิภาพที่สุด แต่การมีทางเลือกที่หลากหลายเพียงพอสำหรับพิจารณา อาทิ 30, 50, 75, 99 ปี และการซื้อขายกรรมสิทธิ์ เป็นการเพิ่มความยืดหยุ่นในการตัดสินใจในการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสมกับความต้องการ การลดหรือจำกัดทางเลือกเป็นการลดประสิทธิภาพการตัดสินใจให้เจ้าของที่ดินต้องเลือกระหว่างเช่า 30 ปี หรือขายกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ดีที่สุดเป็นโครงการขนาดใหญ่และมีความเหมาะสม
7. ราคาที่ดินในตลาดทำหน้าที่จัดสรรทำเลที่ตั้งสินทรัพย์สี่สโพลต์ได้มีประสิทธิภาพสูงสุด

นอกจากนี้ ผู้วิจัยได้แบ่งสมมติฐานการเช่าที่ดินออกเป็น 30, 50, 75, และ 99 ปี และกำหนดแนวทางการพัฒนาที่ดินที่เหมาะสมกับระยะเวลา โดยแยกตามประเด็นปัญหาในมุมมองแต่ละฝ่าย ได้แก่ มุมมองรัฐ มุมมองเจ้าของที่ดิน และมุมมองผู้เช่า มีรายละเอียดดังนี้



1) เช่าที่ดิน 30 ปี

เหมาะสำหรับธุรกิจอุตสาหกรรมโดยทั่วไปที่มีมูลค่าจำกัด หรือสูงสุดไม่เกิน 5,000 ล้านบาท (ในกรณีของอุตสาหกรรมอาจมีมูลค่าต่างออกไป) หรือเป็นโครงการขนาดเล็กถึงขนาดกลาง สามารถคืนทุนภายในระยะเวลาไม่เกิน 8-15 ปี เป็นระยะเวลาที่ปรากฏในสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไป ตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 117 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 30 ปี

ระยะเวลาเช่าที่ดิน	มุมมองตัวแทน
30 ปี	<p><u>มุมมองรัฐ</u> เป็นวิธีมาตรฐานการจดทะเบียนตาม ป.พ.พ.</p>
	<p><u>มุมมองเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)</u> เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่า เนื่องจากเมื่อหมดสัญญาเช่าผู้เช่าต้องยกกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน ดังนั้น เมื่อทำสัญญาเช่าใหม่จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่ดินในอนาคตรวมกับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในอัตราค่าเช่าใหม่อีก 30 ปี ข้างหน้าเป็นวิธีเก็บกินผลประโยชน์ที่มีประสิทธิภาพสูงสุดในมุมมองเจ้าของที่ดิน</p>
	<p><u>มุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u> พิจารณาจากระยะเวลาคืนทุนของธุรกิจเป็นหลักและเวลาการทำกำไรสะสมที่เหลือหลังคืนทุนจนหมดสัญญา แต่โดยทั่วไปเหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง สามารถคืนทุนภายในระยะเวลาสูงสุดประมาณ 8-10 ปี ไม่เกิน 15 ปี โดยปกติผู้จดทะเบียนการเช่าตาม ป.พ.พ. จะพิจารณาสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเพียง 30 ปี เป็นปกติทั่วไป เมื่อเห็นไม่คุ้มค่าการลงทุนก็อาจไม่พิจารณาลงทุนตั้งแต่แรก แต่ในปัจจุบัน เมื่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นประกอบกับมูลค่าการลงทุนโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และประกอบกับสถานการณ์โรคระบาดและความผันผวนทางเศรษฐกิจ ระยะเวลาคืนทุนเริ่มขยายออก รายได้ไม่เข้าเป้าตามที่กำหนด ประสบกับปัญหาการขาดทุนจนเป็นหนี้สิน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อแนวคิดของเอกชนในการขยายสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

2) เช่าที่ดิน 50 ปี

เหมาะสำหรับธุรกิจพาณิชย์กรรมทุกประเภท ศูนย์การค้า ดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต โครงการมิกซ์ยูส ศูนย์การค้าประชุม อาคารสาธารณะ โครงการที่อยู่อาศัยต่างชาติ คอนโดมิเนียมเอกชนโดยทั่วไป อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสำนักงาน และอุตสาหกรรมที่ใช้ทุนสูง (ปิโตรเคมี, โรงไฟฟ้า, พลังงานทดแทนหรือพลังงานสะอาด) มีมูลค่าโครงการตั้งแต่ 5,000-10,000 ล้านบาท (ไม่นับรวมอุตสาหกรรม) ตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 118 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 50 ปี

ระยะเวลาเช่าที่ดิน	มุมมองตัวแทน
50 ปี	<p>มุมมองรัฐ</p> <p>เป็นการจดทะเบียนตาม พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ต้องปฏิบัติตาม</p>
	<p>มุมมองเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)</p> <p>อาจมีแนวโน้มเสียประโยชน์จากการพัฒนา โดยที่เจ้าของที่ดินจะได้รับเพียงค่ารายปีตามสัญญา หากไม่มีการกำหนดค่าตอบแทนระยะยาวที่เหมาะสมในขั้นตอนทำสัญญา เจ้าของที่ดินอาจเสียเปรียบจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในระยะยาว โดยต้องเปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการแบ่งเช่า 2 สัญญา (เช่น 30+20) และต้องพิจารณาปัจจัยอื่นเพิ่มเติม อาทิ แนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต (อาจใช้สมมติฐานการเติบโตต่อปี) แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรระยะยาวในอนาคต และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีประเภทเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (OD) เป็นต้น เพื่อกำหนดอัตราคิดลดระยะยาว 50 ปี แต่ในอีกแง่มุมหนึ่ง มูลค่าทดแทนโครงการการทำสัญญารอบใหม่จะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นสูงมาก ภายหลังจากโครงการขนาดใหญ่หมดสัญญาเช่า (ซึ่งมูลค่าการลงทุนโครงการ 50 ปีจะสูงกว่าโครงการ 30 ปี โดยส่วนใหญ่ หากมีชีวิตอยู่จนครบสัญญาเช่า 50 ปี)</p>
	<p>มุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>พิจารณาจากรยะเวลาดำเนินการของธุรกิจเป็นหลักและเวลาการทำกำไรระยะสั้นที่เหลือหลังคืนทุนจนหมดสัญญา แต่โดยทั่วไปเหมาะสำหรับการพัฒนาโครงการขนาดเล็กจนถึงขนาดกลาง สามารถคืนทุนภายในระยะเวลาสูงสุดประมาณ 8-10 ปี ไม่เกิน 15 ปี โดยปกติผู้จดทะเบียนเช่าตาม ป.พ.พ. จะพิจารณาสัดส่วนการลงทุนที่เหมาะสมต่อการพัฒนาเพียง 30 ปี เป็นปกติทั่วไป เมื่อเห็นไม่คุ้มค่าการลงทุนก็อาจไม่พิจารณาลงทุนตั้งแต่แรก แต่ในปัจจุบัน เมื่อราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นประกบกับมูลค่าการลงทุนโครงการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง และประกบกับสถานการณ์โรคระบาดและความผันผวนทางเศรษฐกิจ ระยะเวลาคืนทุนเริ่มขยายออก รายได้ไม่เข้าเป้าตามที่กำหนด ประสบกับปัญหาการขาดทุนจนเป็นหนี้สิน เป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อแนวคิดของเอกชนในการขยายสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

3) เช่าที่ดิน 75 ปี

เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการที่มีความสำคัญเชิงยุทธศาสตร์และนโยบายของรัฐ โครงการสมาร์ตซิตี้ โครงการมิกซ์ยูสและศูนย์การค้า โครงการระดับไฮเอนด์บนทำเลใจกลาง CBD โครงการที่พักอาศัยบริการโรงแรม (Branded Residences) โครงการคอนโดมิเนียมลักซ์ชัวร์ โครงการที่ต้องการความต่อเนื่องของการลงทุนหรือความมั่นคงของสัญญาระยะยาว หรือโครงการที่มีต้นทุนต่อตารางเมตรราคาสูง แต่ไม่เหมาะสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมโดยทั่วไป กำหนดมูลค่าการลงทุนโครงการไม่น้อยกว่า 10,000-50,000 ล้านบาท ตามตาราง ดังนี้ (ตารางที่ 119-120)

ตารางที่ 119 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 75 ปี

ระยะเวลาเช่าที่ดิน	มุมมองตัวแทน
75 ปี	<p>มุมมองรัฐ</p> <p>การเช่าที่ดิน 75 ปี เป็นระยะเวลาที่ยาวเกินไปไม่สามารถยอมรับได้ และอาจเป็นภัยต่อความมั่นคงของรัฐและความมั่นคงในที่ดิน หากมีการให้สิทธิเช่าที่ดินต่างชาติ 75 ปี อย่างไม่เหมาะสมในทำเลศักยภาพต่ำและที่ดินชนบทและเกษตรกรรม แต่รัฐสามารถกำหนดนโยบายและวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินให้มีความชัดเจน อาทิ เพื่อจัดสรรทรัพยากรที่ดิน และเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น</p>
	<p>มุมมองเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)</p> <p>มีแนวโน้มเสียเปรียบจากการพัฒนา โดยที่เจ้าของที่ดินจะได้รับเพียงค่ารายปีตามสัญญา หากไม่มีการกำหนดค่าตอบแทนระยะยาวที่เหมาะสมในขั้นตอนทำสัญญา เจ้าของที่ดินอาจเสียเปรียบจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในระยะยาว โดยต้องเปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการแบ่งเช่า 3 สัญญา (เช่น 30+20+25) และต้องพิจารณาปัจจัยอื่นเพิ่มเติม อาทิ แนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต (อาจใช้สมมติฐานการเติบโตต่อปี) แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรระยะยาวในอนาคต และอัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีประเภทเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (OD) เป็นต้น โดยนำมาพิจารณาร่วมกับผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินคาดหวังเพื่อกำหนดอัตราคิดลดระยะยาว 75 ปี</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 120 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 75 ปี (ต่อ)

ระยะเวลาเช่าที่ดิน	มุมมองตัวแทน
75 ปี	<p><u>มุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u></p> <p>เป็นผู้ได้ประโยชน์จากการพัฒนาโครงการในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพโดยตรง มีการใช้ประโยชน์จากศักยภาพของทำเลที่ตั้งเพื่อพัฒนาโครงการศักยภาพสูงและกำหนดกลุ่มเป้าหมายเฉพาะ สามารถกำหนดมูลค่าการลงทุนโครงการได้เต็มประสิทธิภาพ และวางแผนการลงทุนใหม่ได้ต่อเนื่องเป็นระยะได้ มีข้อจำกัดระยะเวลาคืนทุนน้อยกว่าการเช่า 50 ปี สามารถลงทุนในเทคโนโลยีอาคารสูงที่มีต้นทุนค่าก่อสร้างในราคาสูงและมีความซับซ้อน และเทคโนโลยีอาคารเขียวประหยัดพลังงาน เป็นต้น ระยะเวลา 75 ปี อาจมีความเหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยลิสโฮลด์เอกซน เนื่องจากมีระยะยาวที่ยาวมากพอที่จะใช้ชีวิตหลังเกษียณ มีระยะเวลาสิทธิการใช้ประโยชน์เหลือเพียงพอส่งมอบให้ทายาท และมีราคาถูกกว่าลิสโฮลด์ 99 ปี (ซึ่งอาจมีราคาเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน)</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

4) เช่าที่ดิน 99 ปี

เหมาะสำหรับโครงการที่มีความสำคัญในเชิงยุทธศาสตร์และนโยบายระดับประเทศ โครงการผังแม่บทการพัฒนาเมืองใหม่อัจฉริยะสมาร์ทซิตี้ โครงการเอกซนที่มีศักยภาพสูงสุดบนทำเลที่ดีที่สุด โครงการมิกซ์ยูสครบวงจร โครงการระดับไฮเอนด์บนทำเลไพรม์เอเรีย โครงการที่มีราคาต้นทุนต่อตารางเมตรแพงที่สุด หรือเป็นโครงการที่ต้องการความต่อเนื่องในการลงทุนธุรกิจระยะยาว อาศัยความมั่นคงของสัญญา เป็นต้น และอาจไม่เหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม โดยทั่วไปทุกประเภท (อาจยกเว้นบางกรณีที่รัฐต้องการส่งเสริมอุตสาหกรรมแห่งอนาคต พลังงานทดแทน หรือเน้นอุตสาหกรรมที่มีถึงใช้เทคโนโลยีสูงต้นทุนสูงและความเสี่ยงสูง หรือความจำเป็นในการใช้ประโยชน์จากที่ดินมากกว่าเป็นเพียงที่ตั้ง) กำหนดให้มีมูลค่าการลงทุนโครงการไม่ต่ำกว่า 1 แสนล้านบาทขึ้นไป หรือในอีกแง่มุมหนึ่งตรงข้ามกับการใช้ประโยชน์เชิงธุรกิจ อาจให้สิทธิการเช่าที่ดินของรัฐ 90-99 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ด้านสังคม อาทิ การจัดรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาเมืองและชุมชน โครงการที่อยู่อาศัยเช่าระยะยาวในราคาต่ำกว่าตลาด (Affordable Housing) โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยหรือผู้เปราะบางทางสังคม เป็นต้น ดูรายละเอียดในตาราง (ตารางที่ 121 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 99 ปี)

ตารางที่ 121 รายละเอียดมุมมองตัวแทน สมมติฐานระยะเวลาเช่าที่ดิน 99 ปี

ระยะเวลาเช่าที่ดิน	มุมมองตัวแทน
	<p>มุมมองรัฐ</p> <p>การเช่าที่ดิน 90-99 ปี เป็นเรื่องภัยต่อความมั่นคงที่รัฐที่ไม่อาจยอมได้ หรือกำหนดไว้เป็นการเช่าเฉพาะหน่วยงานรัฐต่อหน่วยงานรัฐเท่านั้น และอาจกระทบต่อความไม่มั่นคงในที่ดินไทย หากมีการให้สิทธิเช่าที่ดินต่างชาติ 99 ปี ที่มีศักยภาพต่ำรวมถึงที่ดินชนบทและเกษตรกรรม แต่รัฐสามารถกำหนดนโยบายและวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินให้มีความชัดเจน อาทิ เพื่อโครงการที่อยู่อาศัยเพื่อสังคม เพื่อจัดสรรทรัพยากรที่ดิน และเพื่อจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อแก้ปัญหาผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ เป็นต้น</p>
99 ปี	<p>มุมมองเจ้าของที่ดิน (ผู้ให้เช่า)</p> <p>เสียเปรียบมากที่สุดเมื่อเทียบกับประโยชน์จากการพัฒนาที่ผู้เช่าได้รับ โดยที่เจ้าของที่ดินจะได้รับเพียงค่ารายปีตามสัญญา หากไม่มีการกำหนดค่าตอบแทนระยะยาวอย่างเหมาะสมในขั้นตอนทำสัญญา เจ้าของที่ดินจึงอาจเสียเปรียบจากการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินในระยะยาว จึงต้องเปรียบเทียบกับผลตอบแทนจากการแบ่งเช่า 3 สัญญา (เช่น 30+30+30) และต้องพิจารณาปัจจัยอื่นเพิ่มเติม อาทิ แนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต (อาจใช้สมมติฐานการเติบโตต่อปี) แนวโน้มอัตราเงินเฟ้อ แนวโน้มอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรระยะยาวในอนาคต และอัตราดอกเบี้ยเงินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชีประเภทเรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี (OD) เป็นต้น โดยนำมาพิจารณาร่วมกับอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังเพื่อกำหนดอัตราคิดลดระยะยาว 99 ปี</p>
	<p>มุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>เป็นผู้ได้ประโยชน์สูงสุดการพัฒนาที่ดิน โดยผู้พัฒนาโครงการสามารถพัฒนาได้อย่างเต็มประสิทธิภาพและได้ประโยชน์จากศักยภาพที่ดินและทำเลที่ตั้งเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ที่ดินสามารถกำหนดมูลค่าการลงทุนโครงการได้เต็มประสิทธิภาพ และวางแผนการลงทุนใหม่ได้ต่อเนื่องตลอดอายุสัญญา โดยไม่มีจำกัดระยะเวลาคืนทุนเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ รวมถึงสามารถลงทุนในเทคโนโลยีอาคารสูงที่มีต้นทุนและความซับซ้อน เทคโนโลยีอาคารเขียว ประหยัดพลังงานและเทคโนโลยีเพื่อสิ่งแวดล้อม การวางระบบโครงสร้างพื้นฐานสมาร์ตซิตี้ที่มีมูลค่าสูงเพื่อนำมาใช้ในโครงการได้ และการวางระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการในโครงการขนาดใหญ่ เป็นต้น นอกจากนี้ ระยะเวลาเช่า 99 ปี สามารถนำมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในที่ดินของรัฐ เนื่องจากให้ความมั่นคงในที่ดินเทียบเท่ากรรมสิทธิ์ โดยรัฐอาจร่วมมือกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำเอกชนเพื่อนำที่ดินรัฐมาพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและผู้ประจําทางสังคมโดยให้สิทธิ 99 ปี อาทิ โครงการบ้านประชารัฐ เป็นต้น โดยรัฐอาจสนับสนุนมาตรการทางการเงินและสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อพัฒนาโครงการให้แก่เอกชนผู้พัฒนาโครงการ และให้ผู้ซื้อบ้านสามารถจ้างองสิทธิการเช่า 99 ปี ได้</p>

ที่มา: โดยผู้วิจัย

บทที่ 6

สรุปผลการศึกษา

6.1 สรุปผลการศึกษา

จากผลการวิเคราะห์กรณีศึกษาศูนย์คมนาคมพหลโยธิน มีที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 8 แปลง เพื่อประเมินราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินที่ได้จากการวิเคราะห์คะแนนถ่วงคุณภาพน้ำหนัก (WQS) โดยใช้เกณฑ์ถ่วงน้ำหนักโดยใช้ปัจจัย ดังนี้ ปัจจัยทำเลที่ตั้งร้อยละ 20 ปัจจัยที่ดินร้อยละ 20 ปัจจัยสภาพแวดล้อมร้อยละ 15 และปัจจัยศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินร้อยละ 15 ประเมินราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์รายแปลง มีรายละเอียด ดังนี้

1. แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน เนื้อที่ 185.42 ไร่ ราคาที่ดิน 640,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 47,466,240,000 บาท
2. แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต เนื้อที่ 104.93 ไร่ ราคาที่ดิน 520,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 21,825,440,000 บาท
3. แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม เนื้อที่ 180.39 ไร่ ราคาที่ดิน 740,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 53,395,440,000 บาท
4. แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร เนื้อที่ ไร่ 49.06 ราคาที่ดิน 790,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 15,503,750,000 บาท
5. แปลง E: ย่านตึกแดง เนื้อที่ 120 ไร่ ราคาที่ดิน 410,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 19,680,000,000 บาท
6. แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ เนื้อที่ 71.19 ไร่ ราคาที่ดิน 350,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 9,966,250,000 บาท
7. แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11 เนื้อที่ 325.36 ไร่ ราคาที่ดิน 440,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 57,263,360,000 บาท
8. แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง เนื้อที่ 123.78 ไร่ ราคาที่ดิน 510,000 บาท/ตร.ว. คิดเป็นมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน 25,251,120,000 บาท

เมื่อนำราคาที่ดินและมูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดินมาคำนวณเพื่อวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย แบ่งออกเป็นสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สิน แบ่งออกเป็น ค่าธรรมเนียมล่วงอัตราร้อยละ 30 หรือเป็นค่าธรรมเนียมที่เรียกจากผู้เช่าให้ชำระทันทีภายหลังเซ็นสัญญาไม่เกิน 30 วัน และค่าเช่ารายปี ตามสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในอัตราร้อยละ 70 หรือเป็นค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้เช่าต้องแบ่งจ่ายเป็นงวดรายปีพร้อมดอกเบี้ยในรูปของอัตราคิดลด (Discount Rate) แบ่งตามสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี ในอัตราร้อยละ 5, 7, 10, และ 12 เรียงตามลำดับ (ใช้เป็นแนวทางเพื่อวิเคราะห์ โดยยิ่งให้เขายาวความเสี่ยงสูงดอกเบี้ยยิ่งสูง) โดยค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินจะกำหนดจากอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ (มูลค่าสิทธิการเช่า) อ้างอิงมาตรฐานไทยและสากลเพื่อเปรียบเทียบ ประกอบด้วย ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2548 ฉบับที่ 129, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์ (Singapore Land Authority: SLA Bala's Table), มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ (Cushman & Wakefield), มาตรฐานจอห์นวูด แอนด์ โค (John D. Wood & Co.) มาตรฐานซาวิลล์ (Savills), มาตรฐานเจอร์รัลอีฟ (Gerald Eve) เป็นต้น โดยผลการวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ มีรายละเอียด ดังนี้

จากการวิเคราะห์โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี สรุปจากทุกมาตรฐานพบว่า แปลงที่ให้ค่าตอบแทนการจัดประโยชน์การจัดประโยชน์ทรัพย์สินมากที่สุดถึงน้อยที่สุดเรียงลำดับได้ ดังนี้ ย่านนิคมรถไฟ กม.11 (G), ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม (D2), ย่านสินค้าพหลโยธิน (B), ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง (I), ย่านสถานีขนส่งหมอชิต (C), ย่านตึกแดง (E), ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร (D3) และ ย่านโรงรถจักรบางซื่อ (F2) เป็นต้น แล้วจึงนำค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินที่ได้นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับราคาที่ดินต่อตารางวาเพื่อประเมินศักยภาพที่ดินรายแปลง โดยทำการจัดกลุ่มแบ่งศักยภาพที่ดินออกเป็น 5 กลุ่ม ประกอบด้วย ที่ดินศักยภาพสูง-มูลค่าสูง ได้แก่ ย่านสินค้าพหลโยธิน (B) และย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม (D2) ที่ดินศักยภาพสูง-มูลค่าต่ำ ได้แก่ ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร (D3) ที่ดินศักยภาพปานกลาง-มูลค่าปานกลาง ได้แก่ ย่านสถานีขนส่งหมอชิต (C) และย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง (I) ที่ดินศักยภาพต่ำ-มูลค่าสูง ได้แก่ ย่านนิคมรถไฟ กม.11 (G) และที่ดินศักยภาพต่ำ-มูลค่าปานกลาง-ต่ำ ได้แก่ ย่านตึกแดง (E) และย่านโรงรถจักรบางซื่อ (F2) เป็นต้น โดยแบ่งรายละเอียดการวิเคราะห์ออกเป็น ดังนี้

ค่าตอบแทนบนสมมติฐาน 30 ปี จัดอันดับมาตรฐานมูลค่าตามโครงสร้างผลประโยชน์ตอบแทน เรียงตามลำดับมูลค่าน้อยที่สุดถึงมากที่สุด ดังนี้ ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทยมีมูลค่าน้อยที่สุด, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์, มาตรฐานเจอร์อัลอีฟ, มาตรฐานซาวิลล์, มาตรฐานจอห์นดีวีดี แอนด์ โค, และมาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์มีมูลค่ามากที่สุด เป็นต้น แบ่งเป็นค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเรียงตามลำดับ ดังนี้ 78,044.61 ล้านบาท, 133,032.25 ล้านบาท, 156,089.23 ล้านบาท, 159,731.31 ล้านบาท, 161,292.2 ล้านบาท, และ 214,856.82 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์เรียงตามลำดับ ดังนี้ ร้อยละ 30.00, 51.137, 60.00, 61.40, 62.00, และ 82.59 เป็นต้น มีค่าธรรมเนียมล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 30 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 23,413.38 ล้านบาท, 39,909.67 ล้านบาท, 46,826.76 ล้านบาท, 47,919.39 ล้านบาท, 48,387.66 ล้านบาท, และ 64,457.04 ล้านบาท เป็นต้น มีค่าเช่ารายปีตามสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในอัตราร้อยละ 70 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 54,631.23 ล้านบาท, 93,122.57 ล้านบาท, 109,262.46 ล้านบาท, 111,811.91 ล้านบาท, 112,904.54 ล้านบาท, และ 150,399.77 ล้านบาท เป็นต้น โดยคิดเป็นค่าเช่าสะสมตลอดสัญญาเรียงตามลำดับ ดังนี้ 111,969.03 ล้านบาท, 190,858.68 ล้านบาท, 223,938.67 ล้านบาท, 229,163.29 ล้านบาท, 231,042.67 ล้านบาท, และ 308,250.75 ล้านบาท เป็นต้น

ค่าตอบแทนบนสมมติฐาน 50 ปี จัดอันดับมาตรฐานมูลค่าตามโครงสร้างผลประโยชน์ตอบแทน เรียงตามลำดับมูลค่าน้อยที่สุดถึงมากที่สุด ดังนี้ มาตรฐานเจอร์อัลอีฟมูลค่าน้อยที่สุด, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์, มาตรฐานจอห์นดีวีดี แอนด์ โค, มาตรฐานซาวิลล์, และมาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์มีมูลค่ามากที่สุด เป็นต้น แบ่งเป็นค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเรียงตามลำดับ ดังนี้ 176,480.35 ล้านบาท, 187,012.64 ล้านบาท, 187,763.7 ล้านบาท, 195,274.24 ล้านบาท, และ 236,757.5 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์เรียงตามลำดับ ดังนี้ ร้อยละ 70.493, 74.70, 75.00, 78.00, และ 94.57 เป็นต้น มีค่าธรรมเนียมล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 30 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 52,944.1 ล้านบาท, 56,103.79 ล้านบาท, 56,329.11 ล้านบาท, 58,582.27 ล้านบาท, และ 71,027.25 ล้านบาท เป็นต้น มีค่าเช่ารายปีตามสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในอัตราร้อยละ 70 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 123,536.24 ล้านบาท, 130,908.85 ล้านบาท, 131,434.59 ล้านบาท, 136,691.97 ล้านบาท, และ 165,730.25 ล้านบาท เป็นต้น และคิดเป็นค่าเช่าสะสมตลอดสัญญาเรียงตามลำดับ ดังนี้ 596,680.76 ล้านบาท, 632,290.48 ล้านบาท, 634,829.8 ล้านบาท, 660,223 ล้านบาท, และ 800,478.06 ล้านบาท เป็นต้น

ค่าตอบแทนบนสมมติฐาน 75 ปี จัดอันดับมาตรฐานมูลค่าตามโครงสร้างผลประโยชน์ตอบแทน เรียงตามลำดับมูลค่าน้อยที่สุดถึงมากที่สุด ดังนี้ มาตรฐานเจอร์ลือฟมูลค่าน้อยที่สุด, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์, มาตรฐานซาวิลล์, มาตรฐานจอห์นดีวีดู แอนด์ โค, และมาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์มีมูลค่ามากที่สุด เป็นต้น แบ่งเป็นค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเรียงตามลำดับ ดังนี้ 219,991.46 ล้านบาท, 221,561.16 ล้านบาท, 223,063.27 ล้านบาท, 232,826.98 ล้านบาท, และ 247,197.16 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์เรียงตามลำดับ ดังนี้ ร้อยละ 87.873, 88.50, 89.10, 93.00, และ 98.74 เป็นต้น มีค่าธรรมเนียมล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 30 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 65,997.43 ล้านบาท, 66,468.34 ล้านบาท, 66,918.98 ล้านบาท, 69,848.09 ล้านบาท, และ 74,159.15 ล้านบาท เป็นต้น มีค่าเช่ารายปีตามสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในอัตราร้อยละ 70 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 153,994.02 ล้านบาท, 155,092.81 ล้านบาท, 156,144.29 ล้านบาท, 162,978.89 ล้านบาท, และ 173,038.01 ล้านบาท เป็นต้น และคิดเป็นค่าเช่าสะสมตลอดสัญญาเรียงตามลำดับ ดังนี้ 1,110,283.29 ล้านบาท, 1,118,205.49 ล้านบาท, 1,125,786.55 ล้านบาท, 1,175,063.4 ล้านบาท, และ 1,247,588.82 ล้านบาท เป็นต้น

ค่าตอบแทนบนสมมติฐาน 99 ปี จัดอันดับมาตรฐานมูลค่าตามโครงสร้างผลประโยชน์ตอบแทน เรียงตามลำดับมูลค่าน้อยที่สุดถึงมากที่สุด ดังนี้ มาตรฐานซาวิลล์มูลค่าน้อยที่สุด, มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์, มาตรฐานเจอร์ลือฟ, มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์, และมาตรฐานจอห์นดีวีดู แอนด์ โค มีมูลค่ามากที่สุด เป็นต้น แบ่งเป็นค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินเรียงตามลำดับ ดังนี้ 236,331.91 ล้านบาท, 240,337.53 ล้านบาท, 244,738.71 ล้านบาท, 249,575.51 ล้านบาท, และ 250,351.6 ล้านบาท โดยมีอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์เรียงตามลำดับ ดังนี้ ร้อยละ 94.4, 96.00, 97.758, 99.69, และ 100.00 เป็นต้น มีค่าธรรมเนียมล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 30 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 70,899.57 ล้านบาท, 72,101.26 ล้านบาท, 73,421.61 ล้านบาท, 74,872.65 ล้านบาท, และ 75,105.48 ล้านบาท เป็นต้น มีค่าเช่ารายปีตามสัญญาคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) ในอัตราร้อยละ 70 เรียงตามลำดับ ดังนี้ 165,432.33 ล้านบาท, 168,236.27 ล้านบาท, 171,317.10 ล้านบาท, 174,702.85 ล้านบาท, และ 175,246.12 ล้านบาท เป็นต้น และคิดเป็นค่าเช่าสะสมตลอดสัญญาเรียงตามลำดับ ดังนี้ 7,091,486.61 ล้านบาท, 7,211,681.3 ล้านบาท, 7,343,745.21 ล้านบาท, 7,488,880.3 ล้านบาท, และ 7,512,168.02 ล้านบาท เป็นต้น

เมื่อได้โครงสร้างผลตอบแทนการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินแต่พบว่าเป็นเรื่องยากต่อการตัดสินใจถึงความเหมาะสมของการให้สิทธิการพัฒนาที่ดินแต่ละแปลง ผู้วิจัยจึงเสนอวิธีพิจารณามูลค่าออกเป็น 3 วิธี ประกอบด้วย

วิธีแรก วิธีอัตราการเปลี่ยนแปลงค่าเช่ารายปีตามสัญญา โดยใช้ค่าเช่าปีแรกเป็นปีฐาน มีรายละเอียดดังนี้ ค่าเช่าปีที่ 1-5 เท่ากับร้อยละ 0.00 ค่าเช่าปีที่ 6-10 เท่ากับร้อยละ 15.00 ค่าเช่าปีที่ 11-15 เท่ากับร้อยละ 32.25 ค่าเช่าปีที่ 16-20 เท่ากับร้อยละ 52.09 ค่าเช่าปีที่ 21-25 เท่ากับร้อยละ 74.90 ค่าเช่าปีที่ 26-30 เท่ากับร้อยละ 101.14 ค่าเช่าปีที่ 31-35 เท่ากับร้อยละ 131.31 ค่าเช่าปีที่ 36-40 เท่ากับร้อยละ 166.00 ค่าเช่าปีที่ 41-45 เท่ากับร้อยละ 205.90 ค่าเช่าปีที่ 46-50 เท่ากับร้อยละ 251.79 ค่าเช่าปีที่ 51-55 เท่ากับร้อยละ 304.56 ค่าเช่าปีที่ 56-60 เท่ากับร้อยละ 365.24 ค่าเช่าปีที่ 61-65 เท่ากับร้อยละ 435.03 ค่าเช่าปีที่ 66-70 เท่ากับร้อยละ 515.28 ค่าเช่าปีที่ 71-75 เท่ากับร้อยละ 607.57 ค่าเช่าปีที่ 76-80 เท่ากับร้อยละ 713.71 ค่าเช่าปีที่ 81-85 เท่ากับร้อยละ 835.76 ค่าเช่าปีที่ 86-90 เท่ากับร้อยละ 976.13 ค่าเช่าปีที่ 91-95 เท่ากับร้อยละ 1,137.55 และค่าเช่าปีที่ 96-99 เท่ากับร้อยละ 1,323.18 ของค่าเช่าปีแรก เป็นต้น

วิธีที่สอง อัตราส่วนต่างค่าเช่ารายปีเทียบกับค่าเช่าสะสมเท่ากันทุกมาตรฐานอ้างอิงแตกต่างตามสมมติฐาน 30, 50, 75, และ 99 ปี โดยมีอัตราส่วนต่างเรียงตามลำดับ ดังนี้ ร้อยละ 104.95, 383, 621, และ 4,186.64 หรือต่างกัน 2.0495 เท่า, 4.83 เท่า, 7.21 เท่า, และ 42.86 เท่า เรียงตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าค่าเช่าสะสมบนสมมติฐาน 99 ปี มีอัตราส่วนต่างอย่างเห็นได้ชัดแตกต่างจากอีกสามสมมติฐานก่อนหน้า

และวิธีที่สาม เป็นการเปรียบเทียบอัตราส่วนต่างค่าเช่าสะสมทุกสมมติฐาน ได้แก่ 30 ระเบียบการรถไฟ, 30 ปีสากล, 50 ปีสากล, 75 ปีสากล, 99 ปี เรียงตามลำดับ โดยใช้สมมติฐาน 30 ปี ตามระเบียบการรถไฟเป็นฐานในการเปรียบเทียบ แบ่งตามมาตรฐานได้ ดังนี้ มาตรฐานเจอร์อัลชีพเท่ากับ 0.00, 70.46, 453.75, 2,314.68, 6,715.39 ตามลำดับ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์เท่ากับ 0.00, 100.00, 486.80, 2,331.91, 6,596.83 ตามลำดับ มาตรฐานซาวิลล์เท่ากับ 0.00, 104.67, 512.72, 2,348.40, 6,481.28 ตามลำดับ มาตรฐานจอห์นดีวีดูเท่ากับ 0.00, 106.67, 489.16, 2,455.57, 6,871.70 ตามลำดับ และมาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์เท่ากับ 0.00, 175.30, 642.89, 2,613.30, 6,850.09 ตามลำดับ จากการวิเคราะห์ดังกล่าวพบว่าที่ดินทั้ง 8 แปลง มีอัตราส่วนต่างค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบเท่ากันทั้งหมด แต่แตกต่างกันตามมาตรฐาน โดยสามารถสรุปส่วนต่างค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบกับสมมติฐาน 30 ปี ตามระเบียบการรถไฟในภาพรวมได้ ดังนี้ สมมติฐาน 30 ปี มาตรฐานสากลมีส่วนต่างร้อยละ 70.46-175.3 หรือประมาณ 1.70-2.75 เท่า, สมมติฐาน 50 ปี มาตรฐานสากลมีส่วนต่างร้อยละ 453.75-642.89 หรือประมาณ 5.54-7.43 เท่า, สมมติฐาน 75 ปี มาตรฐานสากลมีส่วนต่างร้อยละ 2,314.68-2,613.3 หรือประมาณ 24.15-27.13 เท่า, และสมมติฐาน 99 ปี มาตรฐานสากลมีส่วนต่างร้อยละ 6,481.28-6,871.7 หรือประมาณ 65.81-69.72 เท่า เป็นต้น

เมื่อทำการวิเคราะห์จาก 3 วิธีข้างต้น จึงนำมาสู่การจัดกลุ่มแบ่งศักยภาพที่ดินออกเป็น 5 กลุ่ม ประกอบด้วย ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าสูง ได้แก่ ย่านสินค้าพหุโยธิน (B) และย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม (D2) ที่ดินศักยภาพสูงมูลค่าต่ำ ได้แก่ ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร (D3) ที่ดินศักยภาพปานกลางมูลค่าปานกลาง ได้แก่ ย่านสถานีขนส่งหมอชิต (C) และย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง (I) ที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าสูง ได้แก่ ย่านนิคมรถไฟ กม.11 (G) และที่ดินศักยภาพต่ำมูลค่าปานกลาง-ต่ำ ได้แก่ ย่านตึกแดง (E) และย่านโรงรถจักรบางซื่อ (F2) เป็นต้น โดยกลุ่มที่ดินที่มีศักยภาพสูง-มูลค่าสูง ประกอบด้วย ย่านสินค้าพหุโยธิน (B) และย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม (D2) มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้การรถไฟจากค่าเช่ารายปีในระดับสูงสุด เนื่องจากมีราคาที่ดินต่อตารางสูง เพราะมีคะแนนปัจจัยจากที่ดินเชิงกายภาพ และเป็นที่ดินแปลงใหญ่ที่สำคัญของการรถไฟ มีความเหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี เหมาะสำหรับส่งเสริมการพัฒนาที่ดินตามนโยบายและยุทธศาสตร์ของรัฐ การพัฒนาพื้นที่รอบสถานี หรือการใช้ประโยชน์ที่ก่อให้เกิดศักยภาพสูงสุดในด้านธุรกิจและเชิงพาณิชย์ อาทิ โครงการมิกซ์ยูสครบวงจร พาณิชยกรรมขนาดใหญ่ โรงแรมพร้อมศูนย์การประชุมและนิทรรศการ เป็นต้น กลุ่มที่ดินที่มีศักยภาพสูง-มูลค่าต่ำ ได้แก่ ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร (D3) มีราคาที่ดินต่อตารางวาสูงที่สุดเนื่องจากปัจจัยทางกายภาพและทำเลที่ตั้ง แต่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ และมีมูลค่าต่ำเนื่องจาก ที่ดินมีขนาดเล็กและจำกัด การให้สิทธิพัฒนาเอกชนระยะยาว 75-99 ปี จำเป็นต้องพิจารณาปัจจัยอื่นเพิ่มเติมในการให้สิทธิพัฒนา อาทิ แนวโน้มราคาที่ดินในอนาคต มูลค่าจากการทำสัญญาฉบับเดียวเปรียบเทียบกับมูลค่าทดแทนจากการทำสัญญาใหม่หรือการต่อสัญญา มูลค่าการลงทุนโครงการและประเภทการพัฒนาโครงการ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และข้อเสนอเพิ่มเติมของเอกชนผู้ประมูล เป็นต้น กลุ่มที่ดินที่มีศักยภาพปานกลาง-มูลค่าปานกลาง ได้แก่ ย่านสถานีขนส่งหมอชิต (C) และย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าชานเมือง (I) แม้จะมีราคาที่ดินในระดับปานกลาง เป็นที่ดินผืนใหญ่ที่มีคะแนนจากปัจจัยทางกายภาพที่ดินและ FAR แต่ยังไม่มีการนำมาใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ได้เต็มประสิทธิภาพเท่าที่ควรหรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น มีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้การรถไฟในระดับปานกลาง การให้สิทธิพัฒนา 50-75 ปี อาจมีความเหมาะสมมากที่สุด แต่ควรพิจารณาปัจจัยอื่นประกอบ อาทิ มูลค่าการลงทุนโครงการ การวางผังแม่บทซึ่งนำการพัฒนาที่ดิน และข้อเสนอเอกชนเพิ่มเติม เป็นต้น กลุ่มที่ดินที่มีศักยภาพต่ำ-มูลค่าสูง ได้แก่ ย่านนิคมรถไฟ กม.11 มีราคาที่ดินต่อตารางวาในระดับต่ำ เนื่องจากข้อจำกัดจากปัจจัยศักยภาพในที่ดินบางประการ แต่มีความได้เปรียบด้านสภาพแวดล้อม และมีขนาดที่ดินใหญ่ที่สุดในบรรดที่ดินทุกแปลงของศูนย์คมนาคมพหุโยธิน จึงมีศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้การรถไฟสูงที่สุดแม้มีราคาที่ดินโดยเปรียบเทียบในระดับต่ำ แต่มีศักยภาพแฝงจากการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพ จึงเหมาะสมให้สิทธิการพัฒนา 99 ปี โดยเน้นส่งเสริมการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสเน้นที่อยู่อาศัยเอกชนคุณภาพดีและต่างชาติ

ศักยภาพสูง กำหนดให้มีการวางผังแม่บทซึ่งนำการพัฒนาและการออกแบบที่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทำเลที่ตั้ง รวมถึงพิจารณาเงื่อนไขมูลค่าการลงทุนโครงการ ข้อเสนอการลงทุนในอนาคตระยะยาวของเอกชน ประเภทและลักษณะการใช้สอยประโยชน์โครงการ มาตรการควบคุมทางกายภาพ มาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อม และอาคารเขียว เป็นต้น และกลุ่มที่ดินศักยภาพต่ำ-มูลค่าปานกลาง-ต่ำ ได้แก่ ย่านตึกแดง (E) และย่านโรงรถจักรบางซื่อ (F2) มีราคาที่ดินต่ำที่สุด เนื่องจากปัจจัยทางกายภาพที่ดิน ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมมีคะแนนต่ำจากข้อจำกัดทางกายภาพในที่ดินเขตติดต่อก การเข้าถึงและสัญจร และเป็นที่ตั้งชุมชน ประกอบกับศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนให้การรถไฟที่มีจำกัดและต่ำที่สุด โดยพิจารณาจากค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบกับที่ดินกลุ่มนี้ แต่อาจเสนอให้พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นชุมชนที่อยู่อาศัยการรถไฟแห่งใหม่ทดแทนที่อยู่อาศัยชุมชนแนวราบในปัจจุบัน รองรับบุคลากรการรถไฟทั้งหมด โดยอาจให้สิทธิการเช่าที่อยู่อาศัยระยะยาวในที่ดินรถไฟเพื่อความเหมาะสม เป็นต้น

นอกจากนี้ จากการอภิปรายประเด็นปัญหาขยายสิทธิการเช่าระยะยาวพบว่าสามารถจำแนกได้เป็น 4 ประเด็น ประกอบด้วย ประเด็นปัญหาในมุมมองด้านการเงินการลงทุน แบ่งเป็นมุมมองเจ้าของที่ดิน อาทิ ผู้เช่ามีแรงจูงใจในการเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมล่วงหน้าจำนวนมากในระยะเวลาสั้นที่สุด, เมื่อหมดสัญญาสิ่งปลูกสร้างในที่ดินต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดิน สามารถกำหนดมูลค่าทดแทนในอนาคตได้เพิ่มมากจากการทำสัญญาใหม่, อาจสูญเสียประโยชน์หากให้ผู้อื่นเข้ามาใช้ที่ดินเป็นเวลานานเกินไป, อาจเสียเปรียบเมื่อคิดค่าเช่าในปัจจุบันตามสัญญาต่ำกว่าราคาตลาดในอนาคต, ราคาที่ดินอาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต เป็นต้น และในมุมมองผู้เช่าที่ดินอาจมองว่า วิกฤติและความไม่แน่นอนคือความเสี่ยงที่แท้จริงของธุรกิจที่กระทบต่อค่าเช่าและรายได้ไม่เป็นไปตามเป้า อาทิ โควิด-19 เงินเพื่อ วิกฤติเศรษฐกิจและสงคราม เป็นต้น, ลีสโฮลด์ 30 ปี ขยายไม่ได้ในปัจจุบัน, ระยะเวลาคืนทุนขึ้นอยู่กับมูลค่าโครงการ, ผู้ประกอบการต้องยอมลดต้นทุนและคุณภาพเพื่อคืนทุนใน 30 ปี, โครงการลีสโฮลด์ที่ประสบความสำเร็จอยู่ในทำเลพรีเมียมเอเรียเท่านั้น เป็นต้น ประเด็นปัญหาในมุมมองทางสังคมและวัฒนธรรม อาทิ สังคมไทยมีการถือครอง “Freehold-based” ไม่ใช่ “Lease-based” แตกต่างจากสังคมตะวันตก, มองที่ดินเป็นทรัพย์สินมากกว่าเป็นทรัพยากร, ค่านิยมให้ความสำคัญกับการซื้อดีกว่าการเช่า, 30 ปี เป็นระยะเวลาที่เพียงพอกับการแสวงหารายได้และเก็บกินประโยชน์ในที่ดินโดยไม่ทิ้งเป็นภาระไว้ให้ลูกหลาน, ครอบครัวมีบทบาทในการอบรมและปลูกฝังถึงคุณค่าของที่ดินสืบกันมาจนเป็นส่วนหนึ่งของวิถีชีวิตคนไทย เป็นต้น ประเด็นปัญหาในกฎหมาย อาทิ สัญญาเช่าตาม ป.พ.พ. ไม่มีความมั่นคงรวมถึงการต่อสัญญาไม่เหมาะสมในการทำ

ธุรกิจ, สัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิหรือเป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่ผูกพันบุคคลนอกสัญญา, ปัญหาทางปฏิบัติในคำมั่นในการต่อสัญญา, สัญญาเช่าระยะยาวเป็นการก่อภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์, ไทยมีกฎหมายเช่าหรือกฎหมายที่คล้ายคลึงกับการเช่าซ้ำซ้อน, การจดทะเบียนเช่าตาม พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ 50 ปี มีเงื่อนไขและต้นทุนสูงกว่าการเช่าตาม ป.พ.พ. 30 ปี ซึ่งอนุญาตให้จดทะเบียนฉบับที่สองต่อเนื่องกันได้ (30+30 ปี), และการเลือกปฏิบัติของเจ้าพนักงานในการจดทะเบียนการเช่าเป็นกรณีพิเศษ เป็นต้น และประเด็นปัญหาในมุมมองด้านความมั่นคง อาทิ ความกังวลถึงปัญหาเช่าที่อาจมีประสบการณ์เลวร้ายเหมือนสมัยอาณาจักร, ระยะเวลาเช่า 50+50 ปี ที่มีชุดตัวเลขเดียวกับสนธิสัญญาเช่าดินแดนริมฝั่งขวาแม่น้ำโขงและค่าเช่าที่เสียเปรียบ, พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์ฯ พ.ศ. 2542 ที่ถูกนำเสนอโดยกองทุนการเงินระหว่างประเทศภายหลังเหตุการณ์วิกฤติต้มยำกุ้ง, กฎหมายเขตเศรษฐกิจพิเศษ 99 ปี, ปัญหาอนิมนิต่างชาติรุกที่ดินชนบทและจังหวัดท่องเที่ยว, ข้อเสนอขยายสิทธิต่างชาติที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่างชาติ เป็นต้น



6.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาทั้งหมดในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยจึงนำเสนอแนวทางการพิจารณาการตัดสินใจให้สิทธิการพัฒนาหรือสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวอย่างเหมาะสมเพื่อประโยชน์สูงสุดสำหรับเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าทั้งในระดับบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ผู้วิจัยมีความคิดเห็นว่าระยะเวลาการเช่า 30 ปี ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่า เนื่องจากเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องยกกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดินตามเงื่อนไขสัญญา (กรณีที่ดินของรัฐจะมีเงื่อนไขสัญญายกกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในเงื่อนไขสัญญาเช่า) ดังนั้น เมื่อทำสัญญาครอบใหม่จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าที่ดินในอนาคตรวมกับมูลค่าซากสิ่งปลูกสร้างพร้อมค่าตอบแทนการทำสัญญาเช่าครอบใหม่ หรือมูลค่าทดแทน (Replacement Cost) โดยอาจพิจารณาถึงผลประโยชน์การธุรกิจ แผนการลงทุนรอบใหม่ มีการพิจารณารายได้จากกระแสเงินสดของธุรกิจเข้ามาเกี่ยวข้อง โดยอาจใช้วิธีปันส่วนแบ่งรายได้ (Revenue Sharing) ตามสัดส่วนรายได้จากกระแสเงินสดของธุรกิจ ซึ่งเป็นวิธีเก็บกินผลประโยชน์ที่มีประสิทธิภาพสูงสุด และไม่เป็นการก่อกำระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์เกินความจำเป็น

กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าต้องการทำสัญญาเช่าที่ดินเกิน 30 ปี ต้องพิจารณาองค์ประกอบดังต่อไปนี้ ได้แก่ อัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ สัดส่วนค่าธรรมเนียมล่วงหน้าและค่ารายปีตามสัญญา อัตราทบทวนค่าเช่า (ไม่ควรน้อยกว่าร้อยละ 3 ต่อปี) จำนวนครั้งการทบทวนค่าเช่า (ทุก 3-5 ปีต่อครั้ง) ดอกเบี้ยเช่ารายปีหรืออัตราคิดลด (ไม่น้อยกว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวหรือเทียบเท่าดอกเบี้ยเงินกู้ MLR หรือ MRR แล้วแต่กรณี) เป็นต้น รวมถึงผู้ให้เช่าต้องพิจารณาเปรียบเทียบผลตอบแทนจากการทำสัญญาเดี่ยวและการแบ่งสัญญาหรือการต่อสัญญา โดยอาจนำสมมติฐานอัตราการเติบโตของราคาที่ดินในอนาคตใช้ในการวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบ

กรณีทำสัญญาเช่าเกิน 30 ปี ผู้ให้เช่าต้องเขียนรายละเอียดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่รัดกุมกว่าที่กฎหมายกำหนด เช่น สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่ต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด อาทิ ข้อกำหนดการดูแลรักษาทรัพย์สิน การซ่อมแซมและบำรุงรักษาทรัพย์สิน การรับผิดชอบจากความเสียหายในทรัพย์สิน การเข้าตรวจสอบสภาพทรัพย์สินในที่ดินตามเวลาสมควร เงื่อนไขที่เป็นเหตุให้บอกเลิกสัญญาได้ เงื่อนไขกำหนดให้ออนสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในที่ดินให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินโดยอัตโนมัติเมื่อสิ้นสุดสัญญา กรณีให้ค้ำมัดต่อสัญญาเช่าในอนาคต อาจต้องกำหนดเงื่อนไขตามสถานการณ์โครงสร้างผลตอบแทนและมูลค่าทดแทน มูลค่าการลงทุนรอบใหม่ แผนธุรกิจ และแผนการพัฒนาทรัพย์สินในที่ดิน เป็นต้น ในกรณีที่เป็นที่ดินพัฒนาโครงการขนาดใหญ่จำเป็นต้องพิจารณาถึงแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินระยะยาวหรือการวางผังแม่บทการพัฒนา มีเงื่อนไขที่กำหนดให้ผู้เช่าหรือผู้พัฒนาโครงการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมเข้ามาเกี่ยวข้องหรืออาจว่าจ้างที่ปรึกษาด้านกฎหมายเพื่อดูแลและควบคุมสัญญาให้เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งสัญญาตามข้อตกลง

กรณีที่ดินของรัฐ หรือหน่วยงานรัฐเป็นเจ้าของที่ดิน โดยทั่วไปทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และต่อสัญญาได้อีกหนึ่งฉบับรวม 60 ปี และพระราชบัญญัติ การเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ที่กำหนดให้เช่าได้ 50 ปี (แม้กฎหมายจะ อนุญาตต่อสัญญาได้ 50 ปี แต่ไม่เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติ) รวมถึงกฎหมายฉบับอื่นที่อนุญาตให้สิทธิ ในที่ดินลักษณะเดียวกัน ในทัศนะของผู้วิจัยมองว่า สัญญาดังกล่าวถูกนำไปใช้ประโยชน์เพื่อ วัตถุประสงค์ครอบคลุมในด้านการแสวงหาประโยชน์ทางการค้า ธุรกิจ การแสวงผลกำไร และการ เจริญต่อรองเป็นหลัก อาทิ พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย เป็นต้น แต่ไม่เคยปรากฏนำ ระบบสัญญาดังกล่าวไปใช้เพื่อกิจกรรมที่ไม่เน้นแสวงหาผลกำไร รวมถึงเพื่อเป้าหมายด้านสังคม มนุษยธรรม และสิ่งแวดล้อม เป็นต้น ในทัศนะผู้วิจัยรัฐสามารถใช้สิทธิการเช่าเป็นเครื่องมือเพื่อบรรลุ เป้าหมายดังกล่าวได้อย่างกรณีศึกษาในต่างประเทศ อาทิ เพื่อส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยภาครัฐ เพื่อส่งเสริมความมั่นคงของสิทธิในที่ดินสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส และคนไร้ที่พึ่ง รวมถึง ชุมชนที่อาศัยในที่ดินและผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ เป็นต้น นอกจากนี้ ในประเด็นด้านการพัฒนาเพื่อ ส่งเสริมการลงทุนและการพัฒนาเมือง ซึ่งต้องอาศัยความมีประสิทธิภาพและความโปร่งใสของกลไก ภาครัฐเพื่อป้องกันการมีผลประโยชน์และส่วนได้เสียในที่ดินของรัฐ และความชัดเจนของนโยบายและ แผนด้านเป้าหมายสังคม โดยผู้วิจัยสามารถแบ่งแนวทางการดำเนินการออกเป็น 4 ด้าน ประกอบด้วย

1. การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการลงทุน
2. การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการพัฒนาเมือง
3. การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย
4. การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านความมั่นคงด้านสิ่งแวดล้อม

การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการลงทุน การใช้สิทธิการเช่าร่วมกับกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูก สร้างเพื่อสร้างแรงจูงใจเพิ่มทางเลือกให้กับเจ้าของที่ดินในการนำที่ดินและอสังหาริมทรัพย์มาปล่อย เช่าเพื่อเพิ่มช่องทางการลงทุนและเกิดการทำประโยชน์ที่ดินแทนการปล่อยรกร้าง โดยขยายข้อจำกัด ของสิทธิการเช่าในระบบกฎหมายที่จำกัดเพียงการให้เช่ารายงวด เช่าระยะสั้น (3-5 ปี) และเช่าทำ ธุรกิจระยะยาว (10, 15, 20, 30 ปี) เป็นต้น โดยอาจยกเว้นกฎหมายการพัฒนาที่ดินเช่าระยะยาวเพื่อ การลงทุนตามเป้าหมายยุทธศาสตร์ของรัฐ โดยกำหนดระยะเวลาให้สิทธิการพัฒนาอ้างอิงกับมูลค่า การลงทุนโครงการ มูลค่าธุรกิจ ตลอดจนมูลค่าด้านการวิจัยและพัฒนาที่จัดตั้งขึ้นภายในประเทศ เป็น ต้น ร่วมกับมาตรการส่งเสริมการลงทุนของ BOI เพื่อให้สิทธิพิเศษแก่นักลงทุน รวมถึงอาจใช้เครื่องมือ ประเภทกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า (REIT) เพื่อเป็นช่องทางการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์เพื่อเพิ่มสภาพคล่อง และก่อให้เกิดธรรมาภิ

บาลและความโปร่งใสในการบริหาร ในทางกลับกัน รัฐอาจส่งเสริมมาตรการลดหย่อนกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับเจ้าของที่ดินที่ให้การส่งเสริม รวมถึงมาตรการลดหย่อนภาษีรายได้จากการให้เช่าที่ดินอีกทางหนึ่ง

การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านการพัฒนาเมือง รัฐอาจยกเว้นกฎหมายสิทธิการเช่าเพื่อการพัฒนาเมืองตามแนวยุทธศาสตร์ของภาครัฐ อาทิ การพัฒนาเมืองอัจฉริยะ การพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษ และการพัฒนาพื้นที่รอบสถานี เป็นต้น รัฐอาจใช้สัญญาเช่าเป็นเครื่องมือควบคุมทางกายภาพร่วมกับมาตรการทางผังเมืองและมาตรการควบคุมทางกายภาพ เพื่อกำหนดแนวทางการพัฒนาทางกายภาพให้สอดคล้องตามผังเมืองรวมและผังเฉพาะ แทนการให้เช่าที่ดินระยะยาวอย่างไม่มีขอบเขตจำกัดซึ่งก่อให้เกิดผลเสียและปัญหาที่ตามมา โดยรัฐยังมีอำนาจควบคุมเหนือการพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่ามากกว่าการพัฒนาที่ดินบนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นปัจจัยที่เร่งให้เกิดการกว้านซื้อและการเก็งกำไรที่ดินในวงกว้าง แต่แนวทางดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยการวางแผนในระดับยุทธศาสตร์ รวมถึงจำเป็นต้องมีมาตรการให้การสนับสนุนเจ้าของที่ดินที่สิทธิการพัฒนาที่ดินตามแนวยุทธศาสตร์ภาครัฐ นอกจากนี้ รัฐอาจจำเป็นต้องใช้มาตรการการจตุรูปที่ดินเพื่อการพัฒนาในการวางระบบสาธารณูปโภคในขอบเขตเท่าที่จำเป็น ในภาพใหญ่ รัฐควรมีธนาครที่ดินและทรัพย์สินที่ดิน เพื่อสะสมและบริหารจัดการทรัพยากรที่ดินของรัฐอย่างเป็นระบบสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ภาครัฐ และการประมุขสิทธิการเช่าที่ดินของรัฐที่ผ่านการจตุรูป ซึ่งสิทธิการเช่าเป็นเพียงเครื่องมือทางสัญญาที่ใช้เจรจาต่อรอง กำหนดสิทธิและหน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาให้ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขก่อนได้รับสิทธิการพัฒนาที่ดินระยะยาว โดยในสัญญาอาจกำหนดมาตรฐานและความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อม มาตรฐานอุตสาหกรรม มาตรการทางผังเมืองและควบคุมทางกายภาพ นอกเหนือจากการทำสัญญาเช่าที่ดินโดยทั่วไป และอาจนำรายละเอียดข้อเสนอวัตถุประสงค์ด้านการลงทุนนำมาประกอบการพิจารณาสัญญาเช่าที่ดิน

การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านความมั่นคงในที่ดินและที่อยู่อาศัย รัฐอาจยกเว้นกฎหมายการเช่าเพื่อที่อยู่อาศัยและความมั่นคงในที่ดิน ที่อนุญาตให้สถาบันการเงิน และบริษัทจัดการสินทรัพย์ของรัฐเป็นผู้ก่อตั้งทรัพย์สินที่ดินเพื่อการบริหารจัดการและสะสมที่ดินของรัฐ เพื่อวัตถุประสงค์กิจกรรมด้านสังคมและมนุษยธรรม ไม่นับแสวงหาผลกำไร โดยเน้นการพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้ด้อยโอกาส คนไร้ที่พึ่ง รวมถึงชุมชนที่อาศัยในที่ดินของรัฐอย่างผิดกฎหมายและผู้บุกรุกที่ดินของรัฐ ในอัตราค่าเช่าในราคาถูกเป็นมิตรและเป็นธรรม และเปิดโอกาสให้รัฐสามารถระดมทุนเพื่อพัฒนาสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐานให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ รัฐยังมีอำนาจในการสะสมที่ดินเพื่อนำมาจัดสรรทรัพยากร โดยให้สิทธิผู้อาศัยเข้าถึงสิทธิในที่ดินของรัฐในราคาถูกทดแทนกรรมสิทธิ์ที่ไม่สามารถเข้าถึงได้เพื่อเป็นหลักประกันในชีวิต รวมถึงรัฐให้การรับรองการทำสัญญาและต่อสัญญา ช่วยลดปัญหาความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงที่ดินและที่อยู่อาศัยน้อยลง

การบรรลุวัตถุประสงค์ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม รัฐอาจยกเว้นกฎหมายสิทธิการเช่าเพื่อสังคม และสิ่งแวดล้อมเป็นเครื่องมือสะสมธนาคารที่ดิน (Land Bank) ส่งเสริมการนำที่ดินเอกชนในทำเล ราคาถูก ทำเลชายขอบ ที่ดินตาบอด หรือที่ดินเหลือเศษ แต่มีขนาดเพียงพอสำหรับการนำมาใช้ ประโยชน์ในด้านสิ่งแวดล้อมและสาธารณประโยชน์ โดยที่ดินดังกล่าวไม่ถือเป็นที่ดินส่วนหนึ่งของรัฐ แต่อาจให้มีวัตถุประสงค์การใช้เช่นเดียวกับที่สาธารณประโยชน์พลเมืองใช้ร่วมกันซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ โดยรัฐอาจส่งเสริมมาตรการทางภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยให้ที่ดินดังกล่าวปลอดการจัดเก็บภาษี รวมถึงอาจมีข้อเสนอค่าตอบแทนการให้รัฐใช้ประโยชน์ที่ดินเอกชนเพื่อสร้างแรงจูงใจเพิ่มมากขึ้น ที่ดินประเภทสามารถนำไปพัฒนาได้หลากหลาย อาทิ สวนสาธารณะขนาดเล็ก (Pocket Park) พื้นที่ สีเขียว ตลาดนัดคนเดิน และที่จอดรถ เป็นต้น



รายการอ้างอิง

- 5 มีนาคมเดดไลน์เจรจาไฮสปีด “ซีพี” ระทึก-“บีทีเอส” รอลุ้นเฮือกสุดท้าย. (2562, 23 กุมภาพันธ์). ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-293699>
- 2016 Population By-census Office. (2017). *Population by Type of Housing and Year*. Census and Statistics Department, The Government of the Hong Kong Special Administrative Region.
- A49. (2009). Energy Complex. In.
- Arise, L. (2021, January 4). *on Thunen theory of Agricultural Location – UPSC (Notes)*. <https://lotusarise.com/von-thunen-theory-of-agricultural-location-upsc/>
- Army Map Service (SNECO), & Corps of Engineers. (1959). *Map of Weihai (Wei-hai-wei) area, Shandong*. <https://maps.lib.utexas.edu/maps/ams/china/txu-oclc-10552568-nj51-10.jpg>
- Atwise Consulting Co.Ltd. (n.d.). นโยบายการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ. http://wise.co.th/wise/References/Supply_Chain/Bangsue_Station.pdf
- Bail réel immobilier – BRI*. (2022, April 21,). République Française,. Retrieved November 21, 2021 from <http://outil2amenagement.cerema.fr/bail-reel-immobilier-bri-r357.html>
- Bazyler, M., & Gostynski, S. (2018). Restitution of Private Property in Postwar Poland: The Unfinished Legacy of the Second World War and Communism. *Loy. L.A. Int'l & Comp. L. Rev.*, 41(3), 273-329. <https://digitalcommons.lmu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1762&context=ilr>
- Bibliographisches Institut Leipzig. (1905). *Kiautschou-Bucht mit Tsingtau*. Meyers Geographischer Hand-Atlas. Retrieved 2021, December 27 from https://commons.wikimedia.org/wiki/File:083_kiautschou-bucht-mit-tsingtau.png
- Bingham, J. (2020). Scotland. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 242-253). Law Business Research Ltd.
- Blackledge, M. (2009). *Introducing Property Valuation*. Routledge.
- Bonhage, J., & Lang, T. (2020). Germany. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 106-118). Law Business Research Ltd.

- Brigham, E. F., Houston, J. F., Hsu Jun-Ming, Kong Yoon Kee, & A.N. Bany Ariffin. (2561). *Essentials of Financial Management* [การจัดการการเงิน] (อรุณี นรินทรกุล ณ อยุธยา, กุสุมา เวชชบูล, & พรหมนัส สิริธรรังศรี, Trans.; มีโชค ทองใสว, Ed. พิมพ์ครั้งที่ 2 ed.). เซนเกจ-เลิน นิ่ง อินโด-ไชน่า.
- Brueggeman, W. B., & Fisher, J. D. (2019). *Real Estate Finance and Investments* (16 ed.). McGraw-Hill Education.
- Centre for Livable Cities. (2018). *Land Framework of Singapore: Building a Sound Land Administration and Management System*. Centre for Livable Cities,.
<https://www.clc.gov.sg/docs/default-source/urban-systems-studies/uss-land-framework-of-singapore.pdf>
- Chia, J., Lian, Y., & Yeo, L. (2020). Singapore. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 254-269). Law Business Research Ltd.
- Chua, N. (2020, November 23,). *What does the Geylang Lorong 3 leasehold expiry tell us about our 99-year HDB leases?* Retrieved December 1, 2021. from
<https://mothership.sg/2020/11/hdb-lease-or-own/>
- Ciepta, H. (2018). The Transformation of the right of perpetual usufruct into ownership. *Prawo w Działaniu*(36), 18-43. <https://iws.gov.pl/wp-content/uploads/2018/12/36-Helena-Ciep%C5%82a.pdf>
- Civil Engineering and Development Department. (2019). *Lantau Tomorrow Vision* Retrieved December 21, 2021 from
https://www.lantau.gov.hk/filemanager/content/lantau-tomorrow-vision/leaflet_e1.pdf
- Cushman & Wakefield. (2018). *Proposed Revision of SLA's Leasehold Table*. Cushman & Wakefield. Retrieved from
<https://www.cushmanwakefield.com/en/singapore/insights/proposed-revision-of-sla-leasehold-table>
- Department for Communities and Local Government. (2017). *Tackling unfair practices in the leasehold market: A Consultation Paper*. Retrieved from
https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/632108/Tackling_unfair_practices_in_the_leasehold_market.p

df

- Design Concept Architect. (2020, October 7). ศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้าสายสีแดง *Red Line EMU Depot* Design Concept Architect,. Retrieved January 20, 2022 from <https://m.facebook.com/DesignConceptArchitect/posts/683664275603055/>
- DLA Piper. (2019a). *Real Estate Investment in France: The Legal Perspective*. DLA Piper. Retrieved from https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/real-world/guides/downloads/France-Investment-Guide_2019.pdf
- DLA Piper. (2019b). *Real Estate Investment in the UK: The Legal Perspective*. DLA Piper. Retrieved from https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/real-world/guides/downloads/UK_Investment-Guide-2019.pdf
- DLA Piper. (2020). *Real Estate Investment in China: The Legal Perspective*. DLA Piper. Retrieved from <https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/real-world/guides/downloads/China-Investment-Guide.pdf>
- DLA Piper. (2021a). *Real Estate Investment in Germany: The Legal Perspective*. DLA Piper. Retrieved from <https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/real-world/guides/downloads/Germany-Investment-Guide.pdf>
- DLA Piper. (2021b). *Real Estate Investment in Hong Kong: The Legal Perspective*. DLA Piper. Retrieved from https://www.dlapiperrealworld.com/export/sites/real-world/guides/downloads/Real-Estate-Investment-Guide-in-Hong-Kong_Brochure_2021.pdf
- Fraser, W. D. (1993). *Principles of Property Investment and Pricing* (2 ed.). Palgrave Macmillan.
- Gebarowski, P., & Blestel, A. (2020). France. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 88-105). Law Business Research Ltd.
- Gerald Eve. (2020, October). *Leasehold Enfranchisement* https://www.geraldeve.com/wp-content/uploads/2020/10/Leasehold-Enfranchisement-Briefing-Note_2020_final.pdf
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)*. (2013, January 10.). Bundesministerium der Justiz, Bundesamt für Justiz. Retrieved November 22, 2013 from <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html>

- Hong Kong Housing Authority. (2017). *Annual Report 2016/2017*. Hong Kong Housing Authority. Retrieved from https://www.housingauthority.gov.hk/mini-site/haar1617/common/pdf/HKHA_Annual_Report_2016-2017.pdf
- Hong, Y.-H. (1996). *Can Leasing Public Land Be An Alternative Source of Local Public Finance?* <http://www.jstor.org/stable/resrep18256.4>
- Hong, Y.-H. (1998). Transaction Costs of Allocating Increased Land Value Under Public Leasehold Systems: Hong Kong *Urban Studies*, 35(9), 1577-1595. <https://www.jstor.org/stable/43084053>
- Hong, Y.-H. (1999, March). Myths and Realities of Public Land Leasing: Canberra and Hong Kong. *Land Lines*, 1-3. https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/361_linc_landlines%203.99.pdf
- Hong, Y.-H., & Lam, A. H. S. (1998). *Opportunities and Risks of Capturing Land Values Under Hong Kong's Leasehold System*. Lincoln Institute of Land Policy. <http://www.jstor.org/stable/resrep18492>
- Indochine française. Service géographique. (1908). *Kouang-Tchéou-Wan. Dressé par le Service géographique de l'Indo-Chine*. [s.n.]. <https://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b53019716c#>
- Japan International Cooperation Agency. (2017). *Data Collection Survey on Urban Redevelopment in Bang Sue Area in the Kingdom of Thailand: Final Report*. Japan International Cooperation Agency, Nippon Koei, Kisho Kurokawa architect & associates, & U. R. Linkage. Retrieved from https://openjicareport.jica.go.jp/618/618/618_122_12309258.html
- Jianlang, W. (2016). *Unequal Treaties and China: Volume 1*. Enrich Professional Publishing.
- John D. Wood & Co. (2011, June). *Working Paper on Relativity Graphs* <https://silo.tips/download/working-paper-on-relativity-graphs#>
- Johnstone, W. C. (1937). International Relations: The Status of Foreign Concessions and Settlements in the Treaty Ports of China. *The American Political Science Review*, 31(5), 942-948. <https://doi.org/10.2307/1947920>

- Joint Foreign Chambers of Commerce in Thailand. (n.d.). *Proposal for Leasehold Extension*. https://www.pricesanond.com/wp-content/uploads/2011/12/PROPOSAL_FOR_LEASEHOLD_EXTENSION.pdf
- Jowsey, E. (2015). *Real Estate Concepts: A Handbook* (E. Jowsey, Ed.). Routledge.
- Knight Frank. (2021). *Guide for Leasing a Property 2021*. Knight Frank. Retrieved from http://project.knightfrank.com.hk/marketing/RA/publications/Knight_Frank-HK_Leasing_Guide.pdf
- Kong, R. (2017). *The British at Wei-Hai-Wei: A Case Study of an ill-fated colony 1898-1906* [Lingnan University]. Retrieved from https://commons.ln.edu.hk/his_etd/10/
- Landy, S. (2021). *The King and the Consul: A British Tragedy in old Siam*. River Books.
- Landy, S., & Surachet Kongcheep. (2017, 31 July). *Thailand Leasehold Revisited: Proposal to 99-year leases in the Eastern Economic Corridor has prompted vigorous debate but is worth pursuing*.
- Le Bail réel solidaire (BRS)*. (2022, April 21.). République Française,. Retrieved November 21, 2021. from <http://outil2amenagement.cerema.fr/le-bail-reel-solidaire-brs-r505.html>
- Li, D. (2020). Hong Kong. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 128-138). Law Business Research Ltd.
- Ling, D. C., & Archer, W. R. (2018). *Real Estate Principles: A Value Approach* (5 ed.). McGraw-Hill Education.
- liucheng1972. (2016). *[其它关东州地图]*. Retrieved October 16 from <http://xzqh.info/lt/read.php?%20tid=74812>
- MacMurray, & Antwerp, J. V. (1921). *Treaties and Agreements with and concerning China 1894-1919*. Oxford University Press. Retrieved from <https://archive.org/details/cu31924017545231>
- Map of Hong Kong in The Convention for the Extension of Hong Kong Territory in 1898*. (1898). https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Map_of_The_Convention_for_the_Extension_of_Hong_Kong_Territory_in_1898_-_1.jpg
- Mayer Brown. (2016). *A Brief Legal Guide to Investing in Real Estate in the UK*. Mayer

- Brown. Retrieved from <https://www.mayerbrown.com/-/media/files/perspectives-events/publications/2015/02/a-brief-legal-guide-to-investing-in-real-estate-in/files/brieflegalguidetoinvestinginrealestateinuk/fileattachment/brieflegalguidetoinvestinginrealestateinuk.pdf>
- Mayer Brown. (2019). *Guide on How to Invest in Real Estate in Hong Kong*. Mayer Brown. <https://www.mayerbrown.com/-/media/files/perspectives-events/publications/2012/05/guide-on-how-to-invest-in-real-estate-in-hong-kong/files/guideonhowtoinvestinrealestateinhongkong/fileattachment/guideonhowtoinvestinrealestateinhongkong.pdf>
- Millard, T. F. (1922). WHAT THE TWENTY-ONE DEMANDS MEAN TO CHINA. *Current History (1916-1940)*, 15(5), 828-831. <http://www.jstor.org/stable/45326535>
- MindPHP. (2021). วิธีการเดินทางจาก กทม. (คลองสาน) มายังพหลโยธิน34. In.
- Mooya, M. (2016). *Real Estate Valuation Theory: A Critical Appraisal*. Springer.
- Mou, Z. (2015). Land, Law and Power: The Cadastre of the French Concession in Shanghai (1849-1943). *European Journal of East Asian Studies*, 14(2), 287-312. <http://www.jstor.org/stable/44162364>
- Nevin, J. (2020). England and Wales. In J. Nevin (Ed.), *The Real Estate Law Review* (9 ed., pp. 73-87). Law Business Research Ltd.
- Nystrom, S. L. (2007, 13-17 May). Risk and Time in a Land Lease Economy. The XXX FIG General Assembly and Working Week 13-17 May 2007, Hong Kong SAR.
- Ong, J. (2018). NDR 2018: Why are HDB leases 99 years long? PM Lee explains. <https://www.channelnewsasia.com/singapore/ndr-2018-hdb-lease-99-years-flat-national-day-rally-804611>
- Osborne, H. (2021, 7 January). *Ground Rent scandal: leaseholders in England get new rights*. Retrieved November 16, 2021. from <https://www.theguardian.com/money/2021/jan/07/ground-rent-scandal-leaseholders-in-england-and-wales-get-new-rights>
- PHANG, S. Y. (2000). Hong Kong and Singapore. *American Journal of Economics and Sociology*, 59(5), 337-352. https://ink.library.smu.edu.sg/soe_research/1805

(Research Collection School Of Economics)

- Randolph Jr., P. A., & Lou, J. (1996). Commercial Leasing in China. *UCLA Pacific Basin Law Journal*, 15(1), 86-121. <https://doi.org/10.5070/P8151022089>
- Rojanonth, W. (2018). *Legal Problems on Law Concerning the Utilization of Immovable Property Rights: A study on the Entitlement over Immovable Property Act B.E.2562*. Thammasat University]. Retrieved from https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:164007
- Royal Institution of Chartered Surveyors. (2015). *RICS guidance notes: Leasehold Reform in England and Wales* (3 ed.). Royal Institution of Chartered Surveyors. Retrieved from <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/leasehold-reform-in-england-and-wales/>
- Savills. (2016). *Spotlight Leasehold Enfranchisement: Analysis of Relativity* (Savills World Research: UK Residential, Issue. Savills. <https://pdf.euro.savills.co.uk/uk/residential---other/leasehold-enfranchisement-june-2016.pdf>
- Scottish Law Commission. (1999). *Report on Abolition of the Feudal System* (Scot Law Com No 168). The Stationery Office. Retrieved from https://www.scotlawcom.gov.uk/files/1712/8015/2730/26-07-2010_1458_725.pdf
- Scottish Law Commission. (2006). *Report on Conversion of Long Leases* (Scot Law Com No 204). The Stationery Office. Retrieved from <https://www.scotlawcom.gov.uk/files/7412/7989/6621/rep204.pdf>
- Shapiro, E., Mackmin, D., & Sams, G. (2019). *Modern Methods of valuation* (12 ed.). Routledge.
- Singapore Land Authority. (2020, 9 June). *The Differential Premium System*. Retrieved March 21, 2022, from <https://www.sla.gov.sg/qqf/slot/u143/State-Land-n-Property/Land%20Sales%20and%20Lease%20Management/DP%20Policy%20200610.pdf>
- Songchitsomboon, N. (2015). *Legal problems involving leasehold condominium in terms of the effectiveness of the law enforcement* Thammasat University]. Retrieved from https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:93780

- Sun, Y., Hein, C. M., Song, K., & Feng, L. (2018). *Planning Modern Cities in China: Urban Construction Regulations of Concessions in Tianjin (1860-1945)* IPHS 2018: 18th International Planning History Society Conference, 2018-07-15 - 2018-07-19, Yokohama, Japan.
<https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A30d021c4-60ce-41bd-9b1d-c1e0ca64a871>
- Surachet Kongcheep. (2019, 15 May). *Are 99-year leases good for Thailand?* Suay Phuket. Retrieved March 20, 2021 from
<https://www.suayphuket.com/blog/surachet-kongcheep/are-99-year-leases-good-thailand/leasehold/leasehold-act>
- Suwadee Thongsukplang Hansasooksin. (2015). Traditional Lease and Ideal Lease: The Subtle Meanings of Lease Length. *Journal of Architectural/Planning Research and Studies (JARS)*, 12(2), 105-121. <https://so02.tci-thaijo.org/index.php/jars/article/view/53110>
- Szafarz, P. (n.d.). *Poland* (Real Property Law, Issue. E. U. Institute.
<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Poland.PDF>
- The National Archives of the UK (TNA). (1855). *Treaty of Friendship and Commerce between Great Britain and Siam*. (Reference: FO 94/492). Retrieved from
<http://discovery.nationalarchives.gov.uk>
- This road is mine. (2558). ชมพูพันธุ์ทิพย์ จตุจักร-สวนรถไฟ. In: Pantip.
- United States Army Map Service. (1935). *Plan of Shanghai (Sheet 1)*. British War Office. Retrieved 2022, January 3 from
https://maps.lib.utexas.edu/maps/ams/china_city_plans/
- United States Army Map Service Map, & Dörrbecker, M. (1942). *Map of Concessions in Tientsin (Tianjin)*. British War Office.
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Karte_der_Konzessionsgebiete_in_Tientsin.jpg
- US Signal Corps. (1930). *Panorama of Shanghai Bund*. In.
- van Dijk, K. (2015). The British Reaction: Wei-Hai-Wei. In *Pacific Strife* (pp. 317-336).

- Amsterdam University Press. <http://www.jstor.org/stable/j.ctt15nmjw8.19>
- Wang, D. (2003). The Discourse of Unequal Treaties in Modern China. *Pacific Affairs*, 76(3), 399-425. <http://www.jstor.org/stable/40023820>
- Wyatt, P. (2013). *Property Valuation* (2 ed.). Wiley-Blackwell.
- กรรมที่ดิน. (2511). รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน. คลังสารสนเทศของสถาบันนิติบัญญัติ.
<https://dl.parliament.go.th/handle/lirt/460636>
- กรรมนารักษ์. (2562a). เขตจตุจักร. In ส. ร. ป. พ. ศ.-. กรุงเทพมหานคร (Ed.): กรรมนารักษ์.
- กรรมนารักษ์. (2562b). เขตพระนคร ดุสิต ป้อมปราบศัตรูพ่าย ปทุมวัน บางซื่อ บางรัก สัมพันธวงศ์ บางคอแหลม สาทร ยานนาวา. In ส. ร. ป. พ. ศ.-. กรุงเทพมหานคร (Ed.): กรรมนารักษ์.
- กรรมนารักษ์. (ไม่ระบุ). การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุบริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางพระ และตำบลทุ่งสุขลา อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี. Retrieved from
<https://udonthani.treasury.go.th/th/download.php?ref=oJEaLKEinJk4oaO3oJ93MRksoJlaoUEcnJM4pKOSoJl3oRkvoJSaqUEsnFM4ZKNjoGE3ZRj2oKSaEKExnJy4KjoSo3QoSo3Q>
- กองกณฑ์ โตชัยวัฒน์, & คณะผู้เขียน. (2562). การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์. โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- กองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร. (2556). เขตจตุจักร. สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร.
https://webportal.bangkok.go.th/public/user_files_editor/354/DISTRICT_CPD/2556/1030.pdf
- กันตวัฒน์ สุวรรณเลขา. (2561). เทคนิคการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างง่าย: กรณีศึกษาสหราชอาณาจักร. การเงินการคลัง, 30(95), 81-86.
- การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2560). แผนวิสาหกิจการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2560-2564 ประจำปีงบประมาณ 2562.
- การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2562a). กลุ่มธุรกิจการบริหารทรัพย์สิน. In รายงานประจำปี 2560 (pp. 242-272). <https://www.railway.co.th/assetsBackend/images/ckNewsImg/files/2560-07GovernorPropertyMBC.pdf>
- การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2562b). โครงการพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหญ่การรถไฟแห่งประเทศไทย และพื้นที่ต่อเนื่องบริเวณตึกแดงบางซื่อ. Retrieved 23 มกราคม 2565, from
<https://www.railway.co.th/Service/PopularTrainDetail?value1=00DE5502B5AA7B42A92BE9FF953D8EBD01000000038408E90B90912C3B759FA4A50917726FD758D3F390C8777FB2D77935CCF0CD1507A5EDFCACBFE73B920C5028187B1A&value2=00>

DE5502B5AA7B42A92BE9FF953D8EBD0100000992BA3D8F7B9BE8C76D8769226E
5A5789F8FE4E76C02598865F415958214E490

การรถไฟแห่งประเทศไทย. (2563, 16 ธันวาคม). เลขที่ รฟ.บส.๑๐๐๐/๒๖๙๕/๒๕๖๓ เรื่อง ประกาศเชิญ
ชวนผู้ยื่นข้อเสนอร่วมลงทุนโครงการพัฒนาพื้นที่เชิงพาณิชย์บริเวณสถานีกลางบางซื่อ แปลง A.

การรถไฟฯเปิดกรูที่ดินผุด *Mega Project* กม.11 ใจกลางเมือง. (2560, 20 มิถุนายน). TERRABKK.

Retrieved 2 พฤษภาคม 2564, from <https://www.terrabbk.com/articles/112444/การรถไฟฯ-เปิดกรูที่ดินผุด-mega-project-กม-11-ใจกลางเมือง>

ขจร สุขพานิช. (2521). โรงพิมพ์ศรีอนันต์.

http://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:176414

คลังซ้เข้าที่ดิน 99 ปีเฉพาะรัฐต่อรัฐ. (2559, 30 มกราคม). เดลินิวส์, 11.

http://library.fpo.go.th/ewt_dl_link.php?nid=732

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1602/2548.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2504/2551.

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6491/2539.

ชาญวิทย์ เกษตรศิริ. (2554). ประมวลสนธิสัญญา: อนุสัญญา ความตกลง ความเข้าใจ และแผนทีระหว่าง
สยามประเทศไทยกับประเทศอาเซียนเพื่อนบ้าน: กัมพูชา-พม่า-ลาว-มาเลเซีย. มูลนิธิโครงการตำรา
สังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์.

ไชยันต์ รัชชกุล. (2560). *The Rise and Fall of the Thai Absolute Monarchy* [อาณาจักร
สมบูรณาญาสิทธิราชย์: การก่อรัฐไทยสมัยใหม่จากศักดิ์ดินนียมรอบนอก] (พงษ์เลิศ พงษ์วานานต์,
Trans.; ไอดา อรุณวงศ์, Ed.). อ่าน.

ณัฐวุฒิ ปรียานิตย์. (2560). เศรษฐกิจการเมืองของการตัดถนนในพระนคร สมัยรัชกาลที่ 1-5. คณะ
สถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร.

ดวงฤทัย บุญญาเสถียร. (2563). ทรรศน์อิงสิทธิ: ทางเลือกใหม่ของการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์?
รวมคำแห่ง ฉบับนิติศาสตร์, 9(2), 37-62.

ดิ่งต่างชาติ...ข้อปอสังหาฯไทย เข้ายาว 99 ปี คือคำตอบสุดท้าย. (2564, 17 มิถุนายน). ประชาชาติธุรกิจ
ออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-690859>

ทำเลทองฝั่งเพชร 'ที่ดินรถไฟ' ทุนยักษ์จ้องชิงดำ. (2564, 21-24 กุมภาพันธ์). ฐานเศรษฐกิจ, 19-20.
<https://www.thansettakij.com/property/469306>

ทิม คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริง แอนด์ แมเนจเม้นท์ และคณะ. (2559). โครงการศึกษาออกแบบรายละเอียดศูนย์
คมนาคมพหลโยธินและการพัฒนาพื้นที่ต้นแบบการพัฒนาพื้นที่โดยรอบศูนย์กลางคมนาคม: รายงาน
ฉบับสมบูรณ์. ท. ค. เ. แมเนจเม้นท์. สืบค้นจาก

<https://www.otp.go.th/edureport/view?id=115>

চারির্ ইসস্যেঁয়ঁ, & ฅั้รวี ฅั้ษะฐี. (2020). สรุปรายละเอี๊ยะด ฅั้รงการรลไฟควมเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน.

Retrieved 3 พฤษภาคม 2565, from http://sasinconsulting.com/wp-content/uploads/2020/02/สรุปรุ้รงการรลไฟควมเร็วสูงเชื่อม3สนามบิน-V3NK_by-Nattwee-Kosathi.pdf

นิตี รั้ตันปริษาเวษ. (2561). หลักการและแนวคิด้ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (พิมพ์ครั้้งที่ 2 ed.). รุ้งพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

นิตีการุ้ณย์ มั้งรุ้จรัลั้. (2562, 4 มิถุ่ยายน). ยั้อนรอยสงครามญั้ปุ้น-รั้สเซีย (1). ไทยรัฐออนไลน์.

<https://www.thairath.co.th/news/foreign/1582921>

บรรง พงษ์พานิช. (2559). ชาดินิยม VS โลกาภิวั้ฒนั้ ...อุ้ดมคิด้ VS มายาคิด้ ...กรณั้การให้เช่าที่ดิ้น 99 ปี.

Retrieved 5 มกราคม 2564, from <https://thaipublica.org/2016/02/banyong-pongpanich-45/>

บาราย. (2552). เสา-เมือ้ง. ไทยรัฐออนไลน์. Retrieved 2020, 1 พฤษภาคม from

<https://www.thairath.co.th/content/41875>

บุญเลิ้ช วิเศษปริษา. (2020). ถอดโม้ดลที่อู้ยั้อาศัยที่รัฐอู้ดหนุ้น (Public Housing) ในสิงคโปร์. Retrieved

1 ธันวาคม 2564, from <https://waymagazine.org/public-housing-singapore/>

ประกาศกระทรวงคมนาควม เรือ้ง กั้กำหนดเขตบริเวณใกล้เคีย้งสนามบินดอนเมือ้ง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540, (2540).

ประกาศคณั้กรรมการนโยบายการพั้ฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธิการเงือ้ไข และกระบวนการ ในการร่วมลงทุนกับเอกชนหรือให้เอกชนเป็นผู้ลงทุน พ.ศ. 2560, (2560, 25 กันยายน). https://www.eeco.or.th/web-upload/filecenter/EEC%20Track%20No.%201_1.PDF

ประชาชาติธุรกิจออนไลน์. (2563). รุ้วิว “สถานั้กลางบางชือ้” 3 หมั้้นลั้ัน สดอสังการ...ฮั้บระบบบรางอาเซียน. In.

ประมวลกฎหมายที่ดิ้น.

ประมวลกฎหมายแพ้งและพานิชย์, (2471, 1 มกราคม).

พระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหมั้้นสรรควั้ไสยนรบดิ้. (2565). *Die Landwirtschaft in Siam: Ein Beitrag zur Wirtschaftsgeschichte des Königreichs Siam* [เกษตรกรรมในสยาม: บทวิเคราะห้เชิงประวัติศาสตร์เศรษฐกิจของราชอาณาจักรสยาม] (ไพรวั้ลย์ โล้ท, Trans.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยเชียงใหม้.

พระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562, (2562, 10 มีนาคม).

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561, (2561, 14 พฤษภาคม).

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522, (2522, 30 เมษายน).

พอพันธ์ อูยานนท์. (2558). ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจ 5 ภูมิภาคของไทย. สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พอพันธ์ อูยานนท์. (2564). ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจแห่งประเทศไทย. สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

พิชญาพร โพธิ์สง่า. (2021). เปิดแผนพัฒนาพื้นที่นิคม กม.11 ชาวบ้าน ท้วง ชุมชนเดิมอยู่ตรงไหนหลังไม่พบในแผนผังใหม่. The Active (ThaiPBS). Retrieved 25 มกราคม 2565, from <https://theactive.net/news/20210304-6/>

พิมพ์สิริ วิเศษโอฬารนนท์. (2564). ทรัพย์สินสิทธิ: ทางเลือกใหม่สำหรับการใช้ประโยชน์อสังหาริมทรัพย์. Retrieved 2564, 10 เมษายน, from <https://www.krisdika.go.th/data/activity/act13787.pdf>

มิตเตอร์, ร. (2562). *A Bitter Revolution: China's Struggle with the Modern World* [ประวัติศาสตร์จีนสมัยใหม่] (สุทธิสมาน ลิ้มปณฺสรณ์, Trans.). บุ๊คสเคป.

เมืองริเทลมักกะสันปักป้อม 1.4 แสนล. แฉง 'วันแบงค็อก'. (2562, 27-30 ตุลาคม). ฐานเศรษฐกิจ, 25-26. <https://www.thansettakij.com/property/412898>

เรย์โนลด์ส, เอ. เอ. (2561). *Thai Radical Discourse: The real face of thai feudalism today* [ความคิดแหวกแนวของไทย จิตร ภูมิศักดิ์ และโฉมหน้าศักดินาไทยในปัจจุบัน] (อัญชลี สุสายัณห์, Trans.; นิธิ เอียวศรีวงศ์, Ed. พิมพ์ครั้งที่ 2 ed.). มูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์.

เรวัต โฉมศรี, พฐุ เกสรสุคนธ์, & พรราวทัศน์ รัตนดิถก ณ ภูเก็ต. (2562, 2 ตุลาคม). ทรัพย์สินสิทธิ: ทรัพย์สินสิทธิชนิดใหม่ในประเทศไทย จาก https://www.siampremier.com/imgadmins/publications/pub_pdf/20191002133251.pdf

เลขาฯ EEC ปิดให้เช่าที่ 99 ปี ซ้ำใช้ 50+49 ตาม กม.ปกติ ให้แค่เฉพาะที่ไม่ใช่ทั้ง 3 จว. (2560, 20 เมษายน). ผู้จัดการออนไลน์. <https://mgronline.com/politics/detail/9600000040146>

แลงการ์ด, โ. (2553). ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย (ชาญวิทย์ เกษตรศิริ & และวิกัลย์ พงศ์พนิตานนท์, Eds.). สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

วารภรณ์ โรจนวารภรณ์. (2550). ปัญหากฎหมายในทางปฏิบัติของธนาคารพาณิชย์จากการรับสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันชำระหนี้ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/

วาซิณี ยศปัญญา. (2564). การพัฒนาระบบเช่าเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม. รามคำแหง ฉบับ

- นิติศาสตร์, 10(1), 137-160.
- วาซิณี ยศปัญญา, & จรัส เล็งวิทยา. (2563). การพัฒนากฎหมายการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติ การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542. *คุษฎีบัณฑิตทาง สังคมศาสตร์*, 10(3), 557-570.
- วิศรุต สีนพศพร. (2564, 20 กันยายน 2564). อธิบายให้เข้าใจง่าย ร่างกฎหมายครหาขายประเทศ อนุญาต ต่างชาติซื้อแผ่นดินไทย. *workpointTODAY*. Retrieved 25 กันยายน 2564, from <https://workpointtoday.com/explainer0920/>
- “ศักดิ์สยาม” เปิดสัมปทาน 99 ปีตั้งเอกชนเดินรถไฟ-นำร่องสายอีสาน. (2563, 10 กันยายน). ประชาชาติ ธุรกิจออนไลน์. <https://www.prachachat.net/property/news-519440>
- ศิวิลศิลป์ จุ้ยเจริญ. (2564). คนเอเชียในบังคับต่างประเทศกับการสร้างความเป็นพลเมืองของสยามสมัยใหม่. In *พัฒนา พสุธารชาติ & ฐานพงศ์ ลือขจรชัย (Eds.), เมื่อใดจึงเป็นชาติไทย. อิลลูมินันซ์ เอ็ดิชั่นส์.*
- สมใจ อมรรักษ์ยววิจารณ์. (2565, 3 กุมภาพันธ์). [Interview].
- สมยศ พิกุลเงิน. (2560). In. *สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์. (2013). ตารางศึกษาการประเมินวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด Model 8: กรณีที่ดินเปล่า พัฒนาโครงการแนวสูง (เช่น คอนโดมิเนียม ฯลฯ). In ผลการศึกษาเรื่อง WQS: สมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์.*
- สมิธ, อ. (2559). *The Wealth of Nations* [ความมั่งคั่งของประชาชาติ เล่ม 1] (กฤตณัฐ ธรรมาภิบาลจิต, Trans.). แอคทีฟ พรินท์.
- สมิธ, อ. (2560). *The Wealth of Nations* [ความมั่งคั่งของประชาชาติ เล่ม 2-3] (กฤตณัฐ ธรรมาภิบาล จิต, Trans.). แอคทีฟ พรินท์.
- สำนักงานจรรยาบรรณและขนส่ง กรุงเทพมหานคร. (2564a). ปริมาณจรรยาบรรณทางแยกในเขตกรุงเทพมหานคร ประจำเดือนกรกฎาคม 2564. http://203.155.220.99/dotat/re_intersection/intersection/2564/July2021.pdf
- สำนักงานจรรยาบรรณและขนส่ง กรุงเทพมหานคร. (2564b). ปริมาณจรรยาบรรณทางแยกในเขตกรุงเทพมหานคร ประจำเดือนกันยายน 2564. http://203.155.220.99/dotat/re_intersection/intersection/2564/Sep2021.pdf
- สำนักงานจรรยาบรรณและขนส่ง กรุงเทพมหานคร. (2564c). ปริมาณจรรยาบรรณทางแยกในเขตกรุงเทพมหานคร ประจำเดือนตุลาคม 2564. http://203.155.220.99/dotat/re_intersection/intersection/2564/Oct2021.pdf
- สำนักงานจรรยาบรรณและขนส่ง กรุงเทพมหานคร. (2564d). ปริมาณจรรยาบรรณทางแยกในเขตกรุงเทพมหานคร

ประจำเดือนสิงหาคม 2564.

http://203.155.220.99/dotat/re_intersection/intersection/2564/Aug2021.pdf

สำนักงานจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร. (2565). สถิติจราจรปี 2563. สำนักงานจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร.,

<http://203.155.220.99/dotat/TrafficINFO/StatBook/2563/TH/index.html>

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. (2559, พฤศจิกายน). บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ 1597/2559 เรื่อง การนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยบริเวณโรงงานมักกะสันไปทำโครงการพัฒนาเชิงพาณิชย์.

สำนักงานเลขาธิการคณะรัฐมนตรี. (2548, 11 มกราคม). บันทึกข้อความที่ นร. 0503/14/พ เรื่อง ร่าง พระราชบัญญัติเขตเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ.

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, ส. (2562). พระราชบัญญัติทรัพย์สินสิทธิ: พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญ ประวัติ ความเป็นมา กระบวนการ และขั้นตอนในตราพระราชบัญญัติดังกล่าวของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (ก.ป. 228/2562).

สำนักจัดการที่ดินของรัฐ. (2559). คู่มือการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจัดการที่ดินของรัฐ.

<https://www.dol.go.th/publicland/DocLib6/Manual%20%E0%B8%84%E0%B8%B9%E0%B9%88%E0%B8%A1%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%9B%E0%B8%8F%E0%B8%B4%E0%B8%9A%E0%B8%B1%E0%B8%95%E0%B8%B4%E0%B8%87%E0%B8%B2%E0%B8%99.pdf>

สุกัญญา สีนธิรศักดิ์. (2552, 14 กันยายน). ต่างมุมมองขยายต่างชาติเช่าที่ดินไทย 90 ปี. กรุงเทพธุรกิจ.

<http://www.ftawatch.org/node/16249>

สุกัญญา จงวิไลเกษม. (2548). กองทุนการเงินระหว่างประเทศกับวิกฤติการณ์การเงินไทย 2540 (เอกสารวิชาการ 705). (โครงการเมธีวิจัยอาวุโส สกว., Issue.

สุวดี ทองสุกปลั่ง. (2543). ผลกระทบของการขยายระยะเวลาการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อการพัฒนาเมือง: กรณีศึกษาย่านธุรกิจการค้าสีลม-สาทร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย].

<http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/6068>

โสภณ พรโชคชัย. (2560). การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย (อ. พานิชสาสน์, Trans.; พิมพ์ครั้งที่ 5 ed.). โรงเรียนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย.

โสภณ พรโชคชัย. (2564a, 16 เมษายน). ก่อนขายแผ่นดินไทยให้ต่างชาติ ฟังทางนี้ก่อน. กรุงเทพธุรกิจ.

<https://www.bangkokbiznews.com/blogs/columnist/127265>

โสภณ พรโชคชัย. (2564b, 1 พฤษภาคม). 'ผิด' ให้ต่างชาติเช่าที่ดิน. กรุงเทพธุรกิจ.

<https://www.bangkokbiznews.com/business/935560>

- หนังสือสัญญาทางพระราชไมตรี. (2560). ศูนย์วิทยบริการศาลยุติธรรมเฉลิมพระเกียรติ, ห้องสมุดศาล
ยุติธรรม. <https://library.coj.go.th/th/media/48792/48792.html>
- อภิวัฒน์ รัตนวราหะ. (2558). เศรษฐกิจที่ดินของประเทศไทย : ปริทัศน์สถานภาพความรู้. สำนักงาน
คณะกรรมการวิจัยแห่งชาติ.
- อานนท์ มาเฒ่า. (2562). กฎหมายทรัพย์สิน: ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไป และบทเบ็ดเสร็จทั่วไป
(พิมพ์ครั้งที่ 3 ed.). วิญญูชน.
- อู๋จี้เยี่ยะ. (2557). 海外五十年 [จากบูรพาสู่อุษาคเนย์ ภาคหลัง] (เรื่องชัย รักศรีอักษร, Trans.; ปนัดดา
เลิศล้ำอำไพ, Ed.). โฟสต์.
- แอเรีย รีเสิร์ช. (2021). ราคาตลาดที่ดิน. <https://www.feasyonline.com/>





ภาคผนวก



ภาคผนวก ก แบบจำลองมาตรฐานอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่า

ตารางที่ 122 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์

จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า
1	0.038	34	0.637	67	0.842
2	0.075	35	0.646	68	0.845
3	0.109	36	0.654	69	0.854
4	0.141	37	0.662	70	0.86
5	0.171	38	0.67	71	0.865
6	0.199	39	0.677	72	0.87
7	0.227	40	0.685	73	0.875
8	0.252	41	0.692	74	0.88
9	0.277	42	0.698	75	0.885
10	0.3	43	0.705	76	0.89
11	0.322	44	0.712	77	0.895
12	0.343	45	0.718	78	0.9
13	0.363	46	0.724	79	0.905
14	0.382	47	0.73	80	0.91
15	0.4	48	0.736	81	0.914
16	0.418	49	0.741	82	0.918
17	0.434	50	0.747	83	0.922
18	0.45	51	0.752	84	0.926
19	0.466	52	0.757	85	0.929
20	0.48	53	0.762	86	0.933
21	0.495	54	0.767	87	0.936
22	0.508	55	0.773	88	0.94
23	0.521	56	0.779	89	0.943
24	0.534	57	0.785	90	0.946
25	0.546	58	0.79	91	0.948
26	0.558	59	0.795	92	0.95
27	0.569	60	0.8	93	0.952
28	0.58	61	0.806	94	0.954
29	0.59	62	0.812	95	0.956
30	0.6	63	0.818	96	0.957
31	0.61	64	0.824	97	0.958
32	0.619	65	0.83	98	0.959
33	0.628	66	0.836	99	0.96

ที่มา: (Singapore Land Authority, 2020)

ตารางที่ 123 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานคัชแมน แอนด์ เวคฟิลด์

จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า
1	0.0566	34	0.8621	67	0.9798
2	0.11	35	0.8699	68	0.981
3	0.1604	36	0.8773	69	0.9821
4	0.2079	37	0.8842	70	0.9831
5	0.2527	38	0.8908	71	0.984
6	0.295	39	0.8969	72	0.9849
7	0.3349	40	0.9028	73	0.9858
8	0.3726	41	0.9083	74	0.9866
9	0.4081	42	0.9135	75	0.9874
10	0.4416	43	0.9184	76	0.9881
11	0.4732	44	0.923	77	0.9887
12	0.503	45	0.9273	78	0.9894
13	0.5312	46	0.9315	79	0.99
14	0.5577	47	0.9353	80	0.9905
15	0.5827	48	0.939	81	0.9911
16	0.6064	49	0.9425	82	0.9916
17	0.6286	50	0.9457	83	0.9921
18	0.6497	51	0.9488	84	0.9925
19	0.6695	52	0.9517	85	0.9929
20	0.6882	53	0.9544	86	0.9933
21	0.7058	54	0.957	87	0.9937
22	0.7225	55	0.9594	88	0.9941
23	0.7382	56	0.9617	89	0.9944
24	0.753	57	0.9639	90	0.9947
25	0.767	58	0.9659	91	0.995
26	0.7802	59	0.9679	92	0.9953
27	0.7926	60	0.9697	93	0.9956
28	0.8044	61	0.9714	94	0.9958
29	0.8154	62	0.973	95	0.9961
30	0.8259	63	0.9745	96	0.9963
31	0.8357	64	0.976	97	0.9965
32	0.845	65	0.9773	98	0.9967
33	0.8538	66	0.9786	99	0.9969

ที่มา: (Cushman & Wakefield, 2018)

ตารางที่ 124 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานจอห์น ดี วูด แอนด์ โค

จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า
1	0.025	34	0.644	67	0.874
2	0.063	35	0.65	68	0.881
3	0.1	36	0.657	69	0.888
4	0.138	37	0.664	70	0.895
5	0.175	38	0.671	71	0.902
6	0.202	39	0.678	72	0.909
7	0.229	40	0.685	73	0.916
8	0.256	41	0.692	74	0.923
9	0.283	42	0.699	75	0.93
10	0.31	43	0.706	76	0.936
11	0.332	44	0.713	77	0.942
12	0.354	45	0.72	78	0.948
13	0.376	46	0.726	79	0.954
14	0.398	47	0.732	80	0.96
15	0.42	48	0.738	81	0.964
16	0.436	49	0.744	82	0.968
17	0.452	50	0.75	83	0.972
18	0.468	51	0.757	84	0.976
19	0.484	52	0.764	85	0.98
20	0.5	53	0.771	86	0.982
21	0.512	54	0.778	87	0.984
22	0.524	55	0.785	88	0.986
23	0.536	56	0.793	89	0.988
24	0.548	57	0.801	90	0.99
25	0.56	58	0.809	91	0.99
26	0.572	59	0.817	92	0.99
27	0.584	60	0.825	93	0.99
28	0.596	61	0.832	94	0.99
29	0.608	62	0.839	95	0.99
30	0.62	63	0.846	96	0.99
31	0.626	64	0.853	97	1
32	0.632	65	0.86	98	1
33	0.638	66	0.867	99	1

ที่มา: (John D. Wood & Co, 2011)

ตารางที่ 125 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานซาวิลล์

จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า
1	0.131	34	0.655	67	0.863
2	0.155	35	0.665	68	0.867
3	0.178	36	0.674	69	0.871
4	0.201	37	0.683	70	0.874
5	0.223	38	0.692	71	0.878
6	0.244	39	0.7	72	0.881
7	0.265	40	0.709	73	0.884
8	0.286	41	0.717	74	0.888
9	0.305	42	0.724	75	0.891
10	0.324	43	0.732	76	0.894
11	0.343	44	0.739	77	0.897
12	0.361	45	0.747	78	0.9
13	0.379	46	0.754	79	0.902
14	0.396	47	0.76	80	0.905
15	0.413	48	0.767	81	0.908
16	0.429	49	0.774	82	0.91
17	0.445	50	0.78	83	0.913
18	0.46	51	0.786	84	0.915
19	0.475	52	0.792	85	0.917
20	0.49	53	0.798	86	0.92
21	0.504	54	0.803	87	0.922
22	0.517	55	0.809	88	0.924
23	0.531	56	0.814	89	0.926
24	0.544	57	0.819	90	0.928
25	0.556	58	0.824	91	0.93
26	0.569	59	0.829	92	0.932
27	0.58	60	0.834	93	0.934
28	0.592	61	0.838	94	0.936
29	0.603	62	0.843	95	0.938
30	0.614	63	0.847	96	0.939
31	0.625	64	0.851	97	0.941
32	0.635	65	0.855	98	0.943
33	0.645	66	0.859	99	0.944

ที่มา: (Savills, 2016)

ตารางที่ 126 แสดงอัตราส่วนมูลค่าสิทธิการเช่าต่อกรรมสิทธิ์ มาตรฐานเจอร์สอ็อป

จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า	จำนวนปี	มูลค่าสิทธิการเช่า
1	0.01944	34	0.55936	67	0.8303	100	0.98000
2	0.03888	35	0.57052	68	0.83669	101	0.98000
3	0.05832	36	0.58167	69	0.84298	102	0.98000
4	0.07776	37	0.59183	70	0.84927	103	0.98000
5	0.0971	38	0.60168	71	0.85556	104	0.98000
6	0.11643	39	0.61122	72	0.8615	105	0.98000
7	0.13546	40	0.62015	73	0.86732	106	0.98000
8	0.15427	41	0.62908	74	0.87302	107	0.98000
9	0.17288	42	0.63802	75	0.87873	108	0.98000
10	0.19134	43	0.64681	76	0.88444	109	0.98000
11	0.2098	44	0.65546	77	0.88975	110	0.98000
12	0.22779	45	0.6637	78	0.89492	111	0.98000
13	0.24559	46	0.67193	79	0.89996	112	0.98000
14	0.26318	47	0.68029	80	0.90502	113	0.98000
15	0.28077	48	0.68858	81	0.91007	114	0.98000
16	0.29835	49	0.6968	82	0.91472	115	0.98500
17	0.31527	50	0.70493	83	0.91924	116	0.98500
18	0.33194	51	0.71307	84	0.92364	117	0.98500
19	0.34838	52	0.72105	85	0.9279	118	0.98500
20	0.36489	53	0.72896	86	0.93216	119	0.98500
21	0.38139	54	0.73678	87	0.93622	120	0.98500
22	0.39698	55	0.74471	88	0.94016	121	0.98500
23	0.41226	56	0.75264	89	0.944	122	0.98500
24	0.42724	57	0.76017	90	0.94781	123	0.98500
25	0.44237	58	0.7676	91	0.95162	124	0.98500
26	0.4575	59	0.77492	92	0.95514	125	0.98500
27	0.47142	60	0.78222	93	0.95855	126	0.98500
28	0.48497	61	0.78952	94	0.96186	127	0.98500
29	0.49814	62	0.79653	95	0.96515	128	0.98500
30	0.51137	63	0.80345	96	0.96845	129	0.98500
31	0.5246	64	0.81026	97	0.97154	130 up	0.99000
32	0.53659	65	0.81703	98	0.97459		
33	0.54818	66	0.8238	99	0.97758		

ที่มา: (Gerald Eve, 2020)



ภาคผนวก ข ตารางการวิเคราะห์และข้อมูลประกอบการวิเคราะห์

ตารางที่ 127 เปรียบเทียบค่าตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินในที่ดินรายนแปลง สมมติฐาน 30-99 ปี (NPV)

แปลงที่ดิน	แปลง B ย่านสินค้าพลาโยอิน	แปลง C: ย่านสถานีขนส่ง หมอชิต	แปลง D2: ย่านโกดังสินค้า และพาณิชย์กรรม	แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรม จตุจักร	แปลง E: ย่านตึกแดง	แปลง F2: ย่านโรงถักร บางซื่อ	แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุง รถไฟชานเมือง
เนื้อที่ (ไร่-ตารางวา)	185.42	104.93	180.39	49.06	120	71.19	325.36	123.78
ราคาที่ดินต่อตารางวา	640,000	520,000	740,000	790,000	410,000	350,000	440,000	510,000
มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน	47,466,240,000	21,825,440,000	53,395,440,000	15,503,750,000	19,680,000,000	9,966,250,000	57,263,360,000	25,251,120,000
ค่าตอบแทน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟ	6,547,632,000	16,018,632,000	4,651,125,000	5,904,000,000	2,989,875,000	17,179,008,000	7,575,336,000
	Cushman & Wakefield	39,202,367,616	18,025,630,896	44,099,293,896	12,804,547,125	8,231,125,875	47,293,809,024	20,854,900,008
	Gerald Eve	24,272,811,149	11,160,875,253	27,304,826,153	7,928,152,638	10,063,761,600	5,096,441,263	12,912,665,234
	John D. Wood & Co.	29,429,068,800	13,531,772,800	33,105,172,800	9,612,325,000	12,201,600,000	6,179,075,000	35,503,283,200
	Savills	29,144,271,360	13,400,820,160	32,784,800,160	9,519,302,500	12,083,520,000	6,119,277,500	35,159,703,040
	SLA Bala's Table	28,479,744,000	13,095,264,000	32,037,264,000	9,302,250,000	11,808,000,000	5,979,750,000	34,358,016,000
	Cushman & Wakefield	44,888,823,168	20,640,318,608	50,496,067,608	14,661,896,375	18,611,376,000	9,425,082,625	54,153,959,552
	Gerald Eve	33,460,376,563	15,385,407,419	37,640,047,519	10,929,058,488	13,873,022,400	7,025,508,613	40,366,660,365
	John D. Wood & Co.	35,599,680,000	16,369,080,000	40,046,580,000	11,627,812,500	14,760,000,000	7,474,687,500	42,947,520,000
	Savills	37,023,667,200	17,023,843,200	41,648,443,200	12,092,925,000	15,350,400,000	7,773,675,000	44,665,420,800
ค่าตอบแทน 50 ปี	SLA Bala's Table	35,457,281,280	16,303,603,680	39,886,393,680	11,581,301,250	14,700,960,000	42,775,729,920	18,862,586,640
	Cushman & Wakefield	46,868,165,376	21,550,439,456	52,722,657,456	15,308,402,750	19,432,032,000	9,840,675,250	24,932,955,888
	Gerald Eve	41,710,009,075	19,178,668,891	46,920,174,991	13,623,610,238	17,293,406,400	8,757,642,863	22,188,916,678
	John D. Wood & Co.	44,143,603,200	20,297,659,200	49,657,759,200	14,418,487,500	18,302,400,000	9,268,612,500	53,254,924,800
ค่าตอบแทน 75 ปี	Savills	42,292,419,840	19,446,467,040	47,575,337,040	13,813,841,250	17,534,880,000	8,879,928,750	22,498,747,920
	SLA Bala's Table	42,007,622,400	19,315,514,400	47,254,964,400	13,720,818,750	17,416,800,000	8,820,131,250	22,347,241,200
	Cushman & Wakefield	47,319,094,656	21,757,781,136	53,229,914,136	15,455,688,375	19,618,992,000	9,935,354,625	25,172,841,528
	Gerald Eve	46,402,046,899	21,336,113,635	52,198,314,235	15,156,155,925	19,238,774,400	9,742,806,675	24,684,989,890
ค่าตอบแทน 99 ปี	John D. Wood & Co.	47,466,240,000	21,825,440,000	53,395,440,000	15,503,750,000	19,680,000,000	9,966,250,000	25,251,120,000
	Savills	44,808,130,560	20,603,215,360	50,405,295,360	14,635,540,000	18,577,920,000	9,408,140,000	23,837,057,280
	SLA Bala's Table	45,567,590,400	20,952,422,400	51,259,622,400	14,883,600,000	18,892,800,000	9,567,600,000	24,241,075,200

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 128 ค่าเข้าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานดัชนีแมน แอนด์ เวคฟิลด์

ที่ดินรถไฟ	ค่าเข้าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	ค่าเข้าสะสม 30 ปี	ค่าเข้าสะสม 50	ค่าเข้าสะสม 75 ปี	ค่าเข้าสะสม 99 ปี
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	20,429,656,912	56,242,845,477	151,769,287,907	554,317,442,224	1,419,879,040,830
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	9,393,755,460	25,861,008,780	69,784,998,498	254,880,565,137	652,874,228,350
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง D2: ย่านโถงตั้งสินค้าและพาณิชยกรรม	22,981,607,977	63,268,366,762	170,727,403,440	623,559,475,687	1,597,241,874,055
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจตุจักร	6,672,875,150	18,370,425,288	49,571,929,385	181,054,978,126	463,770,664,801
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง E: ย่านตึกแดง	8,470,349,622	23,318,872,508	62,925,135,548	229,825,814,369	588,696,714,206
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	4,289,513,309	11,809,030,140	31,866,241,474	116,387,272,482	298,124,930,304
ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	24,646,376,001	67,851,473,132	183,094,750,504	668,729,590,730	1,712,944,709,175
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้ามหานคร	10,868,181,643	29,920,104,064	80,738,320,567	294,886,139,119	755,348,138,941
% change	0.00%	175.30%	642.89%	2613.30%	6850.09%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 129 ค่าเข้าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานเจอร์ลีย์

ที่คืนรถไฟ	ค่าเข้าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	ค่าเข้าสะสม 30 ปี	ค่าเข้าสะสม 50	ค่าเข้าสะสม 75 ปี	ค่าเข้าสะสม 99 ปี
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	20,429,656,912	34,823,712,183	113,129,664,927	493,311,085,694	1,392,361,673,914
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	9,393,755,460	16,012,282,431	52,018,123,070	226,829,247,527	640,221,474,746
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง D2: ย่านโกลด์สิงห์และพาณิชย์กรม	22,981,607,977	39,173,682,905	127,261,148,888	554,932,568,438	1,566,287,201,588
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรมจตุจักร	6,672,875,150	11,374,360,550	36,951,189,784	161,128,662,067	454,782,753,031
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง E: ย่านตึกแดง	8,470,349,622	14,438,275,620	46,904,743,367	204,531,940,308	577,287,725,823
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	4,289,513,309	7,311,761,403	23,753,272,287	103,578,071,655	292,347,245,829
ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	24,646,376,001	42,011,390,985	136,479,837,657	595,131,409,013	1,679,747,706,671
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง	10,868,181,643	18,525,540,156	60,182,789,803	262,431,939,454	740,709,432,903
% change	0.00%	70.46%	453.75%	2314.68%	6715.39%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 130 ค่าเช่าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตราฐานจอห์นดีวีดี แอนด์ โค

ที่ติดรถไฟ	ค่าเช่าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	ค่าเช่าสะสม 30 ปี	ค่าเช่าสะสม 50	ค่าเช่าสะสม 75 ปี	ค่าเช่าสะสม 99 ปี
แปลง B: ย่านสินค้าพหุโยธา	20,429,656,912	42,221,290,951	120,362,658,273	522,093,600,639	1,424,294,353,334
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	9,393,755,460	19,413,761,283	55,343,923,942	240,063,728,560	654,904,432,098
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง D2: ย่านโถงตั้งสินค้าและพาณิชย์กรรม	22,981,607,977	47,495,323,153	135,397,644,685	587,310,423,731	1,602,208,721,099
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจัตุจักร	6,672,875,150	13,790,608,643	39,313,679,853	170,529,805,203	465,212,824,536
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง E: ย่านตึกแดง	8,470,349,622	17,505,389,218	49,903,618,125	216,465,472,314	590,527,348,988
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	4,289,513,309	8,864,994,171	25,271,947,873	109,621,392,960	299,051,991,456
ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	24,646,376,001	50,935,843,736	145,205,734,249	629,854,688,450	1,718,271,350,352
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟฟ้ามหานคร	10,868,181,643	22,460,908,729	64,030,602,120	277,743,679,739	757,696,999,623
% change	0.00%	106.67%	489.16%	2455.57%	6871.70%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 131 ค่าเข้าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานชาวิลล์

ที่ดินรถไฟ	ค่าเข้าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	ค่าเข้าสะสม 30 ปี	ค่าเข้าสะสม 50	ค่าเข้าสะสม 75 ปี	ค่าเข้าสะสม 99 ปี
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	20,429,656,912	41,812,697,812	125,177,164,604	500,199,352,870	1,344,533,869,548
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	9,393,755,460	19,225,886,174	57,557,680,900	229,996,539,943	618,229,783,901
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง D2: ย่านโกลด์สโตนและพาณิชย์กรม	22,981,607,977	47,035,690,994	140,813,550,472	562,681,276,929	1,512,485,032,718
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรมจตุจักร	6,672,875,150	13,657,151,140	40,886,227,047	163,378,555,307	439,160,906,362
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง E: ย่านตึกแดง	8,470,349,622	17,335,982,225	51,899,762,850	207,387,887,991	557,457,817,444
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	4,289,513,309	8,779,203,905	26,282,825,788	105,024,366,804	282,305,079,934
ย่านโรงรถจักรบางซื่อ	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	24,646,376,001	50,442,916,216	151,013,963,619	603,441,427,321	1,622,048,154,733
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟ تهرانเมือง	10,868,181,643	22,243,545,096	66,591,826,205	266,096,364,137	715,265,967,644
% change	0.00%	104.67%	512.72%	2348.40%	6481.28%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 132 ค่าเข้าสะสมเปรียบเทียบ 30-99 ปี มาตรฐานกรมที่ดินสิงคโปร์

ที่ดินรถไฟ	ค่าเข้าสะสม 30 ปี (ระเบียบรถไฟ)	ค่าเข้าสะสม 30 ปี	ค่าเข้าสะสม 50	ค่าเข้าสะสม 75 ปี	ค่าเข้าสะสม 99 ปี
แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน	20,429,656,912	40,859,313,823	119,881,207,640	496,831,007,060	1,367,322,579,201
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต	9,393,755,460	18,787,510,919	55,122,548,246	228,447,741,694	628,708,254,814
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชยกรรม	22,981,607,977	45,963,215,955	134,856,054,106	558,892,177,421	1,538,120,372,255
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง D3: ย่านพาณิชยกรรมจุดจักร	6,672,875,150	13,345,750,299	39,156,425,134	162,278,363,016	446,604,311,555
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง E: ย่านตี๊กแดง	8,470,349,622	16,940,699,243	49,704,003,653	205,991,336,557	566,906,255,028
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง F2: ย่านโรงรถจักรยานซื้อ	4,289,513,309	8,579,026,617	25,170,860,082	104,317,132,010	287,089,911,798
ย่านโรงรถจักรยานซื้อ	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	24,646,376,001	49,292,752,002	144,624,911,312	599,377,848,686	1,649,540,496,338
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%
แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟเขานเมือง	10,868,181,643	21,736,363,286	63,774,479,711	264,304,469,429	727,389,119,638
% change	0.00%	100.00%	486.80%	2331.91%	6592.83%

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 133 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน

แปลง B: ย่านสินค้าพหลโยธิน				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	472,065,289	12,621,070,401	*20,429,656,912
	Cushman & Wakefield	<u>1,299,595,742</u>	<u>34,745,806,815</u>	<u>35,813,188,565</u>
	Gerald Eve	804,666,757	21,513,455,903	14,394,055,271
	John D Wood & Co.	975,601,598	26,083,545,495	21,791,634,039
	Savills	966,160,292	25,831,124,087	21,383,040,901
	Singapore Land Authority	944,130,579	25,242,140,802	20,429,656,912
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>3,764,200,107</u>	<u>120,347,111,689</u>	<u>131,339,630,995</u>
	Gerald Eve	2,805,855,537	89,707,401,333	92,700,008,016
	John D Wood & Co.	2,985,249,107	95,442,882,273	99,933,001,361
	Savills	3,104,659,071	99,260,597,564	104,747,507,692
	Singapore Land Authority	2,973,308,110	95,061,110,744	99,451,550,728
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>14,156,538,870</u>	<u>203,733,015,131</u>
Gerald Eve		12,598,516,712	181,310,828,833	472,881,428,782
John D Wood & Co.		13,333,584,311	191,889,511,923	501,663,943,727
Savills		12,774,434,001	183,842,532,391	479,769,695,959
Singapore Land Authority		12,688,410,877	182,604,535,540	476,401,350,148
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	37,726,984,085	1,386,755,674,571
	Gerald Eve	36,995,832,181	1,359,880,241,084	1,371,932,017,002
	John D Wood & Co.	<u>37,844,301,419</u>	<u>1,391,067,985,334</u>	<u>1,403,864,696,423</u>
	Savills	35,725,020,540	1,313,168,178,156	1,324,104,212,636
	Singapore Land Authority	36,330,529,363	1,335,425,265,921	1,346,892,922,289

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 134 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต

แปลง C: ย่านสถานีขนส่งหมอชิต				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน		วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	217,060,223	4,810,413,059	<i>*9,393,755,460</i>
	Cushman & Wakefield	<u>597,566,794</u>	<u>13,243,067,152</u>	<u>16,467,253,320</u>
	Gerald Eve	369,993,621	8,199,669,754	6,618,526,972
	John D Wood & Co.	448,591,128	9,941,520,323	10,020,005,824
	Savills	444,249,923	9,845,312,061	9,832,130,714
	Singapore Land Authority	434,120,446	9,620,826,119	9,393,755,460
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>1,730,815,914</u>	<u>55,336,775,472</u>	<u>60,391,243,038</u>
	Gerald Eve	1,290,159,736	41,248,337,877	42,624,367,611
	John D Wood & Co.	1,372,646,648	43,885,567,942	45,950,168,482
	Savills	1,427,552,514	45,640,990,660	48,163,925,440
	Singapore Land Authority	1,367,156,062	43,710,025,670	45,728,792,787
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>6,509,314,614</u>	<u>93,678,426,977</u>
Gerald Eve		5,792,920,833	83,368,487,077	217,435,492,068
John D Wood & Co.		6,130,912,083	88,232,668,716	230,669,973,101
Savills		5,873,809,318	84,532,589,060	220,602,784,484
Singapore Land Authority		5,834,255,047	83,963,346,036	219,053,986,235
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	17,347,235,161	637,643,781,555
	Gerald Eve	17,011,044,387	625,286,195,201	630,827,719,286
	John D Wood & Co.	<u>17,401,178,816</u>	<u>639,626,624,098</u>	<u>645,510,676,639</u>
	Savills	16,426,712,802	603,807,533,149	608,836,028,441
	Singapore Land Authority	16,705,131,663	614,041,559,134	619,314,499,355

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 135 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม

แปลง D2: ย่านโกดังสินค้าและพาณิชย์กรรม				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	531,032,874	11,768,565,577	<i>*22,981,607,977</i>
	Cushman & Wakefield	<u>1,461,933,502</u>	<u>32,398,861,034</u>	<u>40,286,758,784</u>
	Gerald Eve	905,180,936	20,060,304,597	16,192,074,927
	John D Wood & Co.	1,097,467,939	24,321,702,193	24,513,715,176
	Savills	1,086,847,282	24,086,330,881	24,054,083,016
	Singapore Land Authority	1,062,065,748	23,537,131,154	22,981,607,977
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>4,234,401,565</u>	<u>135,380,156,114</u>	<u>147,745,795,462</u>
	Gerald Eve	3,156,346,299	100,913,115,625	104,279,540,911
	John D Wood & Co.	3,358,148,645	107,365,038,685	112,416,036,707
	Savills	3,492,474,591	111,659,640,232	117,831,942,495
	Singapore Land Authority	3,344,716,051	106,935,578,530	111,874,446,129
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>15,924,889,391</u>	<u>229,182,129,982</u>
Gerald Eve		14,172,248,385	203,959,097,713	531,950,960,461
John D Wood & Co.		14,999,136,251	215,859,206,892	564,328,815,753
Savills		14,370,140,215	206,807,046,603	539,699,668,952
Singapore Land Authority		14,273,371,594	205,414,406,558	535,910,569,444
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	42,439,614,241	1,559,980,934,160
	Gerald Eve	41,617,131,197	1,529,748,381,623	1,543,305,593,610
	John D Wood & Co.	<u>42,571,586,159</u>	<u>1,564,831,913,099</u>	<u>1,579,227,113,122</u>
	Savills	40,187,577,334	1,477,201,325,966	1,489,503,424,740
	Singapore Land Authority	40,868,722,712	1,502,238,636,575	1,515,138,764,278

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 136 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร

แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรมจตุจักร				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	154,189,213	3,417,087,649	*6,672,875,150
	Cushman & Wakefield	<u>424,482,906</u>	<u>9,407,242,300</u>	<u>11,697,550,138</u>
	Gerald Eve	262,825,794	5,824,653,704	4,701,485,401
	John D Wood & Co.	318,657,708	7,061,981,142	7,117,733,493
	Savills	315,573,924	6,993,639,389	6,984,275,990
	Singapore Land Authority	308,378,427	6,834,175,299	6,672,875,150
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>1,229,488,946</u>	<u>39,308,601,923</u>	<u>42,899,054,236</u>
	Gerald Eve	916,467,847	29,300,848,843	30,278,314,634
	John D Wood & Co.	975,062,609	31,174,211,103	32,640,804,704
	Savills	1,014,065,114	32,421,179,547	34,213,351,898
	Singapore Land Authority	971,162,359	31,049,514,259	32,483,549,984
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>4,623,906,159</u>	<u>66,544,679,615</u>
Gerald Eve		4,115,014,238	59,220,990,801	154,455,786,917
John D Wood & Co.		4,355,107,077	62,676,273,083	163,856,930,053
Savills		4,172,473,555	60,047,913,244	156,705,680,158
Singapore Land Authority		4,144,376,090	59,643,550,192	155,605,487,866
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	12,322,647,202	452,951,682,939
	Gerald Eve	12,083,833,335	444,173,443,884	448,109,877,882
	John D Wood & Co.	<u>12,360,966,197</u>	<u>454,360,199,536</u>	<u>458,539,949,386</u>
	Savills	11,668,752,089	428,916,028,362	432,488,031,212
	Singapore Land Authority	11,866,527,549	436,185,791,555	439,931,436,405

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 137 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง E: ย่านตึกแดง

แปลง E: ย่านตึกแดง				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน		วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	195,723,210	4,337,549,621	<i>*8,470,349,622</i>
	Cushman & Wakefield	<u>538,825,999</u>	<u>11,941,274,108</u>	<u>14,848,522,887</u>
	Gerald Eve	333,623,261	7,393,642,499	5,967,925,998
	John D Wood & Co.	404,494,635	8,964,269,217	9,035,039,596
	Savills	400,580,171	8,877,518,225	8,865,632,604
	Singapore Land Authority	391,446,421	8,675,099,243	8,470,349,622
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>1,560,676,769</u>	<u>49,897,172,348</u>	<u>54,454,785,927</u>
	Gerald Eve	1,163,337,078	37,193,627,687	38,434,393,745
	John D Wood & Co.	1,237,715,530	39,571,618,125	41,433,268,504
	Savills	1,287,224,151	41,154,482,850	43,429,413,229
	Singapore Land Authority	1,232,764,668	39,413,331,653	41,233,654,031
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>5,869,449,212</u>	<u>84,469,840,834</u>
Gerald Eve		5,223,476,915	75,173,367,669	196,061,590,687
John D Wood & Co.		5,528,243,637	79,559,400,421	207,995,122,693
Savills		5,296,414,065	76,223,038,468	198,917,538,370
Singapore Land Authority		5,260,747,977	75,709,752,013	197,520,986,935
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	15,642,002,543	574,963,419,806
	Gerald Eve	15,338,859,310	563,820,583,743	568,817,376,202
	John D Wood & Co.	<u>15,690,643,538</u>	<u>576,751,348,988</u>	<u>582,056,999,366</u>
	Savills	14,811,967,500	544,453,273,444	548,987,467,823
	Singapore Land Authority	15,063,017,796	553,681,295,028	558,435,905,407

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 138 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ

แปลง F2: ย่านโรงรถจักรบางซื่อ				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน		วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	99,117,197	2,196,600,808	*4,289,513,309
	Cushman & Wakefield	<u>272,869,645</u>	<u>6,047,242,027</u>	<u>7,519,516,831</u>
	Gerald Eve	168,951,871	3,744,252,519	3,022,248,094
	John D Wood & Co.	204,842,208	4,539,641,671	4,575,480,863
	Savills	202,859,864	4,495,709,655	4,489,690,596
	Singapore Land Authority	198,234,395	4,393,201,617	4,289,513,309
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>790,350,348</u>	<u>25,268,683,636</u>	<u>27,576,728,165</u>
	Gerald Eve	589,131,512	18,835,416,258	19,463,758,978
	John D Wood & Co.	626,797,886	20,039,666,623	20,982,434,564
	Savills	651,869,801	20,841,253,288	21,993,312,479
	Singapore Land Authority	624,290,694	19,959,507,957	20,881,346,773
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>2,972,377,957</u>	<u>42,776,806,464</u>
Gerald Eve		2,645,247,805	38,068,931,685	99,288,558,347
John D Wood & Co.		2,799,586,287	40,290,085,083	105,331,879,651
Savills		2,682,184,282	38,600,500,870	100,734,853,495
Singapore Land Authority		2,664,122,435	38,340,564,837	100,027,618,702
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	7,921,346,944	291,170,182,066
	Gerald Eve	7,767,830,620	285,527,281,156	288,057,732,520
	John D Wood & Co.	<u>7,945,979,479</u>	<u>292,075,616,456</u>	<u>294,762,478,147</u>
	Savills	7,501,004,628	275,719,381,934	278,015,566,626
	Singapore Land Authority	7,628,140,300	280,392,591,798	282,800,398,489

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 139 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11

แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฯ	569,500,441	12,621,070,401	<i>*24,646,376,001</i>
	Cushman & Wakefield	<u>1,567,834,714</u>	<u>34,745,806,815</u>	<u>43,205,097,131</u>
	Gerald Eve	970,751,468	21,513,455,903	17,365,014,984
	John D Wood & Co.	1,176,967,578	26,083,545,495	26,289,467,735
	Savills	1,165,577,569	25,831,124,087	25,796,540,215
	Singapore Land Authority	1,139,000,882	25,242,140,802	24,646,376,001
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	<u>4,541,137,993</u>	<u>145,186,978,817</u>	<u>158,448,374,502</u>
	Gerald Eve	3,384,989,325	108,223,175,402	111,833,461,656
	John D Wood & Co.	3,601,410,061	115,142,470,249	120,559,358,248
	Savills	3,745,466,463	119,748,169,059	126,367,587,618
	Singapore Land Authority	3,587,004,421	114,681,900,368	119,978,535,311
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	<u>17,078,474,757</u>	<u>245,783,887,443</u>
Gerald Eve		15,198,873,935	218,733,720,287	570,485,033,012
John D Wood & Co.		16,085,660,851	231,495,863,196	605,208,312,449
Savills		15,411,100,880	221,787,972,159	578,795,051,320
Singapore Land Authority		15,307,322,423	220,294,450,461	574,731,472,685
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	45,513,903,595	1,672,984,618,666
	Gerald Eve	44,631,840,582	1,640,562,045,842	1,655,101,330,669
	John D Wood & Co.	<u>45,655,660,851</u>	<u>1,678,186,998,352</u>	<u>1,693,624,974,351</u>
	Savills	43,098,731,060	1,584,208,526,445	1,597,401,778,731
	Singapore Land Authority	43,829,218,027	1,611,059,518,418	1,624,894,120,337

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 140 แสดงส่วนต่างค่าเช่าทั้งสามวิธี แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง

แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุงรถไฟชานเมือง				
สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	วิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่า ปีแรก-ปีสุดท้าย	วิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปี และค่าเช่าสะสม	วิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี	
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	251,129,587	5,565,446,443	<i>*10,868,181,643</i>
	Cushman & Wakefield	691,359,754	15,321,674,058	19,051,922,421
	Gerald Eve	428,067,124	9,486,674,491	7,657,358,513
	John D Wood & Co.	519,001,147	11,501,922,649	11,592,727,086
	Savills	513,978,556	11,390,613,720	11,375,363,453
	Singapore Land Authority	502,259,175	11,130,892,886	10,868,181,643
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	2,002,481,524	64,022,331,638	69,870,138,924
	Gerald Eve	1,492,660,781	47,722,599,387	49,314,608,159
	John D Wood & Co.	1,588,094,684	50,773,764,120	53,162,420,477
	Savills	1,651,618,471	52,804,714,685	55,723,644,562
	Singapore Land Authority	1,581,742,305	50,570,669,063	52,906,298,068
	สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	7,531,004,389	108,382,016,633
Gerald Eve		6,702,166,788	96,453,847,955	251,563,757,811
John D Wood & Co.		7,093,208,509	102,081,502,396	266,875,498,096
Savills		6,795,751,378	97,800,665,199	255,228,182,494
Singapore Land Authority		6,749,988,742	97,142,074,861	253,436,287,786
สมมติฐาน 99 ปี		Cushman & Wakefield	20,070,024,556	737,727,149,871
	Gerald Eve	19,681,065,910	723,429,939,980	729,841,251,260
	John D Wood & Co.	20,132,435,104	740,021,215,623	746,828,817,980
	Savills	19,005,018,738	698,580,027,548	704,397,786,001
	Singapore Land Authority	19,327,137,700	710,420,366,998	716,520,937,995

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 141 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 1: ส่วนต่างค่าเช่าปีแรกและปีสุดท้าย

กรมที่ดิน / แบบจำลองมาตรฐาน	แปลง B ย่านลินคอล์น พหลโยธิน	แปลง C: ย่านสถานีขนส่ง หมอชิต	แปลง D2: ย่านโคงค์ดินค้ำ และพาณิชย์กรรม	แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรม จตุจักร	แปลง E: ย่านตี๊กแดง	แปลง F2: ย่านโรงรถจักร บางซื่อ	แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุง รถไฟชานเมือง
กรมที่ดิน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	472,065,289	531,032,874	154,189,213	195,723,210	99,117,197	569,500,441	251,129,587
	Cushman & Wakefield	1,299,595,742	1,461,933,502	424,482,906	538,825,999	272,869,645	1,567,834,714	691,359,754
	Gerald Eve	804,666,757	905,180,936	262,825,794	333,623,261	168,951,871	970,751,468	428,067,124
	John D Wood & Co.	975,601,598	1,097,467,939	318,657,708	404,494,635	204,842,208	1,176,967,578	519,001,147
	Savills	966,160,292	1,086,847,282	315,573,924	400,580,171	202,859,864	1,165,577,569	513,978,556
Singapore Land Authority	944,130,579	1,062,065,748	308,378,427	391,446,421	198,234,395	1,139,000,882	502,259,175	
กรมที่ดิน 50 ปี	Cushman & Wakefield	3,764,200,107	4,234,401,565	1,229,488,946	1,560,676,769	790,350,348	4,541,137,992	2,002,481,524
	Gerald Eve	2,805,855,537	3,156,346,299	916,467,847	1,163,337,078	589,131,512	3,384,989,325	1,492,660,781
	John D Wood & Co.	2,985,249,107	3,358,148,645	975,062,609	1,237,715,530	626,797,886	3,601,410,061	1,588,094,684
	Savills	3,104,659,071	3,492,474,591	1,014,065,114	1,287,224,151	651,869,801	3,745,466,463	1,651,618,471
	Singapore Land Authority	2,973,308,110	3,344,716,051	971,162,359	1,232,764,668	624,290,694	3,587,004,421	1,581,742,305
กรมที่ดิน 75 ปี	Cushman & Wakefield	14,156,538,870	15,924,889,391	4,623,906,159	5,869,449,212	2,972,377,957	17,078,474,757	7,531,004,389
	Gerald Eve	12,598,516,712	14,172,248,385	4,115,014,238	5,223,476,915	2,645,247,805	15,198,873,935	6,702,166,788
	John D Wood & Co.	13,333,584,311	14,999,136,251	4,355,107,077	5,528,243,637	2,799,586,287	16,085,660,851	7,093,208,509
	Savills	12,774,434,001	14,370,140,215	4,172,473,555	5,296,414,065	2,682,184,282	15,411,100,880	6,795,751,378
	Singapore Land Authority	12,688,410,877	14,273,371,594	4,144,376,090	5,260,747,977	2,664,122,435	15,307,322,423	6,749,988,742
กรมที่ดิน 99 ปี	Cushman & Wakefield	37,726,984,085	42,439,614,241	12,322,647,202	15,642,002,543	7,921,346,944	45,513,903,595	20,070,024,556
	Gerald Eve	36,995,832,181	41,617,131,197	12,083,833,335	15,338,859,310	7,767,830,620	44,631,840,582	19,681,065,910
	John D Wood & Co.	37,844,301,419	42,571,586,159	12,360,966,197	15,690,643,538	7,945,979,479	45,655,660,851	20,132,435,104
	Savills	35,725,020,540	40,187,577,334	11,668,752,089	14,811,967,500	7,501,004,628	43,098,731,060	19,005,018,738
	Singapore Land Authority	36,330,529,363	40,868,722,712	11,866,527,549	15,063,017,796	7,628,140,300	43,829,218,027	19,327,137,700

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 142 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 2: ส่วนต่างค่าเช่ารายปีตามสัญญาและค่าเช่าสะสม

สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	แปลง B ย่านสินค้า พหลโยธิน	แปลง C: ย่านสถานีขนส่ง หมอชิต	แปลง D2: ย่านใกล้คลังสินค้า และพาณิชย์กรรม	แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรม จัดจักร	แปลง E: ย่านติดแดง	แปลง F2: ย่านโรตารี่จักร บางซื่อ	แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุง รถไฟชานเมือง
สมมติฐาน 30 ปี	ระเบียบการรถไฟฟ้า	4,810,413,059	11,768,565,577	3,417,087,649	4,337,549,621	2,196,600,808	12,621,070,401	5,565,446,443
	Cushman & Wakefield	13,243,067,152	32,398,861,034	9,407,242,300	11,941,274,108	6,047,242,027	34,745,806,815	15,321,674,058
	Gerald Eve	8,199,669,754	20,060,304,597	5,824,653,704	7,393,642,499	3,744,252,519	21,513,455,903	9,486,674,491
	John D Wood & Co.	9,941,520,323	24,321,702,193	7,061,981,142	8,964,269,217	4,539,641,671	26,083,545,495	11,501,922,649
	Savills	9,845,312,061	24,086,330,881	6,993,639,389	8,877,518,225	4,495,709,655	25,831,124,087	11,390,613,720
Singapore Land Authority	9,620,826,119	23,557,131,154	6,834,175,299	8,675,099,243	4,393,201,617	25,242,140,802	11,130,892,886	
สมมติฐาน 50 ปี	Cushman & Wakefield	120,347,111,689	135,380,156,114	39,308,601,923	49,897,172,348	25,268,683,636	145,186,978,817	64,022,331,638
	Gerald Eve	89,707,401,333	100,913,115,625	29,300,848,843	37,199,627,687	18,835,416,258	108,223,175,402	47,722,599,387
	John D Wood & Co.	95,442,882,273	107,365,038,685	31,174,211,103	39,571,618,125	20,039,666,623	115,142,470,249	50,773,764,120
	Savills	99,260,597,564	111,659,640,232	32,421,179,547	41,154,482,850	20,841,253,288	119,748,169,059	52,804,714,685
	Singapore Land Authority	95,061,110,744	106,935,578,530	31,049,514,259	39,413,331,653	19,959,507,957	114,681,900,368	50,570,669,063
สมมติฐาน 75 ปี	Cushman & Wakefield	203,733,015,131	229,182,129,982	66,544,679,615	84,469,840,834	42,776,806,464	245,783,887,443	108,382,016,633
	Gerald Eve	181,310,828,833	203,959,097,713	59,220,990,801	75,173,367,669	38,068,931,685	218,733,720,287	96,453,847,955
	John D Wood & Co.	191,889,511,923	215,859,206,892	62,676,273,083	79,559,400,421	40,290,085,083	231,495,863,196	102,081,502,396
	Savills	183,842,532,391	206,807,046,603	60,047,913,244	76,223,038,468	38,600,500,870	221,787,972,159	97,800,665,199
	Singapore Land Authority	182,604,535,540	205,414,406,558	59,643,550,192	75,709,752,013	38,340,564,837	220,294,450,461	97,142,074,861
สมมติฐาน 99 ปี	Cushman & Wakefield	1,386,755,674,571	1,559,980,934,160	452,951,682,939	574,963,419,806	291,170,182,066	1,672,984,618,666	737,727,149,871
	Gerald Eve	1,359,880,241,084	1,529,748,381,623	444,173,443,884	563,820,583,743	285,527,281,156	1,640,562,045,842	723,429,939,980
	John D Wood & Co.	1,391,067,985,334	1,564,831,913,099	454,360,199,536	576,751,348,988	292,075,616,456	1,678,186,998,352	740,021,215,623
	Savills	1,313,168,178,156	1,477,201,325,966	428,916,028,362	544,453,273,444	275,719,381,934	1,584,208,526,445	698,580,027,548
	Singapore Land Authority	1,335,425,265,921	1,502,238,636,575	436,185,791,555	553,681,295,028	280,392,591,798	1,611,059,518,418	710,420,366,998

ที่มา: โดยผู้วิจัย

ตารางที่ 143 แสดงส่วนต่างค่าเช่าวิธีที่ 3: ส่วนต่างค่าเช่าสะสม 30-99 ปี (ใช้ระเบียบการรถไฟฟ้าเป็นเกณฑ์)

สมมติฐาน / แบบจำลองมาตรฐาน	แปลง B ย่านสินค้า พหลโยธิน	แปลง C: ย่านสถานีขนส่ง หมอชิต	แปลง D2: ย่านใกล้คลังสินค้า และพาณิชย์กรรม	แปลง D3: ย่านพาณิชย์กรรม จัดจักร	แปลง E: ย่านติดแดง	แปลง F2: ย่านโรจรงจักร บางซื่อ	แปลง G: ย่านนิคมรถไฟ กม.11	แปลง I: ย่านศูนย์ซ่อมบำรุง รถไฟฟ้าในเมือง
ระเบียบการรถไฟฟ้า	*20,429,656,912	*9,393,755,460	*22,981,607,977	*6,672,875,150	*8,470,349,622	*4,289,513,309	*24,646,376,001	*10,868,181,643
สมมติฐาน 30 ปี	35,813,188,565	16,467,253,320	40,286,758,784	11,697,550,138	14,848,522,887	7,519,516,831	43,205,097,131	19,051,922,421
	14,394,055,271	6,618,526,972	16,192,074,927	4,701,485,401	5,967,925,998	3,022,248,094	17,365,014,984	7,657,358,513
	21,791,634,039	10,020,005,824	24,513,715,176	7,117,733,493	9,035,039,596	4,575,480,863	26,289,467,735	11,592,727,086
	21,383,040,901	9,832,130,714	24,054,083,016	6,984,275,990	8,865,632,604	4,489,690,596	25,796,540,215	11,375,363,453
	20,429,656,912	9,393,755,460	22,981,607,977	6,672,875,150	8,470,349,622	4,289,513,309	24,646,376,001	10,868,181,643
สมมติฐาน 50 ปี	131,339,630,995	60,391,243,038	147,745,795,462	42,899,054,236	54,454,785,927	27,576,728,165	158,448,374,502	69,870,138,924
	92,700,008,016	42,624,367,611	104,279,540,911	30,278,314,634	38,434,393,745	19,463,758,978	111,833,461,656	49,314,608,159
	99,933,001,361	45,950,168,482	112,416,086,707	32,640,804,704	41,433,268,504	20,982,434,564	120,559,358,248	53,162,420,477
	104,747,507,692	48,163,925,440	117,831,942,495	34,213,351,898	43,429,413,229	21,993,312,479	126,367,587,618	55,723,644,562
	99,451,550,728	45,728,792,787	111,874,446,129	32,483,549,984	41,233,659,031	20,881,346,773	119,978,535,311	52,906,298,068
สมมติฐาน 75 ปี	533,887,785,312	245,486,809,677	600,577,867,709	174,382,102,976	221,355,464,747	112,097,759,174	644,083,214,728	284,017,957,476
	472,881,428,782	217,435,492,068	531,950,960,461	154,455,786,917	196,061,590,687	99,288,558,347	570,485,033,012	251,563,757,811
	501,663,943,727	230,669,973,101	564,328,815,753	163,856,930,053	207,995,122,693	105,331,879,651	605,208,312,449	266,875,498,096
	479,769,695,959	220,602,784,484	539,699,668,952	156,705,680,158	198,917,538,370	100,734,853,495	578,795,051,320	255,228,182,494
	476,401,350,148	219,053,986,235	535,910,569,444	155,605,487,866	197,520,986,935	100,027,618,702	574,731,472,685	253,436,287,786
สมมติฐาน 99 ปี	1,399,449,383,919	643,480,472,891	1,574,260,266,078	457,097,789,652	580,226,364,584	293,835,416,995	1,688,298,333,174	744,479,957,298
	1,371,932,017,002	630,827,719,286	1,543,305,593,610	448,109,877,882	568,817,376,202	288,057,732,520	1,655,101,330,669	729,841,251,260
	1,403,864,696,423	645,510,676,639	1,579,227,113,122	458,539,949,386	582,056,999,366	294,762,478,147	1,693,624,974,351	746,828,817,980
	1,324,104,212,636	608,836,028,441	1,489,503,424,740	432,488,031,212	548,987,467,823	278,015,566,626	1,597,401,778,731	704,397,786,001
	1,346,892,922,289	619,314,499,355	1,515,138,764,278	439,931,436,405	558,435,905,407	282,800,398,489	1,624,894,120,337	716,520,937,995

หมายเหตุ: เครื่องหมาย (*) ใช้ตัวเลขดังกล่าวเป็นเกณฑ์เปรียบเทียบสมมติฐานอื่น

ที่มา: โดยผู้วิจัย



ภาคผนวก ค ข้อมูลสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญ

1. ผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์: คุณชลสิทธิ์ วัฒนาร

คุณชลสิทธิ์ วัฒนาร เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ทีมคอนซัลติ้งเอนจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ให้มุมมองด้านสิทธิการเช่าในบริบทสังคมไทยในฐานะตัวแทนจากมุมมองภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยสรุปเป็นประเด็นได้ ดังนี้

- เจ้าของที่ดินโดยส่วนใหญ่จะขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องการเช่า การตั้งราคา คิดค่าเช่าที่เหมาะสม และเป็นลักษณะครูปักจាំต่อกันมา ในกรณีที่ไม่มีความรู้ความเข้าใจเรื่องการเงินการลงทุน จะตั้งคำถามถึงระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ก่อนเสมอ ซึ่งเป็นวิธีพื้นฐานที่เข้าใจได้ง่ายที่สุดวิธีหนึ่ง
- ในมุมมองผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซื้อดีกว่าเช่า แม้จ่ายในราคาแพงกว่าก็ยอมซื้อ และจะยอมเช่าเมื่อหาที่ดินทดแทนไม่ได้ในบริเวณเดียวกัน
- ในอดีตการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ยังไม่มีการใช้ทุนสูงเท่าในปัจจุบัน ผู้พัฒนาจึงยังพอมีกำไร เพราะในขั้นตอนการทำ Feasibility Study มักคำนวณค่าเช่าและเงินเพื่อในลักษณะเติบโตอย่างเดียวไม่มีปรับลดประมาณการ (Decline) แต่ในความเป็นจริงมักเกิดเหตุการณ์ที่ไม่คาดฝัน เช่น เหตุการณ์ทางการเมือง กรณีวิกฤติซบไฟร์มในอเมริกา (วิกฤติแฮมเบอร์เกอร์) การเกิดโรคซาร์ ไข้หวัดนก เมื่ออัตราครองพื้นที่ลดลง (Occupancy Rate) ค่าเช่าจะลดลงตามทันทีและกระทบไปถึงรายได้รวม (Total Revenue) ในกรณีเลวร้ายที่สุด (Worst Case Scenario) ทำสัญญาเช่า 30 ปี หากเจอเหตุการณ์ดังกล่าวครั้งละ 10 ปีรวมสามครั้งจะเจอปัญหาเรื่องการคืนทุน โดยเฉพาะโครงการที่ลงทุนในระดับหลายหมื่นล้านจนถึงมูลค่าระดับแสนล้าน กลุ่มนี้ได้รับผลกระทบจากความเสียหายโดยตรง ในต่างประเทศโครงการขนาดใหญ่ให้เช่ายาวถึง 99 ปี แต่กรณีของไทยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องจำใจยอมรับกฎระเบียบ 30 ปี ล่าสุดเมื่อรัฐบาลมีแนวคิดขยายสิทธิการเช่า 50+40 ปี เพื่อดึงดูดต่างชาติที่มีศักยภาพสูง อาจช่วยให้โครงการที่มีมูลค่าการลงทุนในระดับสูงมีความเป็นไปได้ หรือพูดได้ว่าลิสโฮลต์ระยะสั้นมีความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนเรื่องรายได้สูงกว่าลิสโฮลต์ระยะยาว เนื่องจากการคาดการณ์การเติบโตตั้งอยู่บนสมมติฐานปกติที่ไม่มีวิกฤติ
- แม้ปัจจุบันจะมี ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการเช่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พ.ศ. 2551 ซึ่งอนุญาตให้จดทะเบียนได้ 30+30 หลังเป็นคำมั่นสัญญาเช่าโดยไม่ต้องผ่านคณะกรรมการรัฐมนตรีบวกระยะเวลาการเช่าในช่วงก่อสร้าง (Grace Period) ให้อีก 3-5 ปี ขึ้นอยู่กับเจรจาตกลง

- การเช่า 30+30+30 ปี กรมที่ดินยังไม่อนุญาตให้ทำได้ในปัจจุบัน แต่ก็ยังมีการลักลอบทำกันในจังหวัดท่องเที่ยวเป็นพื้นที่ขนาดเล็กในวงจำกัด ไม่จดทะเบียนกับกรมที่ดิน เป็นเหมือนสัญญาใจ โดยเหตุผลของการไม่ให้ต่างชาติถือครองที่ดินระยะยาวน่าจะเป็นเรื่อง “ความมั่นคงของประเทศ” เนื่องจากที่ดินในไทยมีราคาถูกเมื่อเทียบกับต่างประเทศ มีคนจนเยอะ หากมีประเทศเศรษฐกิจที่มีกำลังซื้อสูงหรือมีค่าเงินสูงกว่าเงินบาททว่าวันซื้อที่ดินทั้งจังหวัด หรือออกกฎหมายห้ามคนไทยเหยียบย่ำที่ดิน มีผลกระทบต่อความมั่นคงในการถือครองที่ดินของคนไทย
- โครงการอสังหาริมทรัพย์ฟรีโฮลด์จะมีต้นทุนที่ดินประมาณไม่เกินร้อยละ 40 ขณะที่ลีสโฮลด์มีต้นทุนที่ดินไม่เกินร้อยละ 20-30 ส่วนต่างราคาขายประมาณร้อยละ 20 เท่านั้น บ้านเราต้นทุนค่าก่อสร้างสูงกว่าต้นทุนค่าที่ดิน กลับกันในต่างประเทศที่เช่าระยะยาว ต้นทุนค่าที่ดินอาจสูงถึงร้อยละ 70-80 ของมูลค่าโครงการ
- รวมถึงในสังคมไทยมีทางเลือกกว่าจะเช่า หรือจะซื้อ การเช่าอาจเป็นทางเลือกที่สอง ถ้าเปรียบเทียบให้ซื้อที่อยู่อาศัย คนจะเลือกอะไรระหว่างลีสโฮลด์หรือฟรีโฮลด์ สมมติซื้อบ้านตอนอายุ 30 ปี อายุ 60 ที่ดินอาจโดยยึดไปไม่ให้เช่าต่อแล้วจะทำยังไง ยอมจ่ายฟรีโฮลด์แพงกว่าแต่เป็นทรัพย์สินคุณไปทั้งชีวิต บ้านคุณ ที่ดินคุณจะดีกว่าหรือไม่
- แต่ไม่ใช่ทุกธุรกิจที่ต้องการฟรีโฮลด์ โดยเฉพาะธุรกิจค้าปลีก ค้าส่ง รายได้มาจากธุรกิจด้านอื่นไม่ใช่การพัฒนาที่ดิน และไม่ได้มาจากค่าเช่า ไม่มีความจำเป็นต้องถือฟรีโฮลด์ เพราะแค่ต้องลดต้นทุนให้ต่ำที่สุดธุรกิจจึงจะมีกำไร เน้นสร้างเร็วขายเร็ว เอาเงินสดกลับมาให้เร็ว ไม่จำเป็นต้องมีต้นทุนจมฟรีโฮลด์ เอาเงินก้อนเดียวกันไปเช่าที่ดินได้อีก 2-3 แปลงมาขยายธุรกิจสาขาเพิ่มอีกก็คุ้มแล้ว
- ในมุมมองเจ้าของที่ดิน ถ้าเป็นสมัยก่อนที่ราคาที่ดินยังไม่แพงเท่าในปัจจุบันเปรียบเทียบระหว่างการขายกับให้เช่าระยะยาว การขายที่ดินอาจให้จำนวนเงินมากกว่าการเช่า แต่ในปัจจุบัน แคร่ให้เช่าที่ดินใจกลางเมืองก็มีเงินเก็บกินเพียงพอตลอดชีวิตแล้ว กรรมสิทธิ์ที่ดินไม่ตกเป็นของผู้อื่น และยังสามารถกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินติดมาด้วยเมื่อสิ้นสุดสัญญา และเมื่อทำสัญญาเช่าใหม่จะคิดราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาใหม่ที่สูงขึ้นกว่าเดิม ในทางกลับกัน ราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาเช่าใหม่เป็นสิ่งที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้ความสำคัญ เพราะมองว่าระยะเวลา 30 ปี สิ้นเกินไปเมื่อเทียบกับภาระต้นทุนที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องแบกรับ

- ในโมเดลทางการเงินของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ระหว่างฟรีโฮลด์กับลีสโฮลด์โดยทั่วไปจะใช้เวลา 30 ปี ในการคำนวณ จะพบว่าในโมเดลของลีสโฮลด์จะมีเพียงค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดสัญญา เมื่อครบ 30 ปี ค่าเช่ากลายเป็นศูนย์ทุกอย่างก็กลายเป็นศูนย์กลับคืนสู่เจ้าของที่ดินทั้งหมด แต่ในโมเดลฟรีโฮลด์เมื่อครบ 30 ปี ยังเหลือมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่แม้จะมีค่าเสื่อมตัดจำหน่าย แต่ยังสามารถขายทอดตลาดเป็นจำนวนเงินอีกก้อนหนึ่งเข้ามาได้ในอนาคต โดยทั่วไปใช้วิธีรายได้ในการประเมิน (Income Approach)
- สมมติเมื่อคำนวณเมื่อคำนวณผลตอบแทนคาดหวังการลงทุน (IRR) ร้อยละ 10 แต่อัตราการเติบโตที่ดินประมาณร้อยละ 5 ต่อปี จะพบว่าผลตอบแทนทางการเงินของลีสโฮลด์จะดีกว่าฟรีโฮลด์ เนื่องจากต้นทุนพัฒนาโครงการในระยะแรกต่ำกว่า ขณะที่อัตราการเติบโตของราคาที่ดินการลงทุนฟรีโฮลด์มักจะทำให้ผลตอบแทนต่ำกว่า และยากต่อการคาดการณ์ราคาที่ดินในอนาคต
- ปัญหาของการเช่า 50 ปี (ในความเข้าใจของผู้ให้สัมภาษณ์) ต้องผ่านคณะ รัฐมนตรีซึ่งใช้เวลาเป็นปีไม่มีใครสนใจแน่นอนเพราะใช้เวลามากเกินไป เป็นการสูญเสียโอกาสทั้งเจ้าของที่ดินและผู้เช่า และเมื่อกรมที่ดินยินยอมให้จดทะเบียนการเช่าล่วงหน้า 30+30 (ระเบียบกรมที่ดิน พ.ศ. 2551) ผู้เช่าได้สิทธิเยอะกว่าสิบปีโดยไม่ต้องผ่านคณะรัฐมนตรีซึ่งคุ้มค่ากว่ามาก แต่ในทางภาษีที่ดิน การบันทึกทางบัญชี และการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อครบ 30+30 ปี ฝ่ายไหนจะเป็นผู้รับผิดชอบ ผมอาจยังไม่ได้ศึกษาประเด็นนี้มากพอ
- อัตราคิดลดคำนวณจากค่าเช่าที่ดินที่แบ่งจ่ายเป็นรายงวด โดยจะมองเงินค่าเช่าเป็นก้อนซึ่งที่จริงแล้วเป็นการคิดกำไรอีกหนึ่งครั้งจากการเช่าที่ดิน ซึ่ง โดยทั่วไปจะแบ่งเป็นค่าธรรมเนียมล่วงหน้าก้อนหนึ่งเป็นมูลค่าปัจจุบัน (PV) และค่าเช่าที่เหลือแบ่งจ่ายรายงวดโดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ประมาณร้อยละ 6 ซึ่งเท่ากับผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์จะต้องชำระค่าเช่าแบ่งจ่ายรายงวดพร้อมดอกเบี้ยอีกร้อยละ 6 มากกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินฝากธนาคารที่ร้อยละ 2 เพื่อเป็นแรงจูงใจแบ่งจ่ายรายงวด
- อีกแง่มุมหนึ่ง เงินค่าธรรมเนียมล่วงหน้ามีประโยชน์ในการชำระภาษี โดยเงินค่าเช่าทั้งหมดที่เจ้าของที่ดินได้รับจากลีสโฮลด์ต้องนำมาหารตามอายุสัญญา เพื่อนำมาแบ่งจ่ายภาษีเงินได้ประจำปีจนครบสัญญา ซึ่งเจ้าของต้องสำรองเงินแบ่งจ่ายภาษีในอนาคตให้เพียงพอ
- ซึ่งส่วนต่างระหว่างอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการ (Project IRR) จะมีสูตรง่ายประมาณ 1.5 เท่าของอัตราคิดลด เป็นตัวเลขส่วนต่างระหว่างกำไรโครงการ และอัตราผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินจะได้รับ ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจต่อรองได้เพื่อความเหมาะสม

- หากจัดลำดับความสำคัญของลีสโฮลด์ต่อประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน มองว่าอุตสาหกรรมเป็นการใช้ที่ดินแนวราบไม่ใช่แนวสูง ตั้งอยู่ในพื้นที่ชานเมืองห่างไกลไม่มีความจำเป็นด้านทำเลที่ตั้งใกล้เมือง ซึ่งย้อนกลับมาทางเลือกว่าจะซื้อหรือเช่าดีกว่ากัน กรณีถ้าเป็นต่างชาติไม่มีทางเลือกก็ต้องเช่า หรือไม่ก็ตั้งบริษัทจดทะเบียนสัญชาติไทยขึ้นมาทำเรื่องซื้อที่ดินถือครองโดยคนไทย เพื่อทำสัญญาเช่าให้บริษัทอุตสาหกรรมต่างชาติ
- ขณะที่การใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมทำเลที่ตั้งเป็นสิ่งสำคัญ จะเห็นได้ว่าในปัจจุบันการจะหาที่ดินฟรีโฮลด์เพื่อทำพาณิชยกรรมใจกลางเมืองยากมาก เมื่อหาซื้อที่ดินไม่ได้ก็ต้องเลือกการเช่า
- ส่วนที่พักอาศัยอยู่ที่คำถามว่าคนจะเลือกฟรีโฮลด์หรือลีสโฮลด์ไว้เป็นที่อยู่อาศัยยามเกษียณ ซึ่งส่วนตัวมองว่าที่อยู่อาศัยลีสโฮลด์สามารถทำได้แค่แถวบริเวณหลังสวนราชดำรินเท่านั้น อยู่ใจกลางเมืองคมนาคมเดินทางสะดวก ทิวทัศน์สวยงาม ซึ่งต่างชาติที่คุ้นเคยลีสโฮลด์อยู่แล้วจึงขายได้ แต่ในขณะที่เดียวกันมีกรณีศึกษาหนึ่งที่ช่วงแรกเคยขายเป็นลีสโฮลด์ แต่ขายไม่ออกไม่มีคนซื้อ จึงเปลี่ยนมาขายเป็นฟรีโฮลด์ทั้งหมดแทน ต้องยอมรับว่าลีสโฮลด์ในเมืองไทยไม่ได้ทำงานในประเภทที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะบริเวณถัดจากใจกลางเมืองออกมามีที่ดินทดแทนพร้อมขายเป็นฟรีโฮลด์เกือบทั้งหมด แม้ราคาจะถูกกว่าฟรีโฮลด์ถึงร้อยละ 30 แต่สัญญาเช่า 30 ปี ไม่มีใครอยากซื้อ ประเด็นคือคนมีทางเลือกทดแทนกันได้ในตลาด ยกเว้นแต่ไทยจะเป็นระบบลีสโฮลด์หมดตั้งแต่แรกไม่มีที่ดินฟรีโฮลด์เลยถึงตอนนั้นอาจต้องเช่าระยะยาวไม่มีทางเลือก
- มีกรณีคนจีนซื้อคอนโดลีสโฮลด์ 70 ปี คู่กันว่าสมมติถ้าอายุยืน 90 กว่าแล้วยังไม่ตายไม่มีที่อยู่อาศัยแล้ว แล้วไม่รู้ว่าจะตอนนั้นจะเอาแรงจากไหนทำงานหาเงินซื้อบ้านใหม่อีกครั้ง เมื่อเค้ามารู้อายุในไทยที่อยู่อาศัยถูกกว่าในจีนมากและเป็นฟรีโฮลด์ แม้วันนี้คนไทยจะรู้สึกว่าจะที่อยู่อาศัยแพง แต่เมื่อเทียบกับในต่างประเทศที่มีศักยภาพสูงยังถือว่าถูกมากอย่างในสิงคโปร์ ฮองกง ญี่ปุ่น คอนโดติดรถไฟฟ้านี้หาแทบไม่ได้เทียบกับในไทย
- ระยะเวลาคืนทุนแท้จริงอยู่ที่ตลาดและผู้ซื้อเป็นผู้กำหนด ไม่ได้ขึ้นอยู่กับปัจจัยมูลค่าโครงการ ประเภทใช้สอย ค่าเช่า แม้ผู้พัฒนาจะสามารถกำหนดรูปแบบการพัฒนาได้ แต่ก็อาจไม่มีผู้ซื้อหรือขายไม่ได้ เนื่องจากในทุกตลาดจะมีคู่แข่งเปรียบเทียบอยู่เสมอ ประเด็นจึงอยู่ที่การหาสมดุลการลงทุนอย่างเหมาะสมถึงจะมีความเป็นไปได้และมีโอกาสรอดในตลาด

- นอกจากนี้ สิทธิการเช่ายังมีข้อจำกัดทางเลือกประเภทการพัฒนา ทำได้เฉพาะศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล รวมถึงประเภทธุรกิจให้เช่าหรือที่เรียกว่าธุรกิจเชิง เป็นต้น ส่วนคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ หรือทรัพย์สินที่ต้องขายขาดกรรมสิทธิ์ไม่สามารถทำได้
- ในกรณีที่ดินแปลง A ปัจจัยสำคัญคือทำเลที่ตั้ง การทำโปรดักส์ให้หน้าตาอาคารออกมาสวยงามดูดีไม่ได้ยาก แต่ทำเลที่ตั้งต้องสัมพันธ์กับราคา ทำเลชั้นรองไม่มีทางคิดค่าเช่าได้ เท่ากับทำเลระดับไพร์มเอเรียของกรุงเทพฯ
- เหตุผลที่ระบียบการรถไฟให้เช่าได้ไม่เกิน 30 ปี อาจมีเหตุผลจากกฎหมายหลักอย่าง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่กำหนดไว้ 30 ปี การให้เช่ายาวเกินกว่า 30 ปี อาจเกิดปัญหาเจ้าพนักงานที่ดินไม่รับจดทะเบียนการเช่า และเหตุผลที่จำเป็นต้องจดทะเบียนการเช่าเพื่อป้องกันการจดทะเบียนซ้อน และภาระผูกพันอสังหาริมทรัพย์ที่ตามมา
- ในกรณีเซ็นทรัลลาดพร้าวเหมือนกรณีของมาบุญครองมองว่าระยะเวลา 30 ปี รวมต่อสัญญาอีก 20 ปี นั้นคุ้มทุน แม้จะทำสัญญาใหม่มีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราค่าเช่าใหม่ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) เพราะสัญญาเช่ารอบใหม่ รวมถึงอาจจะพิจารณาจากกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นในฝั่งผู้เช่าโดยตรงด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยไม่ต้องสนใจราคาที่ดิน และค่าก่อสร้างเพราะไม่มีต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ยกเว้นเฉพาะค่าบำรุงรักษา กรณีเซ็นทรัลลาดพร้าวถือเป็นกรณีใหม่ที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนที่ครบสัญญา 30 ปี แล้วเอกชนทำเรื่องเจรจาขอเช่าเฉพาะที่ดินใหม่ เพราะสิ่งปลูกสร้างยังถือเป็นทรัพย์สินของเซ็นทรัลอยู่ แต่ในทางปฏิบัติเมื่อสิ้นสุดสัญญากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างจะต้องตกเป็นกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินโดยอัตโนมัติ รวมถึงการรถไฟมีภาระต้องเสียภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามราคาประเมินใหม่ในแต่ละรอบ
- ส่วนตัวมองว่าสำหรับโครงการขนาดกลาง ประมาณหมื่นล้านควรมีระยะเวลาเช่าสัก 50-60 ปี ส่วนโครงการขนาดใหญ่มูลค่าระดับแสนล้านขึ้นไปควรมีระยะเวลาเช่า 90 ปี

2. นักวิชาการ: ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน

ผศ.ดร.สุวดี ทองสุกปลั่ง ทรราชสุขสิน คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ให้มุมมองต่อสิทธิการเช่าของบริบทสังคมไทยในฐานะตัวแทนนักวิชาการ โดยสรุปเป็นประเด็นได้ ดังนี้

- แนวคิดการขยายสิทธิการเช่า 50 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 50 ปี (50+50 ปี) ของ พรบ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เกิดขึ้นภายหลังเหตุการณ์วิกฤติเศรษฐกิจเอเชีย (วิกฤติต้มยำกุ้ง) ในสมัยรัฐบาลของชวน หลีกภัย ซึ่งมีวัตถุประสงค์ต้องการดึงดูดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยอาศัยการลงทุนต่างชาติและเพื่อฟื้นฟูระบบเศรษฐกิจไทย
- ระยะเวลาเช่า 30 ปีในไทยถือเป็นกรณีพิเศษแตกต่างจากระยะเวลาเช่าที่เป็นสากลในต่างประเทศส่วนใหญ่จะเริ่มต้นที่ 50 ปีขึ้นไป โดยอาจเป็น 70, 90, 99 หรือ 100 ปีขึ้นไป เกือบทั้งสิ้น ซึ่งในมุมมองต่างชาติมองว่าระยะเวลา 30 ปี ของไทยนั้นเป็นระยะเวลาที่สั้นเกินไป
- ในมุมมองผู้ลงทุนไทยปัญหาที่สำคัญคือ “Sense” ทางด้านเวลาของนักลงทุนไทยในบริบทสังคมไทยต่างจาก Sense ทางด้านเวลาของนักลงทุนต่างชาติสากล ระยะเวลา 30 ปี คนไทยอาจมองว่าเป็นระยะเวลาที่สมเหตุสมผลต่อการเก็บเกี่ยวผลประโยชน์ทางธุรกิจระหว่างคนแต่ละรุ่น โดยไม่เป็นการส่งต่อภาระผูกพันให้ลูกหลานในอนาคต รวมถึงหากทำสัญญาระยะยาว 50 ปี เกิดความไม่แน่นอนในชีวิตและภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกลายเป็นภาระลูกหลานในอนาคตตามมา ทั้งในมุมมองผู้ให้เช่าและผู้เช่า
- ในมุมมองเจ้าของที่ดิน สังคมไทยมี Emotional กับเรื่องที่ดิน มีความรู้สึกหวงแหนความเป็นเจ้าของและให้คุณค่ากับที่ดิน ทั้งในระดับบุคคล นิติบุคคล หรือองค์กร เพราะที่ดินถือเป็นทรัพย์สินในทางกฎหมาย การให้ผู้อื่นมาทำประโยชน์ในที่ดินยาวเกินไป อาจส่งผลกระทบต่อสูญเสียอำนาจในการจัดการทรัพย์สินในฝั่งเจ้าของที่ดิน และเมื่อไม่สามารถคาดการณ์ความเปลี่ยนแปลงในอนาคตได้ (Unforeseen) ย่อมส่งผลกระทบต่อความรู้สึกไม่มั่นคงของเจ้าของที่ดิน นอกจากนี้ ปัญหาอีกประการหนึ่ง คือยังไม่เคยมีกรณีศึกษาที่ประสบความสำเร็จจากการให้สิทธิการเช่าที่ดิน 50+50 ปี เกิดผลดีอย่างไร และอีกประการหนึ่งมองว่าค่าธรรมเนียมล่วงหน้าหรือค่าพรีเมียม (ค่าแป๊ะเจี๊ยะหรือเงินกินเปล่า) หากให้เช่าในระยะยาวเกินไป เงินกินเปล่าที่จะได้รับจากการต่อสัญญาเช่าก็อาจล่าช้าออกไป เจ้าของที่ดินก็อาจเสียประโยชน์เทียบกับการให้เช่าในระยะสั้นที่อาจได้เงินกินเปล่าเร็วกว่าให้เช่าระยะยาว เงินกินเปล่าจึงเป็นปัจจัยสำคัญต่อระยะเวลาการเช่า

- ในกรณีของโครงการวันแบ่งคือก (One Bangkok) ที่ทำสัญญากัน 30+30 ปี กรณีเกิดความไม่แน่นอนบางประการ การทำสัญญา 30 ปี มีข้อดีที่ให้โอกาสเจ้าของที่ดินสามารถยกเลิกสัญญาได้ในอนาคตในกรณีที่เกิดสถานการณ์ความไม่แน่นอนที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงการ แต่หากทำสัญญาระยะยาวถึง 50 ปี การขอยกเลิกสัญญาระหว่างอายุสัญญาอาจทำได้ยากยิ่งขึ้นและมีต้นทุนสูงตามมา
- กรณีเซ็นทรัลลาดพร้าว เกิดจากเซ็นทรัลพัฒนานำที่ดินมาพัฒนาจนติดลมกลายเป็นทำเลที่มีความสำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพ แต่การให้บุคคลภายนอกนำที่ดินตนเองไปพัฒนาจนสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจ การรถไฟอาจเกิดความรู้สึกเสียตายเป็นห่วงเพราะเนื่องจากเป็นทรัพย์สินขององค์กร จึงอยากดึงที่ดินกลับมาพัฒนาเองโดยไม่ต่อสัญญาให้เซ็นทรัลพัฒนา เลยทำที่ยื่นขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตีความการร่วมทุนตามพรบ.ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 แต่เซ็นทรัลไม่เห็นด้วย เพราะมองว่าเซ็นทรัลเองก็มีส่วนเป็นผู้พัฒนาย่านห้าแยกลาดพร้าวให้มีความเจริญขึ้นมาได้ การรถไฟจึงยอมต่อสัญญาเพียงแค่ 20 ปี แทนการให้ 30 ปีตามสัญญาเดิม แต่ส่วนตัวไม่แน่ใจว่าฝ่ายบริหารทรัพย์สินของการรถไฟมีแผนการจัดประโยชน์พื้นที่ย่านสามเหลี่ยมพหลโยธินอย่างไรในอนาคต
- การทำสัญญาเช่าระยะยาวเป็นเรื่องของการเจรจาต่อรองระหว่างคู่สัญญา เกี่ยวข้องกับ “วัฒนธรรมการถือครองที่ดิน” ไม่มีแบบแผนตายตัว ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจหรือความไว้วางใจ ซึ่งเจ้าของอาจเต็มใจหรือไม่เต็มใจให้ใครเช่าก็ได้ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจในการเจรจาระหว่างคู่สัญญา รวมถึงมีสิทธิปฏิเสธในการให้สิทธิ ถ้าการเจรจาไม่ประสบผลหรือไม่พึงพอใจ ผลลัพธ์การเจรจาให้สิทธิการเช่าอาจเป็นไปได้ทั้ง 30-50 ปี
- สังคมไทยมีการปกครองระบบศักดินามาแต่อดีต ก่อให้เกิด “วัฒนธรรมอุปถัมภ์” ในลักษณะของวัฒนธรรมต่างตอบแทนระหว่างขุนนางผู้ถือที่ดินตามลำดับศักดินาและไพร่ในสังกัดมูลนายที่จำเป็นต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้เกิดความสมบูรณ์เพื่อส่งมอบเสปียงให้แก่ขุนนางแลกกับความคุ้มครองในชีวิตความเป็นอยู่ จนถึงสมัยรัชกาลที่ 5-6 เริ่มกระจายการถือครองที่ดินให้แก่ขุนนางและพ่อค้าชาวจีน การถือครองที่ดินฟรีโฮลด์จึงเริ่มขึ้นตั้งแต่สมัยดังกล่าว เมื่อได้รับที่ดินถือครองสืบกันมาเป็นความรู้สึกผูกพัน ห่วงแหน และยึดติด จนเป็นคุณค่าที่ถูกอบรมสั่งสอนสืบกันมาให้เห็นถึงคุณค่าของที่ดิน “วัฒนธรรมติดที่ดิน” ในสังคมไทยจึงเกี่ยวกับการตั้งรกรากถิ่นฐาน การมีครอบครัว การมีบ้านเป็นของตัวเอง และการมี “บ้านพ่อแม่แม่” เป็นที่พึ่งพิงในยามมีปัญหา แตกต่างจากต่างชาติ ซึ่งอบรมสั่งสอนให้ไม่ยึดติดที่ดิน แต่ให้ไปเช่าอยู่โดยย้ายตามสถานที่ทำงานในลักษณะ Mobility

- ในการเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ แม้ที่ดินจะไม่มีค่าเช่าเสื่อมราคาทางบัญชี แต่อาคารและสิ่งปลูกสร้างมีค่าเสื่อมราคาประมาณร้อยละ 2-3 ต่อปี ถ้าใช้ค่าเสื่อมคิดลดร้อยละ 3 ต่อปี จะมีมูลค่าซากประมาณปีที่ 30-33 ของโครงการ และหากใช้ค่าเสื่อมคิดลดร้อยละ 2 ต่อปี จะพบว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะสิ้นมูลค่าเชิงเศรษฐกิจประมาณปีที่ 50 ตรงกับกฎหมายไทยที่มีในปัจจุบัน คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และ พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542
- ระยะเวลาคืนทุนขึ้นอยู่กับสมมติฐาน เช่น ทำเลที่ตั้ง มูลค่าโครงการ ต้นทุนค่าก่อสร้าง อัตราผลตอบแทน (IRR) และดอกเบี้ยในรูปอัตราคิดลด (Discount Rate) เป็นต้น ไม่มีคำตอบตายตัวสำหรับระยะเวลาคืนทุน แต่พิจารณาส่วนต่างระหว่างระยะเวลาคืนทุนและระยะเวลาสิทธิการเช่าเป็นหลัก ยกตัวอย่าง คอนโดมิเนียมและอพาร์ทเมนต์มีระยะเวลาคืนทุนโดยทั่วไป 8-10 ปี สิทธิการเช่า 30 ปี จะเหลือระยะเวลาส่วนต่างประมาณ 20-22 ปี และเหลือส่วนต่างประมาณ 40-42 ปี สำหรับสิทธิการเช่า 50 ปี ซึ่งมากเพียงพอในการเก็บเกี่ยวผลกำไรจากการลงทุน โดยทั้งนี้ ยังขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ
- จัดลำดับความจำเป็นของสิทธิ์ต่อประเภทการใช้ที่ดินเรียงตามลำดับจากมากไปน้อย ดังนี้ ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม และพาณิชยกรรม เป็นต้น มองว่าที่อยู่อาศัยมีความจำเป็นมากที่สุด เนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยในปัจจุบันที่สูงขึ้น แม้แต่ชนชั้นกลางยังลำบากในการผ่อนที่อยู่อาศัย การขยายสิทธิการเช่าอาจเป็นการช่วยส่งเสริมความมั่นคงในที่อยู่อาศัยให้ประชาชน แม้โดยทั่วไปมองว่าที่อยู่อาศัยควรเป็นฟรีโฮลด์ก็ตาม และมองว่าพาณิชยกรรมมีความจำเป็นน้อยที่สุดเนื่องจากความสามารถในการปรับตัวได้รวดเร็วของเอกชนตามสภาพเศรษฐกิจ
- เห็นควรให้มีการจำกัดขยายสิทธิการเช่าระยะยาวกำหนดเฉพาะบางบริเวณที่มีความจำเป็นและมีศักยภาพเหมาะสมในการพัฒนา เช่น เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก EEC, เขตส่งเสริมการลงทุนตาม BOI เพื่อวัตถุประสงค์ในการส่งเสริมการลงทุนทางเศรษฐกิจ และเพื่อการส่งเสริมการเข้าถึงที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าตลาด (Affordable Housing) สำหรับประชาชน และอาจใช้มาตรการทางผังเมืองเพื่อจัดการทางกายภาพและกำหนดพื้นที่เฉพาะ แต่นโยบายของรัฐบาลต้องมีความชัดเจนถึงแนวทางการส่งเสริม ไม่ส่งเสริมขยายสิทธิการเช่า 50-99 ปี ครอบคลุมที่ดินทุกตารางนิ้วภายในประเทศ

- ไม่สนับสนุนให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน เนื่องจากกำลังซื้อที่แตกต่างกันระหว่างคนไทยและต่างชาติที่มีขนาดเศรษฐกิจที่ใหญ่กว่าประเทศไทย อาจส่งผลต่อกำลังซื้อ จนอาจเกิดการกว้านซื้ออสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศจนเกิดอุปทานขาดแคลนกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้น ขณะที่คนไทยส่วนใหญ่ยังไม่สามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่อาจส่งเสริมให้สิทธิการเช่าระยะยาวแก่ต่างชาติทดแทนการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยเสรี เพราะถึงอย่างไร สิทธิการเช่าก็มีอายุสัญญาจำกัดแม้จะมีเวลาเช่าระยะยาวเท่าช่วงอายุคน รวมถึงวัฒนธรรมการถือครองโดยนอมินีซึ่งยังคงมีอยู่ในสังคมไทยปัจจุบัน ดังนั้น การถือครองโดยนอมินีจึงสมควรได้รับการแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมาย
- สัดส่วนต้นทุนลิสโฮลด์ต่อฟรีเมโฮลด์ที่แตกต่างกันอาจมีประโยชน์ต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยในราคาต่ำกว่าตลาด (Affordable Housing) เพื่อโอกาสในการเข้าถึงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ผู้เปราะบางสังคม และเกษตรกรมีโอกาสในการเข้าถึงที่ดินทำกิน นอกเหนือจากการนำไปพัฒนาเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมเท่านั้น รวมถึงอาจใช้กลไกภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างร่วมกับสิทธิการเช่าเพื่อส่งเสริมโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดินและผู้ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อจัดสรรที่ดินให้เกิดประโยชน์สูงสุด เพื่อกระจายการถือครองที่ดินให้เป็นธรรม ลดสัดส่วนการถือครองที่ดินเพื่อเก็งกำไร



3. ผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน: คุณสมใจ อมรรักษ์วิจารณ์

คุณสมใจ อมรรักษ์วิจารณ์ เป็นผู้เชี่ยวชาญด้านการเงิน มีประสบการณ์ด้านการเป็นที่ปรึกษาให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ให้มุมมองด้านการเงินในการพัฒนาโครงการของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยสรุปประเด็นได้ ดังนี้

- เหตุผลที่การรถไฟนำที่ดินออกมาพัฒนา แทนภารกิจหลักขององค์กรคือการเดินขบวนรถไฟ สืบเนื่องจากหนี้สินขององค์กรที่เกิดขึ้นจากภารกิจหลัก จึงมีแนวคิดนำที่ดินรถไฟซึ่งมีจำนวนมากทั้งประเทศนำมาพัฒนาก่อให้เกิดรายได้เสริมเพื่อช่วยลดภาระหนี้สินองค์กร โดยเฉพาะที่ดินแปลงสำคัญที่อยู่ในกรุงเทพ ซึ่งบางแปลงจากที่เคยศึกษา Feasibility Study แล้วมีความเป็นไปได้ เช่น ที่ดินมักกะสัน โดยการรถไฟมีขั้นตอนคณะกรรมการกลั่นกรอง โดยที่ปรึกษามีหน้าที่ให้ความเห็นและสนับสนุนข้อมูลแก่ฝ่ายบริหารทรัพย์สินของการรถไฟ
- การรถไฟไม่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาพื้นที่โดยตรง มีเพียงฝ่ายบริหารทรัพย์สินขององค์กร ต่างจากกรมธนารักษ์ที่เชี่ยวชาญเรื่องการบริหารจัดการทรัพย์สิน มีบุคลากรที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญ และเครื่องมือและกลไกทางกฎหมายที่มีประสิทธิภาพในการบังคับใช้
- ที่ดินการรถไฟที่มีความสำคัญมีเป้าหมายในการ ประกอบด้วย ที่ดินคลองสาน (ตลาดคลองสานเดิม) ที่ดินสถานีแม่น้ำ ที่ดินมักกะสัน ที่ดินสถานีกลางบางซื่อ ย่านนิคมรถไฟ กม.11 เป็นต้น
- ปัญหาของที่ดินมักกะสันซึ่งยังไม่สามารถส่งมอบที่ดินได้ทั้งหมดเนื่องจาก 1) เป็นที่ดินโรงงานมักกะสันซึ่งการรถไฟยังคงใช้อยู่ในปัจจุบัน 2) การขยายสิทธิการเช่าจาก 30 ปี เป็น 50 ปี 3) ที่ดินรถไฟมีผู้สนใจเข้ามาขอจัดประโยชน์ในที่ดินโดยเฉพาะหน่วยงานรัฐ ซึ่งหลายครั้งต้องยอมตัดแบ่งที่ดินให้เพื่อใช้จัดประโยชน์ หลายครั้งส่งผลให้การจัดประโยชน์ที่ดินขาดความเป็นเอกภาพ 4) ปัญหาการบุกรุกที่ดินรถไฟ ซึ่งกรณีที่ดินนิคมรถไฟ กม.11 ก็ติดปัญหาเรื่องการรื้อย้ายชุมชนเดิมออกจากพื้นที่คล้ายกับที่ดินมักกะสัน
- โดยปกติในข้อเสนอแนบท้ายสัญญาจะแบ่งระยะเวลาการเช่าออกเป็น ระยะเวลาก่อสร้าง+สัญญาเช่า+ต่ออายุสัญญา เช่น 4+30+20 เป็นต้น

- ในมุมมองส่วนตัวคิดว่า สาเหตุที่ควรให้เช่าเป็น 50 ปี เพราะว่าจุดคุ้มทุนของธุรกิจจะอยู่ประมาณปีที่ 21-22 และเหลือระยะเวลาทำธุรกิจ 8 ปี ไม่เพียงพอต่อการทำกำไรภายในระยะเวลาที่เหลือ ซึ่งโครงการที่พัฒนาในที่ดินรถไฟส่วนใหญ่มีมูลค่าโครงการตั้งแต่ 5,000 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งจะเข้าตามกรอบการลงทุนตามพระราชบัญญัติการร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 โดยอยู่ประมาณ 5-6 พันล้าน จนถึงระดับหมื่นล้านบาท โดยจะมีระยะเวลาคืนทุนอย่างรวดเร็วที่สุดปีที่ 20 ขึ้นไป เหลือเวลาทำธุรกิจประมาณ 10 ปี ไม่มีแรงจูงใจเช่าที่ดินรถไฟ ในการทำ Market Sounding ภาคเอกชนก็มีข้อเสนอให้เช่าที่ 50 ปีขึ้นไป และที่เคยเสนอให้การรถไฟให้เช่า 50 ปี ตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 แต่ก็ยังทำไม่ได้ ต้องแบ่งสัญญาออกเป็นสองสัญญา 30+20 ปี แทนสัญญาเช่าฉบับเดียวระยะยาว เนื่องข้อกำหนดของระเบียบการรถไฟ ข้อ 129 ซึ่งมีเงื่อนไขที่ให้เช่า 10, 15 และ 30 ปี การทำสัญญานอกเหนือจากที่กำหนดจำเป็นต้องแก้ไขระเบียบการรถไฟฉบับดังกล่าว แนวทาง 30+20 จึงมีความเป็นไปได้มากที่สุดในตอนี้
- ระยะเวลาเช่า 99 ปี ส่วนตัวไม่ขัดข้อง และคิดว่ามีความเป็นไปได้ถ้าเอกชนมีข้อเสนอให้ผลตอบแทนที่ดึงดูดการรถไฟเพียงพอ หรือภาคประชาชนต้องเห็นผลที่เป็นรูปธรรมจับต้องได้ว่าการให้เช่าถึง 99 ปี จะได้อะไรเป็นผลตอบแทน สิ่งที่การรถไฟจะได้รับ หรือผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า ถ้าผล Win-Win ทั้งสองฝ่ายการให้สิทธิ 99 ปี ก็อาจมีความเป็นไปได้ แต่ในทางกฎหมายยังเป็นไปไม่ได้ ดังนั้น 99 ปี สัญญาฉบับเดียวเป็นไปได้ยากและส่วนตัวคิดว่ามีผู้คัดค้านไม่เห็นด้วยอย่างแน่นอนเพราะเป็นระยะเวลานานเกินไป เช่น สหภาพการรถไฟ คณะกรรมการกถันกรองระดับกระทรวง รวมถึงคณะกรรมการรถไฟ คณะอนุกรรมการ ซึ่งมีจำนวนหลายชุดและใช้เวลานานถึง 2 ปี รวมถึงภาคประชาสังคม เอ็นจีโอ ที่อาจประท้วงและต่อต้าน เป็นต้น
- การรถไฟต้องการส่งเสริมให้ศูนย์คมนาคมพลโยธินเป็นพื้นที่พัฒนาพาณิชยกรรมทุกแปลง เพื่อนำรายได้จากการพัฒนาที่ดินเชิงพาณิชย์มาช่วยลดภาระหนี้สินสะสมขององค์กร ซึ่งยังไม่มีผลการศึกษามากมายมาปฏิบัติให้เป็นรูปธรรม
- กรณีศาลเยาวชนและครอบครัวกลางที่ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับทางเข้าสถานีกลางบางซื่อ (จากถนนกำแพงเพชร) ทำเรื่องขอเช่าที่รถไฟ 30 ปี โดยการรถไฟมีแผนตัดสินใจให้ย้ายออกจากสถานที่ดังกล่าวเมื่อครบกำหนดสัญญา
- กรณีบริษัท ขนส่ง จำกัด หรือ บขส. เองก็ไม่ยอมย้ายออกจากพื้นที่ที่ตั้งที่ครบสัญญา 30 ปี แล้ว ส่งผลให้การพัฒนาล่าช้าไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้

- ตามแผนที่ทางที่ปรึกษาได้เสนอไว้ให้พื้นที่ย่านตึกแดงรองรับการรื้อย้ายครัวเรือนชุมชน การรถไฟและเจ้าพนักงานรถไฟระดับปฏิบัติการทั้งหมด รวมชุมชนในพื้นที่นิคมรถไฟ กม.11 ให้เข้ามาอยู่อาศัยบริเวณนี้ทดแทน รวมถึงศูนย์ซ่อมบำรุงทั้งหมดรวมถึงศูนย์ซ่อมบำรุงมักกะสัน อาจต้องย้ายไปที่เชียงรากน้อย พระนครศรีอยุธยา
- การรถไฟขาดการศึกษาการบูรณาการแผนแม่บทการใช้ประโยชน์ที่ดินรถไฟในระดับแผน และยุทธศาสตร์ หลายครั้งเป็นการแก้ปัญหาเฉพาะหน้ารายการณี การขอสิทธิในที่ดินคืน เพื่อนำกลับมาจัดประโยชน์ใหม่จึงติดปัญหาที่ส่งผลต่อการจัดประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตาม เป้าหมายที่วางแผน
- ราคาที่ดินแพงเป็นปัจจัยสำคัญที่มีส่วนสำคัญในการกำหนดทิศทางการพัฒนาที่ดินในเมือง รวมถึงที่ดินรถไฟ เนื่องจากเหตุผลเรื่องเพดานค่าเช่าที่ผู้เช่าต้องจ่ายเต็มจำนวนให้การรถไฟตามสัญญารายปี การพัฒนาที่ดินสิทธิการเช่าเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ทางสังคม เช่น การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อผู้มีรายได้น้อยจึงมีข้อจำกัดสูง ยกเว้นที่ดินรถไฟในเขตชานเมือง หรือที่ดินในต่างจังหวัด
- เสนอแนะให้นำสิทธิการเช่าตลอดชีพ (Life Tenant) หรือการเช่าสิทธิสืบทอดทางมรดก ให้กับทายาทอาศัยได้ชั่วลูกชั่วหลาน แทนการให้สิทธิเป็นระยะเวลา 30, 50, 75 หรือ 99 ปี อย่างกรณีสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์เป็นอีกหนึ่งทางเลือก



4. นักการตลาด: คุณริชชี สารีบุตร

คุณริชชี สารีบุตร เป็นนักการตลาด Head of Business Analytics บริษัท แอสเสทเวิรด์ คอร์ป จำกัด (มหาชน) ให้มุมมองต่อสิทธิการเช่าในมุมมองด้านการตลาดในบริบทสังคมไทย โดยสรุปประเด็นได้ ดังนี้

- ไทยให้สิทธิการเช่า 30 ปี เป็นระยะเวลาที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับเพื่อนบ้าน ไม่สามารถแข่งขันกับต่างประเทศที่ให้สิทธิการเช่าระยะเวลาที่ยาวกว่า
- มูลค่าโครงการลีสโฮลด์จะมีสัดส่วนราคาต่ำกว่าฟรีโฮลด์ในระดับหนึ่ง ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ
- ในย่านที่เกิดลีสโฮลด์ขึ้นได้เพราะบริเวณดังกล่าวขาดแคลนที่ดินฟรีโฮลด์ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินภาครัฐ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่น สวนลุมพินี ราชดำริ ราชประสงค์ หลังสวน เป็นต้น จึงสามารถพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมลีสโฮลด์ 30 ปี บริเวณดังกล่าวได้ เนื่องจากไม่มีคู่แข่งฟรีโฮลด์ จึงตั้งราคาขายสูงเท่ากับฟรีโฮลด์ได้ ในบางโครงการราคาลีสโฮลด์แพงกว่าฟรีโฮลด์ อาทิ เซนต์ริจิส สยามเคมปินสกี เป็นต้น
- ช่วงหลังลีสโฮลด์เริ่มขยายไปบริเวณสถานีช่องนนทรี ตึกมหานครบริหารงานโดยแชนแนล รนด์โรงแรม เดอะ ริทซ์-คาร์ลตัน เรสซิเดนเชส บางกอก โดยเช่าที่ดินระยะยาวจากมิสซังคาทอลิกกรุงเทพฯ 103 ปี และขายเป็นลีสโฮลด์ในช่วงแรก ก่อนเปลี่ยนมาขายเป็นฟรีโฮลด์หลังเจรจาซื้อที่ดินจากเจ้าของเดิมสำเร็จ เนื่องจากลีสโฮลด์ 30 ปี ขายยากไม่คุ้มค่าเช่าฟรีโฮลด์ไม่ประสบความสำเร็จ เพราะทำเลบริเวณสาทรมีคู่แข่งฟรีโฮลด์หลายโครงการ หลังเปลี่ยนเป็นฟรีโฮลด์ยอดขายได้ร้อยละ 80-90 ของโครงการในปัจจุบัน
- นอกจากนี้ มีโครงการโพธิ์ชนัส โพรเวท เรสซิเดนเชส ริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโครงการลีสโฮลด์ 25+25+25 ปี (เท่ากับ 75 ปี) โดยมีค้ำประกันต่อสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว โดยขายในราคาเท่ากับฟรีโฮลด์ แต่เนื่องจากเป็นโครงการเช่าในระยะยาวจึงได้รับความสนใจ
- ตอนนี้จะพบว่าไม่มีโครงการไหนขายลีสโฮลด์ที่ 30 ปีแล้ว และต่อไปจะขายยากมากยิ่งขึ้น เพราะช่วงอายุขัยคนยาวนานเกินกว่า 30 ปี ระยะเวลาเพียง 30 ปี ไม่เพียงพอสวนทางกับความเจริญก้าวหน้าของวิทยาการทางการแพทย์ในยุคปัจจุบัน อายุ 60 ปี จึงไม่ใช่เกณฑ์อายุขัยเฉลี่ยอย่างแน่นอน
- แม้กลไกการต่อสัญญาจะแบ่งตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ครั้งละไม่เกิน 30 ปี แต่การกำหนดราคาขายจะคิดจากระยะเวลาเช่ารวมกันทุกสัญญา แต่อาจมีค่าธรรมเนียมต่อสัญญาในจำนวนเล็กน้อย
- โครงการวันแบงค็อกในปัจจุบันขายลีสโฮลด์ที่ 30+30 ปี (60 ปี)

- โครงการสินธร เรสซิเดนซ์ ราชดำริ ที่ปัจจุบันเปลี่ยนจากลีสโฮลด์ 30 ปี ขายเป็น 30+30 ปี (60 ปี) เช่นเดียวกัน แต่ปัญหาของสินธร เรสซิเดนซ์ ในช่วงแรกตั้งราคาขายลีสโฮลด์ เริ่มต้นที่ 30 ปี ต่อมาโครงการจึงมีแนวคิดขยายสิทธิการเช่าเพิ่มอีก 30 ปี โดยต่อสัญญาให้ลูกบ้านอีก 10 ปี เมื่ออาศัยครบทุก 10 ปี (30+ค่ามันจะบวกให้เช่าจนครบ 30 ปี ไม่ใช่ 30+30 ปี โดยตรง) โดยจะเก็บค่าเช่าต่อสัญญาเพิ่มขึ้นตามสิทธิที่ขยาย ซึ่งเป็นวิธีที่สร้างภาระค่าใช้จ่ายซ้ำซ้อนเพื่อรองรับการต่อสัญญาในอนาคต (ลีสโฮลด์ 30 ปี+ค่าต่อสัญญาอีกทุก 10 ปี)
- ปัญหาที่ดินการรถไฟฯ แปลง A นอกจากเรื่องสิทธิการเช่าแล้ว ปัญหาสำคัญคือเรื่องทำเลที่ตั้ง โครงข่ายถนนรอบที่ดินขนาดเล็ก ปัญหาโครงสร้างทางวิ่งที่อาจก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง และอาจมีต้นทุนค่าก่อสร้างเพื่อลดผลกระทบดังกล่าว ระยะเวลาเช่า 30 ปีกับต้นทุนค่าก่อสร้างที่เกิดขึ้นอาจไม่คุ้มค่า การพัฒนาพาณิชย์กรรมต้องติดถนนใหญ่ และมีทางเข้าออกหลายทางเป็นปัจจัยสำคัญ ส่วนประเภทที่อยู่อาศัยอาจจะเป็นไปได้จากมลพิษทางเสียง จึงมีแนวคิดนำแปลง A ไปรวมกับแปลง E (ย่านตึกแดงบางซื่อ)
- ที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธินจำเป็นต้องมีแปลงนำร่องตัวอย่างเกิดขึ้นก่อน แม้แปลงนำร่องระยะแรกจะยังไม่ประสบความสำเร็จเท่าที่ควร แต่จะเกิดการพัฒนาในแปลงอื่นตามมาในระยะถัดไป ยกตัวอย่างกรณีรัชดา-พระราม 9 ซึ่งเดิมแต่ก่อนค่าเช่าสำนักงานค่อนข้างต่ำ แต่หลังเกิดการพัฒนาเช่นทรลพระราม 9 ค่าเช่าสำนักงานในย่านดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด
- แปลง G จากการทำ Feasibility Study พบว่าสมมติฐานการเช่า 30 ปี ไม่คุ้มทุน แต่จากการทดสอบสมมติฐานที่ 50 ปี มีความเป็นไปได้ จากการสอบถามมุมมองนักลงทุนเอกชนรายใหญ่กว่า 30 ราย จากการทำ Market Sounding พบว่าไม่มีนักลงทุนรายไหนสนใจเช่าเพียง 30 ปี โดยส่วนใหญ่สนใจเช่าที่ 50 ปี ขึ้นไปเท่านั้น
- การเช่า 30 ปี โดยปกติจะมีระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) โดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 8, 12 หรือ 15 ปี ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ Occupancy Rate (อัตราการใช้พื้นที่) และอัตราค่าเช่า สมมติฐานโครงการหนึ่งมีระยะเวลาคืนทุน 10 ปี มีระยะเวลาทำกำไรที่เหลืออีก 20 ปี อาจดูน่าสนใจ แต่ในกรณีเกิดเหตุการณ์พิเศษกินเวลา 2-3 ปี เช่น สถานการณ์โควิด-19 กระทบต่อรายได้จากค่าเช่าที่เคยจัดเก็บได้เกือบทั้งหมด ระดับกราฟจะลดต่ำลงทันที จากระยะเวลาทำกำไร 20 ปี ลดลงเหลือ 17 ปี และอาจต้องรอนจนพื้นตัวกลับไปทำจุดสูงสุดใหม่อีกครั้ง ระยะเวลาทำกำไรในฝั่งของนักลงทุนจะปรับลดลง

- เมื่อระยะเวลาทำกำไรปรับลดลง ทั้งพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมประเภท โรงงานและคลังสินค้าปล่อยเช่าก็อาจเจอผลกระทบจากปัญหาในลักษณะคล้ายกัน ซึ่งเมื่อสิ้นสุดสัญญาต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดคืนให้แก่เจ้าของเหมือนกัน
- ในปัจจุบันทุกวันนี้ จึงมีลักษณะการเช่าแบบเลี้ยงกฎหมายด้วยการเช่าสัญญาหลักบวกต่ออายุสัญญาเช่า (ตัวอย่าง 30+10+10 ปี) เพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่จำกัดการเช่าไม่เกิน 30 ปี ซึ่งนักลงทุนเสนอให้แก่ไขมาโดยตลอด
- หากมองในแง่มุมมองของยุทธศาสตร์ระดับชาติ หากไทยต้องการดึงดูดการลงทุนจากต่างชาติ เราที่มีทุนทรัพย์สูงกว่าบ้านเราหลายเท่า อาทิ ญี่ปุ่น สหรัฐอเมริกา ซึ่งการลงทุนในโครงการขนาดใหญ่เป็นการจ้างงาน ภาคก่อสร้าง ออกแบบ อุตสาหกรรมและเทคโนโลยีใหม่ สร้างเศรษฐกิจภายในประเทศ และได้ประโยชน์จากทุนต่างชาติในการพัฒนาแลนด์มาร์กสำคัญในประเทศ สร้างแหล่งมิกซ์ยูสแหล่งงานแห่งใหม่ อาทิ โครงการวันแบงค็อก ประกอบด้วย ไมซ์ (MICE) ออฟฟิศ รีเทล โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และที่พัก เป็นต้น ซึ่งโครงการประเภทมิกซ์ยูสที่มีความสมบูรณ์ครบวงจรมีส่วนสำคัญในการดึงดูดทรัพยากรจากทุกภาคส่วนได้ดีกว่าโครงการประเภทพัฒนาเชิงเดี่ยว (Stand Alone) ซึ่งโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ใช้เงินลงทุนสูงในระดับหมื่นล้านถึงแสนล้าน มีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในไทยเพียงไม่กี่รายที่มีศักยภาพในการพัฒนา ส่วนผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นจำเป็นต้อง Joint Venture ร่วมกับบริษัทต่างชาติเพื่อพัฒนามิกซ์ยูสในระดับเดียวกัน
- วัฒนธรรมคนไทยขึ้นชอบการถือครองฟรีโฮลด์มากกว่าลีสโฮลด์
- วัฒนธรรมต่างชาติคุ้นเคยกับลีสโฮลด์มากกว่า แต่ไม่ยอมรับลีสโฮลด์ 30 ปี
- ตัวอย่างกรณีที่เคยทำ Feasibility Study ของย่านนิคมรถไฟ กม.11 เกิดคำถามว่าเพราะเหตุใดถึงจะต้องมาซื้อคอนโดมิเนียมลีสโฮลด์บริเวณนี้ ทั้งที่บริเวณหอซิด จตุจักร มีโครงการคอนโดมิเนียมฟรีโฮลด์อยู่แล้ว ราคาขาย 150,000 บาท/ตร.ม. ในปัจจุบันเงินเดือนปรับขึ้นอัตราร้อยละ 3 ต่อปี แต่ราคาขายคอนโดมิเนียมปรับขึ้นถึงในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี แสงหน้าเงินเดือน ส่งผลให้เด็กจบใหม่ไม่สามารถซื้อคอนโดมิเนียมได้แล้ว จึงแก้ปัญหาโดยทำให้ราคาต่อตารางเมตรสูงขึ้น ราคาต่อหน่วยคงที่ แต่ห้องพักมีขนาดเล็กลงจากจุดนี้จึงเกิดไอเดียทำคอนโดมิเนียมลีสโฮลด์ 50 ปี โดยลองตั้งสมมติฐานราคาขายประมาณ 70,000 บาท/ตร.ม.

- ระเบียบการรถไฟมีข้อกำหนดผลตอบแทนการจัดประโยชน์ทรัพย์สินไม่น้อยกว่าร้อยละ 36 ของมูลค่ากรรมสิทธิ์ (อัตราส่วนลีสโฮลด์ต่อฟรีโฮลด์) แต่ในการจ้างที่ปรึกษากำหนดให้คำนวณผลตอบแทนใหม่จากค่าเช่าหลังการพัฒนาประมาณร้อยละ 40-50 ทดแทนอัตราผลตอบแทนของระเบียบการรถไฟ โมเดลการเช่า 50 ปี มีอัตราส่วนมูลค่าลีสโฮลด์ประมาณร้อยละ 50 และโมเดลการเช่า 99 ปี มีอัตราส่วนประมาณร้อยละ 70-80 ของมูลค่าฟรีโฮลด์ ซึ่งในความเป็นจริงระยะเวลาเช่า 99 ปี อาจเทียบเท่าหรือเท่ากับฟรีโฮลด์ ในมาตรฐานสากล
- ตัวอย่างในภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์เพื่อต่างชาติประเภทวิลล่าโดยส่วนใหญ่จะขายเป็นลีสโฮลด์ที่ 90 ปี โดยแบ่งเป็น 30+30+30 ปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 95-100 ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นผู้มีกำลังซื้อต่างชาติ โดยอาจมีการจดทะเบียนถือครองในรูปแบบนอมินี แต่ถ้าเป็นคนไทยจะซื้อขายกันเป็นฟรีโฮลด์ ส่วนอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมกฎหมายอนุญาตให้ต่างชาติซื้อฟรีโฮลด์ได้ไม่เกินจำนวนร้อยละ 49 ของห้องชุดทั้งหมด ส่วนเกินกว่าร้อยละ 49 ขึ้นไปต้องซื้อเป็นลีสโฮลด์ไม่เกิน 30 ปีทั้งหมด
- การตั้งราคาลีสโฮลด์จะกำหนดจากกระแสเงินสด (Cash Flow) โดยคำนวณจากรายได้ห้องพักเฉลี่ยรายวัน (Average Daily Rate: ADR) หักด้วยค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (Operation Cost) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์มีรูปแบบเดียวกัน จะมีค่าใช้จ่ายเหมือนกัน ไม่ขึ้นกับทำเล แต่จะส่งผลให้อัตรากำไรส่วนต่างของอสังหาริมทรัพย์ใจกลางเมืองสูงกว่าอัตรากำไรอสังหาริมทรัพย์ชั้นรอง ซึ่งกำไรส่วนดังกล่าวจะเป็นตัวกำหนดราคาเช่าสูงต่ำ ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง
- ปัจจัยที่กำหนดว่าจะเช่าหรือจะซื้อที่ดินในการพัฒนาโครงการขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้ง เป็นไพรรมเอเรียหรือไม่ ค่าเช่าที่ดินลีสโฮลด์และฟรีโฮลด์เปรียบเทียบ
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period) ขึ้นอยู่กับมูลค่าการลงทุนโครงการ หรือต้นทุนค่าก่อสร้างสูง หรือมีการใช้เทคโนโลยีอาคารที่ล้ำสมัยหรือเทคโนโลยีที่ช่วยลดผลกระทบที่เกิดขึ้น ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างที่เพิ่มสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อระยะเวลาคืนทุนที่เพิ่มขึ้นตามมารวมถึงความสามารถในการทำกำไรคืนทุน ซึ่งเมื่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คำนวณแล้วพบว่าไม่คุ้มทุนก็อาจเลือกที่จะไม่ลงทุน
- ข้อได้เปรียบของอสังหาริมทรัพย์ฟรีโฮลด์ คือเมื่อเกิดสถานการณ์พิเศษที่ส่งผลกระทบต่อรายได้โดยตรง เช่น โควิด-19 เจ้าของฟรีโฮลด์สามารถลดค่าเช่าให้กับผู้เช่าได้ทันที เพราะไม่มีเพดานจำกัดด้านระยะเวลาในการทำธุรกิจ จึงสามารถปรับประมาณการค่าเช่าและผลตอบแทนได้ในปีถัดๆไป แต่กลับกัน เจ้าของลีสโฮลด์จะไม่สามารถปรับค่าเช่ากะทันหัน

ได้ในทันที เมื่อปรับค่าเช่าลดลงผลตอบแทนคาดการณ์จะไม่เป็นไปตามเป้าภายในระยะเวลาที่กำหนดในทันที รวมถึงธุรกิจที่มีการเช่าที่ดินลีสโฮลด์ อาจเผชิญความเสี่ยงในการสูญเสียความต่อเนื่องในการประกอบธุรกิจที่ส่งสมระยะเวลายาวนานบนที่ดินผืนดังกล่าว แต่เจ้าของที่ดินอาจไม่ต่อสัญญาให้ รวมถึงเมื่อหมดสัญญาเช่ามูลค่าลีสโฮลด์จะเป็นศูนย์ทันที เพราะต้องโอนกรรมสิทธิ์ลีสโฮลด์ให้แก่เจ้าของที่ดิน

- ในมุมมองเจ้าของที่ดิน การทำสัญญาเช่าระยะยาว 50 ปี ครั้งเดียวเทียบกับการทำสัญญาเช่า 30 ปี และต่อสัญญาอีก 20 ปี (30+20 ปี) รูปแบบแรกเจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าธรรมเนียมล่วงหน้าครั้งเดียว แต่รูปแบบที่สอง เจ้าของที่ดินจะได้รับเงินค่าธรรมเนียมล่วงหน้าสองครั้ง โดยค่าธรรมเนียมครั้งที่สองจากการต่อสัญญาให้ผลตอบแทนสูงกว่าครั้งแรกอย่างค้ำค้ำ เช่น กรณี ศึกษาเซ็นทรัลลาดพร้าวเช่าที่ดินการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ค่าธรรมเนียมล่วงหน้า 16 ล้านบาท ค่าเช่ารายปีละ 2 ล้านบาท ทบทุนค่าเช่าอัตราร้อยละ 15 ทุก 5 ปี เมื่อต่อสัญญาการรถไฟได้เงินค่า ธรรมเนียมต่อสัญญาอีกประมาณ 2.1 หมื่นล้านบาท และกรณีศึกษามาบุญครองเช่าที่ดินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย จากเดิมมูลค่าสัญญา 885 ล้านบาท ต่อสัญญาใหม่อีก 20 ปี คิดเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 25,310 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าธรรมเนียมให้สิทธิเป็นผู้เจรจาแรก 2,450 ล้านบาท และค่าเช่ารายปี 20 งวดพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 6 เป็นจำนวนเงิน 22,860 ล้านบาท เป็นต้น ซึ่งทั้งสองกรณีเมื่อต่อสัญญาใหม่เจ้าของที่ดินได้รับค่าตอบแทนการจัดประโยชน์จากการเติบโตของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นหลายเท่า
- บริเวณศูนย์คมนาคมพหลโยธินและบริเวณพื้นที่รอบสถานีกลางบางซื่อคิดว่ามีศักยภาพรองรับการพัฒนาพาณิชย์กรรม เนื่องจากเป็นศูนย์กลางของระบบการคมนาคมขนส่งทางรางระดับประเทศ อาทิ รถไฟความเร็วสูง รถไฟชานเมืองสายสีแดง รถไฟแอร์พอร์ตเรลลิงก์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT เป็นต้น โดยถูกกำหนดให้เป็นย่านธุรกิจทางตอนเหนือของกรุงเทพแห่งใหม่ที่มีเนื้อที่กว่า 2,325 ไร่ ซึ่งในอนาคตศูนย์ธุรกิจมีแนวโน้มกระจายตัวออกจากบริเวณ CBD ใจกลางเมืองปัจจุบัน

5. หมายความ: คุณสาวิตรี ดิถ

คุณสาวิตรี ดิถ อาชีพหมายความ ได้ให้มุมมองและความคิดเห็นถึงปัญหาการเช่าในทางกฎหมาย ข้อจำกัด และข้อเสนอแนวทาง

- กฎหมายการเช่าที่มีในปัจจุบันไม่มีการทับซ้อนกัน วัตถุประสงค์และเงื่อนไขต่างกัน มีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นกฎหมายหลัก ส่วน พรบ.การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 เป็นกฎหมายรอง มีข้อจำกัดในการใช้ไม่สามารถใช้ได้ทั่วไป ที่ดินศูนย์คมนาคมพลโยธินไม่สามารถใช้ พรบ.ฉบับนี้ได้ทุกแปลง เช่น ที่ดินย่านตึกแดงที่ทำการสำนักงานรถไฟแห่งใหม่ (แปลง E) ตั้งอยู่ในผังเมืองสีน้ำตาล (ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก) จึงไม่เข้าข่ายที่จะสามารถใช้ พรบ.ฉบับนี้ได้ ขณะที่ พรบ.ทรัพย์สินสิทธิ พ.ศ. 2562 ไม่ใช่การเช่าแต่เป็นการให้สิทธิผู้ทรงทรัพย์สินเสมือนเป็นเจ้าของ แตกต่างกับการเช่าที่สถานะของผู้ให้เช่าและผู้เช่าแตกต่างกัน ในทางปฏิบัติการรถไฟไม่มีทางยอมจดทะเบียนทรัพย์สินอย่างแน่นอน เพราะการรถไฟเป็นเจ้าของทรัพย์สินสูงสุดแต่เพียงผู้เดียว
- ไม่ใช่ทุกโครงการของศูนย์คมนาคมพลโยธินที่เข้าตามเกณฑ์ของ พรบ.การร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 รวมถึงข้อกำหนดที่ให้เอกชนเสนอมาตรการสนับสนุนให้สิทธิพิเศษ เช่น การเช่าที่ดิน 50 ปี และอาจต้องไปดูในขั้นตอนตามกฎหมายฉบับอื่นว่าอนุญาตให้ทำได้หรือไม่ ไม่สามารถใช้ พรบ.ฉบับนี้เป็นตัวกำหนดให้สิทธิในที่ดินเป็นกรณีพิเศษได้โดยตรง
- ระยะเวลาการเช่าที่เหมาะสมในมุมมองทางกฎหมายขึ้นอยู่กับความคั่งทุนในทางการเงิน บางโครงการระยะเวลา 30 ปี อาจสั้นเกินไปไม่คุ้มทุน ระยะเวลาเช่าอาจครอบคลุมถึงระยะก่อสร้างปลอดค่าเช่า อาทิ 30+4 ปี หรือ 26+4 ปี เป็นไปได้ทั้งหมด
- สัญญาเช่าที่ดิน 30+30+30 ปี มีการทำกันมานานแล้ว โดยเฉพาะโครงการเอกชนขนาดใหญ่ แม้ระเบียบกรมที่ดินจะยินยอมให้แค่ 30+30 ปี ในทางกฎหมายจะถือว่า 30 ปี แรกเป็นสัญญาเช่า 30 ปี หลังเป็นค้ำประกันที่สัญญาให้กันไว้ ค้ำประกันขึ้นอยู่กับการเจรจาตกลงระหว่างคู่สัญญาที่จะให้ไว้ต่อกันอย่างก็ได้ไม่มีปัญหา แต่การบังคับใช้สัญญาจริงเมื่อถึงเวลาต้องทำเป็นสัญญาเท่านั้น ส่วนที่ดินของรัฐปัจจุบันยังไม่มีโครงการไหนที่ยอมให้เช่ายาวถึง 90 ปี สัญญาสามฉบับ ส่วนใหญ่ที่ดินของรัฐให้เช่า 50 ปี ถือว่ามีผลผูกพันเพียงพอแล้ว

- สัญญาเช่าเป็นบุคคลสิทธิอยู่แล้ว ไม่ใช่ทรัพย์สิน ด้วยคุณสมบัติที่เป็นบุคคลสิทธิและไม่ใช้กฎหมายที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของบ้านเมือง คู่สัญญาอาจเจรจาตกลงให้แตกต่างกัน ได้ไม่มีรูปแบบตายตัว ไม่ใช่เรื่องที่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีอำนาจเหนือกว่าอีกฝ่าย แต่ขึ้นอยู่กับอำนาจเจรจาต่อรอง หรืออำนาจทางเศรษฐกิจระหว่างคู่สัญญา ยกตัวอย่าง เช่น อำนาจของเจ้าของที่ดินอาจขึ้นอยู่กับศักยภาพของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง รูปทรง ขนาด และราคา เป็นต้น ส่วนอำนาจต่อรองของผู้เช่าอาจขึ้นอยู่กับ ข้อเสนอผลตอบแทนให้เช่าที่ดิน ราคาที่เสนอ รายละเอียดและแผนการพัฒนา มูลค่าของการพัฒนา เป็นต้น เมื่омองที่ดินศูนย์คมนาคมพหลโยธิน ถือว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและมีมูลค่า จึงมองว่า การรถไฟมีอำนาจต่อรองมากกว่าภาคเอกชน
- การเช่าและการทำสัญญาไม่ได้ขึ้นอยู่กับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น แต่ขึ้นอยู่กับระเบียบการรถไฟ ฉบับที่ 129 ว่าด้วยข้อกำหนดการเช่า การทำสัญญาและรายละเอียด ซึ่งเป็นระเบียบปฏิบัติภายในองค์กรการรถไฟ และมีคณะกรรมการรถไฟ พิจารณาและอนุมัติโครงการ แต่ถ้าเป็นการเช่าระยะยาวจำเป็นต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกรณีเช่าเงื่อนไขตาม พรบ.ร่วมทุนระหว่างรัฐและเอกชน 2562 ก็ต้องปฏิบัติตาม รวมถึงต้องพิจารณาผลการศึกษาโครงการจากที่ปรึกษาด้วยเรื่องระยะเวลาให้เช่าโครงการ มากกว่าจะตัดสินใจจากข้อกำหนดเพียงอย่างเดียว
- กรณีโครงการมีกะสัน เป็นการลงทุนตามเงื่อนไขของ พรบ.การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 ด้วยเงื่อนไขตามระยะเวลาไม่ใช่การร่วมทุนตาม พรบ.ร่วมทุนปี 2562 ซึ่งเป็นกฎหมายใหม่
- กรณีของเซ็นทรัลลาดพร้าว สัญญาเช่า 30 ปีครั้งแรกเช่าเงื่อนไขตาม พรบ.ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ขณะที่สัญญาเช่า 20 ปี ครั้งที่สองเช่าเงื่อนไขตาม พรบ.การให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2556 ซึ่งสัญญาเช่า 20 ปีหลังเป็นการเซ็นสัญญาใหม่ ไม่ใช่ค้ำประกันต่อสัญญาเช่าอีก 20 ปี แต่เป็นการดำเนินการตามกระบวนการของ พรบ.ร่วมทุนปี 2556
- สัญญาเช่า 99 ปี ในทางปฏิบัติขัดแย้งกับระเบียบการรถไฟ แม้กระทั่งสัญญาเช่า 50 ปี ในทางปฏิบัติยังเกิดขึ้นได้ยาก ไม่รวมถึงการต่อสัญญาเช่าที่ในทางปฏิบัติจะไม่มีกรให้สิทธิต่อสัญญาเช่าโดยอัตโนมัติ ด้วยเงื่อนไขการร่วมทุนที่ซับซ้อนไม่เอื้อต่อการต่อสัญญาด้วยกระบวนการ แต่จะคัดเลือกเอกชนรายใหม่ด้วยวิธีประมูล แตกต่างจากสัญญาเช่าที่ดินเอกชนอาจทำได้

- การที่รัฐจะให้สิทธิการพัฒนาที่ดินแก่เอกชน รัฐต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ที่รัฐจะได้ โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมของผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการให้สิทธิการพัฒนาเอกชนตามระยะเวลา เพราะเจ้าหน้าที่รัฐก็อาจเสี่ยงต่อการถูกกล่าวหาว่าทุจริตเอื้อประโยชน์แก่เอกชน การให้เช่าที่ดินระยะยาวเกินกว่า 30 ปี สำหรับรัฐต้องมีเหตุผลสนับสนุนมากเพียงพอ เพราะในมุมมองของรัฐการเช่าที่ดินยาวเกิน 30 ปี ไม่เป็นประโยชน์ต่อหน่วยงานรัฐเจ้าของที่ดิน
- ในมุมมองเจ้าที่ดินภาครัฐอย่างการรถไฟ อาจต้องตระหนักถึงค่าผลประโยชน์ตอบแทนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมในที่ดินและในอีก 30 ปี และการดูแลรักษาสภาพทรัพย์สินในอนาคต ซึ่งในการร่างสัญญาต้องเขียนสัญญาให้ครบถ้วนรัดกุมและมีความชัดเจน ถึงสิทธิและหน้าที่ เงื่อนไขการดูแลรักษาประโยชน์ทรัพย์สิน โดยปกติถ้าเป็นการร่วมทุนตามกรอบ PPP จะให้สำนักงานอัยการสูงสุดเป็นผู้ตรวจสอบร่างสัญญา
- ไม่เห็นด้วยกับข้อเสนอของบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์เจ้าหนึ่งในการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จากการเช่า 30+30 ปี (60 ปี) เป็น 30+30+30 ปี (90 ปี) เนื่องจากเป็นกฎหมายหลักครอบคลุมที่ดินทั่วประเทศ ในกรณีที่เป็นโครงการขนาดใหญ่หรือโครงการสาธารณะควรพิจารณาให้เป็นกฎหมายรองหรือเป็นระเบียบปฏิบัติภายในองค์กรแยกออกจากกฎหมายหลัก เพราะขั้นตอนการแก้ไขมีกระบวนการที่ซับซ้อนกว่า
- ในมุมมองเจ้าที่ดินเอกชน การให้เช่าระยะยาวเป็นข้อผูกพันในที่ดินที่ทำให้เจ้าของที่ดินไม่สามารถนำที่ดินไปใช้หาผลประโยชน์อื่นได้ในระยะเวลาการเช่า รวมถึงการเขียนเงื่อนไขสัญญาเช่าอย่างไรให้เจ้าของที่ดินสามารถได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมคุ้มค่าและยังรักษาผลประโยชน์ในอนาคตระยะยาวอีก 50-90 ปี การกำหนดค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน และอัตราค่าเช่าจำเป็นต้องพิจารณาหลายองค์ประกอบ อาทิ ราคาที่ดิน อัตราเงินเฟ้อ ตลาดในอนาคต รวมถึงปัจจัยอื่น หากคิดค่าตอบแทนต่ำกว่าสภาพความเป็นจริงเจ้าของที่ดินอาจเสียประโยชน์มากกว่ากำไรที่จะได้รับ รายละเอียดในสัญญาควรประกอบด้วย สิทธิและหน้าที่ความรับผิดชอบของผู้เช่า ผลประโยชน์ตอบแทน ค่าเช่า การดูแลรักษา การซ่อมบำรุง และการปรับปรุงทรัพย์สิน ความเสียหายในทรัพย์สิน การเข้าตรวจสภาพทรัพย์สิน เป็นต้น รวมถึงควรกำหนดรายละเอียดสิทธิและหน้าที่ให้รัดกุมมากกว่าที่กฎหมายกำหนด ซึ่งกฎหมายเป็นเพียงกรอบในภาพรวม

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	วีรวิชัย เมฆะเลิศสิทธิ์
วัน เดือน ปี เกิด	3 มิถุนายน 2532
สถานที่เกิด	เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	ปริญญาครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต (ค.อ.บ.) สาขาสถาปัตยกรรม (5 ปี) คณะครุศาสตร์อุตสาหกรรม สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง วิทยานิพนธ์ “การวิเคราะห์คดีไต่รภูมิในงานออกแบบปรัชญาไทยแห่งใหม่”
ที่อยู่ปัจจุบัน	1/49 ซอยรามคำแหง 190/2 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

