

การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

Rental Payment of State Property for Living in Chonburi Province

อภิสราม่วงไหม (Apitsara Muangmai)¹

ธีระ กุลสวัสดิ์ (Teera Kulsawat)²

อนูรัตน์ อนันทนาธร (Anurat Ananthanatorn)³

สัมฤทธิ์ ยศสมศักดิ์ (Samrit Yossomsakdi)⁴

จีระ ประทีป (Chira Prateep)⁵

¹นิสิตหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง

Student, Master of Political Science Program in Security Resource Management

^{2,4}ผู้ช่วยศาสตราจารย์.ดร., ภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์

Asst. Prof. Dr., Department of public Administration

³ดร., อาจารย์ประจำภาควิชารัฐประศาสนศาสตร์

Dr., Department of Public Administration

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

Faculty of political Science and law, Burapha University

⁵รองศาสตราจารย์ ดร., สาขาวิชาวิทยาการจัดการ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

Assoc.Prof.Dr., School of Management Science, Sukhothai Thammathirat Open University

E-mail: teera@buu.ac.th

Received: 11 December 2018

Revised: 3 March 2019

Accepted: 20 April 2019

บทคัดย่อ

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี และเพื่อศึกษา ปัญหาและข้อเสนอแนะที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ใช้การวิจัย

เชิงปริมาณ เก็บข้อมูลจากผู้เช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี จำนวน 1,063 ราย ใช้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 291 ราย

ผลการศึกษา พบว่าการชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่วนใหญ่ตรงเวลา มีเพียงส่วนน้อยที่ชำระ ค่าเช่าล่าช้า ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี พบว่า ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ส่วนปัจจัยทางอาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่าย ในครอบครัว ความพอเพียงของรายได้ เงินออม กฎ ระเบียบ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน การจัดเก็บค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุก้างชำระ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ปัญหาและข้อเสนอแนะในการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุพบว่า การเพิ่มช่องทางการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ในปัจจุบันรูปแบบการใช้ชีวิตของมนุษย์ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีที่ได้มีการพัฒนาไปข้างหน้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อแสวงหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตให้มากขึ้น ดังเช่นการพัฒนาระบบการชำระเงินแบบ e-Payment หรือ Electronic Payment System เช่น การชำระผ่านธนาคาร เคา์เตอร์เซอร์วิส การชำระค่าเช่าทางไปรษณีย์ หรือจัดให้มีการจัดเก็บค่าเช่านอกสถานที่ตามอำเภอที่ห่างไกล ถือเป็นกรอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า สามารถช่วยลดปัญหาการค้างชำระค่าเช่าได้ รวมไปถึงให้เจ้าหน้าที่ออกพื้นที่พบปะ เยี่ยมเยือนผู้เช่า เพื่อสร้างความเข้าใจแก่ผู้เช่าให้เห็นถึงความสำคัญของสิทธิประโยชน์ หน้าที่ของผู้เช่าต่อผู้ให้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใด ตลอดจนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

คำสำคัญ: ค่าเช่า, ที่ราชพัสดุ

Abstracts

The Objective of this research aim to first, to study the Rental payment of state property for living in Chonburi province. Second to analyze the factors influencing to the rental payment of state property for living in Chonburi province. And lastly to study problems and suggestions to approve Rental payment of state property management for living in Chonburi province. This research used quantitative method and correct data from the 1,063 who rental the government's property for living in Chonburi province. The sample consisted of 291 people.

This study has found that most lessees make a rental payment on time. Only a few lessees have late payments. There are a number of factors which relates to the possession the state property and make payments for living reasons at Chonburi. The current rental rate and the methods of payment have a lot of

influences for residents in making payment. The occupational factors, income and expense within a family, sufficient earnings, savings, regulations and governmental officers, and any measures for claiming debt payments for a state property have no effect on making payments for living in state properties at Chonburi.

Problems and suggestions for rental payments in state properties include the increase of additional channels for payments As the current way of human beings life is changing along with the constant of technological progress. The development of e-payment or electronic payment system is necessary, such as banking system, counter service and postal service or special service in remote area. These are ways to decrease debt payments for all lessees. The governmental officers should visit the lessees for mutual understanding in terms of the lessees' benefits and duties to pay rental fees or any fares or other amount of money that might be need in order to renew the lease contract of state properties as specified in the lease terms and conditions.

Keywords: Rental, State property management

บทนำ

ภาคการเกษตรหรือภาคชนบทเป็นรากฐานที่สำคัญของเศรษฐกิจไทย มีประชากรในภาคเกษตรถึงประมาณ 25 ล้านคนหรือเกือบร้อยละ 40 ของประชากรทั้งประเทศ ในมิติมหภาค ภาคการเกษตรสร้างรายได้ต่อระบบเศรษฐกิจร้อยละ 9 ของ GDP มีพืชสำคัญที่มีสัดส่วนใน GDP ภาคการเกษตรถึงร้อยละ 80 คือ ข้าว และยางพารา ประเทศไทยจึงจัดอยู่ในอันดับต้นๆของโลก ทั้งการส่งออกข้าวและยางพารา ภาคเกษตรยังทำหน้าที่เป็นหลักประกันความมั่นคงทางอาหารให้กับคนทั้งในประเทศและในโลกร เป็นแหล่งรองรับแรงงานที่ใหญ่ที่สุด โดยเฉพาะในยามที่ประเทศประสบวิกฤตเศรษฐกิจ เช่น ในปี 2540 และยังสนับสนุนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในมิติจุลภาค ภาคเกษตรเป็นแหล่งสร้างรายได้สำคัญแก่ครัวเรือนเกษตรกร อย่างไรก็ตามเกษตรกรเป็นกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าอาชีพอื่นๆ ดังนั้น ทำอย่างไรรายได้ต่อหัวของเกษตรกรให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและช่วยลดปัญหาความเหลื่อมล้ำของคนไทย จากปัญหาความเหลื่อมล้ำนี้จะมีแนวโน้มลดลงบ้าง เกือบ 40 ปีที่ผ่านมา แม้ประเทศไทยจะประสบความสำเร็จในการลดปัญหาความยากจนลงได้โดยสัดส่วนคนยากจนลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบันเหลือเพียงร้อยละ 8 ของประชากรทั้งหมด ในทางตรงกันข้ามสถานการณ์ความเหลื่อมล้ำทางรายได้ของไทยวัดจากค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาค แม้จะปรับแนวโน้มลดลงบ้างจากอดีต แต่ยังไม่น่าพอใจคือ ในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 44.5 เทียบกับในปี 2531 อยู่ที่ร้อยละ 48.7 เกษตรกรเป็นอาชีพที่ไม่สามารถให้ความมั่นคงกับครัวเรือน มีรายได้

ไม่เพียงพอ สมาชิกครัวเรือนต้องเคลื่อนย้ายแรงงานไปยังนอกภูมิภาค เพื่อหารายได้อื่นๆ เป็นแหล่งรายได้ สันับสนุนอีกทางหนึ่ง (เสาวณี จันทะพงษ์ และพรชนก เทพขาม, 2561, ออนไลน์)

การพัฒนาความมั่นคงของชีวิตและการอยู่อาศัยของคนยากจน หรือผู้ที่มีรายได้น้อย รัฐบาลได้ กำหนดนโยบายเพื่อการแก้ไขปัญหาคาความยากจนแบบบูรณาการ โดยการนำที่ราชพัสดุมาบริหารจัดการ โดยกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลังมีหน้าที่ในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ จัดหาประโยชน์ จัดทำนิติกรรม และดำเนินการในเรื่องต่างๆเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นไปตาม พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยปัจจุบันในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุนั้น นอกจากจะใช้เพื่อ ประโยชน์ของส่วนราชการต่างๆ ที่ราชพัสดุบางส่วนยังนำไปใช้เพื่อจัดหาประโยชน์นำรายได้เข้ารัฐอีกทาง หนึ่ง หลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรีเป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาค สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง หน้าที่ความรับผิดชอบบริหารจัดการการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุจังหวัดชลบุรี สามารถจำแนกออกเป็น 2 ส่วน คือ หนึ่งการใช้ประโยชน์ในทางราชการ และสองการจัดให้ประชาชน หรือ เอกชนใช้ประโยชน์ในรูปแบบของการจัดให้เช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการอื่นๆ โดยจะเรียก เก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่เรียกว่า “ค่าเช่า” ซึ่งจังหวัดชลบุรีมีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ทั้งหมด 1,063 ราย กระจายอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอ พนัสนิคม อำเภอศรีราชา อำเภอกะสีซัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง

การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยนั้น ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุจะต้องชำระค่าเช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ ของทุกปี หากเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นค่าปรับค้างชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละ 1.5 ของค่าเช่าต่อเดือน ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่มีต่อเจ้าหน้าที่พบว่า การชำระค่าเช่าที่ดิน ราชพัสดุนั้นมีความล่าช้า ไม่ตรงตามกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละปี ทำให้ต้องเสียเงินค่าปรับการค้างชำระค่า เช่าเพิ่มขึ้นทุกๆเดือน และอาจก่อให้เกิดความไม่พอใจในการติดตาม เร่งรัดผู้เช่าให้มาชำระ ณ สำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี จากรายงานค่าเช่าที่ราชพัสดุล้างชำระค่าเช่า การตรวจสอบผลการจัดเก็บค่าเช่าค้างชำระ ประจำเดือนธันวาคม 2559 - กุมภาพันธ์ 2560 ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 จำนวน 69 ราย ยอดเงินค้างชำระ 163,829.-บาท (สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี, 2560, หน้า 1)

สำหรับการวิจัยนี้ ผู้วิจัยเลือกศึกษาประเด็นซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดิน ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี คือ การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ การเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่า ที่ราชพัสดุ เนื่องจากนโยบายของรัฐบาล แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เศรษฐกิจพอเพียง ล้วนคำนึงถึง ประโยชน์ของประชาชนเป็นหลัก เพื่อเป็นการสนองนโยบาย กรมธนารักษ์จึงได้มีการจัดสรรที่ราชพัสดุที่ เป็นที่ว่างมาดำเนินการจัดให้ประชาชนผู้ที่มีรายได้น้อย ไม่มีที่ดินอยู่อาศัยและที่ดินทำกิน ได้เช่าที่ราชพัสดุ ต่อไป ผู้วิจัยได้เลือกทำการศึกษาจากประชาชนที่เป็นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

วัตถุประสงค์

1. เพื่อวิเคราะห์การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
3. เพื่อศึกษาปัญหา และข้อเสนอแนะที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้อง

1. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

การทำหน้าที่ปกครองดูแลรักษาจัดให้ใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุในส่วนกลาง อยู่ในความควบคุมดูแลของกรมธนารักษ์ โดยมีสำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1-3 เป็นผู้ควบคุมดูแลในส่วนภูมิภาค สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นฝ่ายปฏิบัติ มีธนารักษ์จังหวัดควบคุมดูแลและบริหารงานตามกฎหมายและระเบียบแบบแผนของทางราชการและปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาหรือตามผู้บังคับบัญชาสั่งการให้ปฏิบัติ

2. ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

“หน่วยจัดเก็บ” หมายความว่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในเขตพื้นที่จังหวัดในกรณีจังหวัดอื่น

“ผู้เร่งรัด” หมายความว่า ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านนโยบายและแผน (งานธนารักษ์) ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

“ค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ” หมายความว่า ค่าเช่าที่ราชพัสดุหรือเงินอื่นใดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องชำระตามเวลาที่กำหนดแต่มิได้ชำระ

“ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ” หมายความว่า ผู้ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

“เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินการและรับผิดชอบในเรื่องค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

3. แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่า

“การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดให้บุคคลอื่นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันจำกัดโดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนเพื่อการนั้น” ค่าเช่าจึงมีฐานะเป็นราคาของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นซึ่งมักนิยมชำระค่าเช่ากัน เป็นงวดๆ เช่น เป็นรายวัน รายเดือน รายปี หรือระยะยาวกว่านั้นสุดแต่จะตกลงกันการเช่าตามความหมายนี้ จึงอาจเป็นการเช่าทรัพย์สินอะไรก็ได้ อาจเป็นการเช่าที่ดิน เช่าบ้าน เช่ารถ-เรือ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่น ค่าเช่าเหล่านี้เป็นรายได้ของ

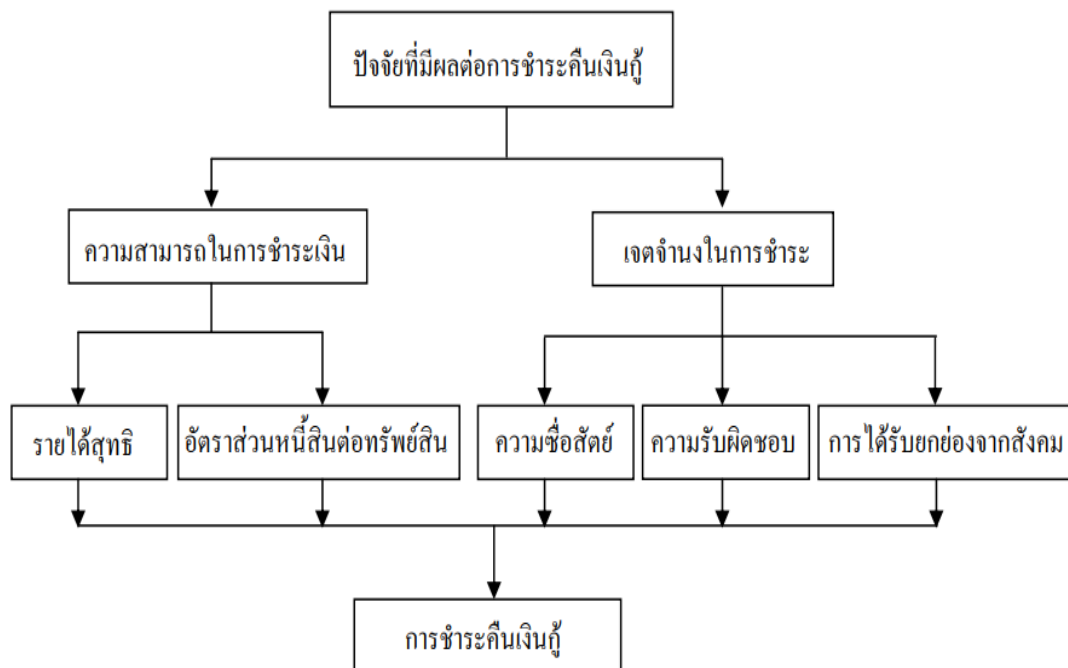
ผู้ให้เช่าและในทัศนะของผู้เช่าค่าเช่าก็คือราคาของการเช่าทรัพย์สินซึ่งจัดเป็น “ค่าเช่าทางการค้า (Commercial Rent)”

4. ทฤษฎีการเจรจาต่อรอง

กระบวนการแก้ไขปัญหา หรือความขัดแย้งระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องมากกว่า 2 ฝ่ายขึ้นไป เพื่อหาข้อยุติที่เป็นผลประโยชน์ระหว่างคู่เจรจาร่วมกัน ส่วนสัดส่วนในการได้มากน้อยขึ้นอยู่กับอำนาจต่อรองที่แตกต่างกัน และขึ้นอยู่กับเทคนิคและความสามารถในการเจรจาของแต่ละฝ่าย

5. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการติดตามหนี้

ปัญหาการค้างชำระหนี้สิน มีสาเหตุมาจาก 2 ประการ คือ ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to Repay) และเจตจำนงในการชำระหนี้ (Willingness to Repay) เป็นปัจจัยทางด้านพฤติกรรมของผู้กู้ทางด้านสังคมจิตใจของผู้กู้เอง

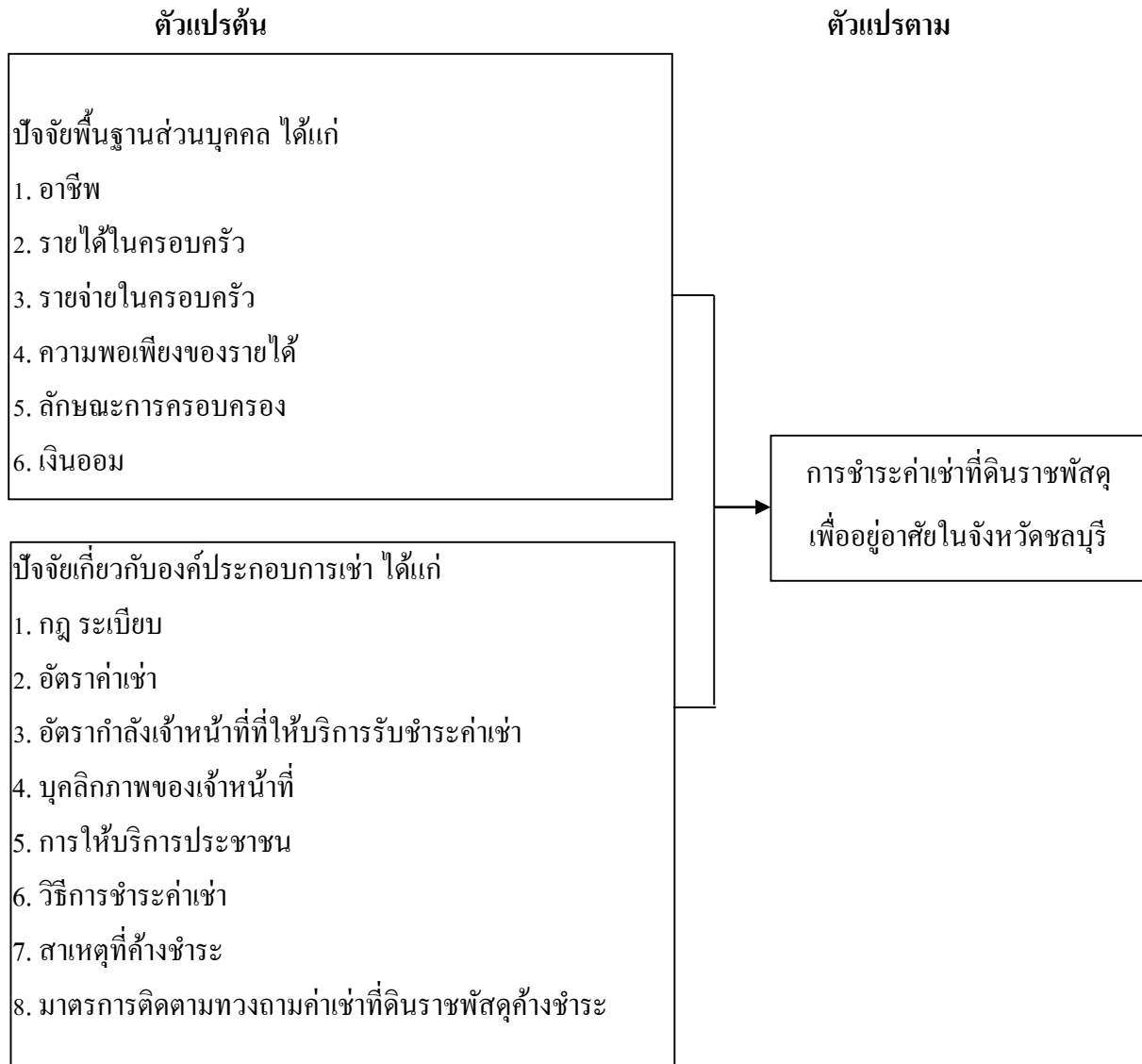


ภาพที่ 1 ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างเงินกู้ (กรพณา พูลนาท, 2545, หน้า 14)

การศึกษางานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี พบว่า อาชีพ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ธิดา นวมะदानนท์, 2551; วรสิทธิ์ โตนานนท์, 2543; วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) รายได้ในครอบครัว มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ธิดา นวมะदानนท์, 2551; รัชนิย์ ไทยพงศ์สกุล, 2544; วรสิทธิ์ โตนานนท์, 2543; วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542; มรกต กันทะมา, 2536) รายจ่ายในครอบครัว มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) ความเพียงพอของรายได้ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) ลักษณะการครอบครอง มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ธิดา นวมะदानนท์, 2551; วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) เงินออม มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (สุวมา เนาว์สูงเนิน, 2536) กฎระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ศศิมาภรณ์ ปันเต, 2552; อรุณชัย ภัทรานนท์, 2546, วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ชุลีวัล เฝ้าหนอง, 2552; วาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช, 2551; วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542) อัตรากำลังของเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (สุกัญญา หลัง โนนโพธิ์, 2553) การให้บริการประชาชน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ธิดา นวมะदानนท์, 2551; รัชนิย์ ไทยพงศ์สกุล, 2544) สาเหตุที่ค้างชำระ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ศศิมาภรณ์ ปันเต, 2552; อรุณชัย ภัทรานนท์, 2546) และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี (ธิดา นวมะदानนท์, 2551; รัชนิย์ ไทยพงศ์สกุล, 2544; วรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542; สุวมา เนาว์สูงเนิน, 2536)

กรอบแนวคิดในการวิจัย

จากการศึกษาแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสามารถนำมาสรุปเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัยได้ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 กรอบแนวคิดในการวิจัย (วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542; สุวมา เนาว่าสูงเนิน, 2536, หน้า 69-70)

สมมติฐานการวิจัย

จากกรอบแนวคิดในการวิจัย ผู้วิจัยได้ตั้งสมมติฐานการวิจัยไว้ดังนี้

1. อาชีพมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
2. รายได้ในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
3. รายจ่ายในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
4. ความเพียงพอของรายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
5. ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
6. เงินออมมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
7. กฎระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
8. อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
9. อัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

ในจังหวัดชลบุรี

10. บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
11. การให้บริการประชาชนมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
12. วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
13. สาเหตุที่ค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
14. มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

วิธีดำเนินการวิจัย

1. ประชากรที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี จำนวน 9 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม อำเภอสรีราชา อำเภอเกาะสีชัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง จำนวน 1,063 ราย

2. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง การจะทำการศึกษาโดยเลือกกลุ่มตัวอย่างเฉพาะพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี มีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย คือ 1. อำเภอเมืองชลบุรี จำนวน 26 ราย, 2. อำเภอบ้านบึง จำนวน 63 ราย, 3. อำเภอบางละมุง จำนวน 17 ราย, 4. อำเภอพานทอง จำนวน 9 ราย, 5. อำเภอพนัสนิคม จำนวน 18 ราย, 6. อำเภอสรีราชา จำนวน 112 ราย, 7. อำเภอเกาะสีชัง จำนวน 19 ราย, 8. อำเภอสัตหีบ จำนวน 801 ราย, 9. อำเภอบ่อทอง จำนวน 2 ราย การกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่าง โดยวิธีการ

คํานวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร่ ยามาเน่ (Taro Yamane) เมื่อคํานวณแล้วได้ขนาดกลุ่มตัวอย่าง สำหรับการศึกษานี้ทั้งสิ้น 291 คน

3. เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยเป็นแบบสอบถาม แบ่งเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความพอเพียงของรายได้ ลักษณะการครอบครอง เงินออมเพื่ออนาคต โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายปิด (Close Ended Question) ชนิดเลือกตอบ

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า ประกอบด้วย กฎระเบียบ อัตราค่าเช่า อัตราค่าล้างเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่า การให้บริการประชาชน วิธีการชำระค่าเช่า สาเหตุที่ค้างชำระ มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่คินราชพัสดุค้างชำระ การชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุ โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายปิด (Close Ended Question) ชนิดเลือกตอบ

ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่นๆ โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายเปิด (Open Ended Question)

ทั้งนี้ แบบสอบถามฉบับนี้ได้ผ่านการตรวจสอบความตรงเชิงเนื้อหา และความถูกต้องของภาษาจากอาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ผู้เชี่ยวชาญจำนวน 3 ท่าน และนำแบบสอบถามที่ผ่านการประเมินแล้วมาปรับปรุงแก้ไขแบบสอบถามให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ก่อนนำไปทดลองใช้ (try – out) เพื่อทดสอบหาความเชื่อมั่นของแบบสอบถามทั้งฉบับและรายข้อ ด้วยวิธีการหาค่าสัมประสิทธิ์แอลฟาของครอนบัก ได้ค่าสัมประสิทธิ์ความเชื่อมั่นแบบแอลฟาทั้งฉบับเป็น .74

4. การเก็บรวบรวมข้อมูล ในการศึกษาครั้งนี้ผู้ศึกษาได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือในการเก็บรวบรวมข้อมูล โดยเก็บตัวอย่างตาม สถานที่เช่าของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 291 ราย โดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย (Simple random sampling) เพื่อให้สามารถนำมาเป็นตัวแทนของประชากรเพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้วิธีการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการเร่งรัด ทวงถาม และติดตามการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี

5. การวิเคราะห์ข้อมูลประกอบด้วยสถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics) เพื่อทราบพื้นฐานลักษณะ โดยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาทำการวิเคราะห์โดยใช้ความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) เพื่อจำแนกประเภทข้อมูลและให้ทราบลักษณะพื้นฐานทั่วไปของกลุ่มประชากร และสถิติเชิงอนุมาน (Inferential Statistics) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตามจากข้อสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยใช้ไค – สแควร์ (Chi – Square) โดยกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติในการทดสอบสมมติฐานที่ .05

ผลการวิจัย

ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการมากที่สุด คือ ร้อยละ 38.1 มีรายได้ในครอบครัวโดยรวม 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือน คือ ร้อยละ 37.8 มีรายจ่ายในครอบครัวโดยรวม 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน คือ ร้อยละ 52.9 มีรายได้เพียงพอ ไม่เหลือเก็บออม คือ ร้อยละ 33.0 ลักษณะการครอบครองเป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง คือ ร้อยละ 59.8 และไม่มีเงินออมเพื่ออนาคต คือ ร้อยละ 69.8

ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่าการเช่าที่ดินราชพัสดุแล้ว ไม่ต้องปรับปรุง ร้อยละ 64.9 อัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสม ร้อยละ 92.4 อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีจำนวนน้อยเกินไปควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม ร้อยละ 63.9 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าเหมาะสมดีแล้ว ร้อยละ 88.0 การให้บริการประชาชนมีความสุภาพดีแล้ว ร้อยละ 75.6 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสม ร้อยละ 90.4 สาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่าเพราะลืม ร้อยละ 27.8 วิธีการติดตามทวงถามหนี้ได้รับเป็นหนังสือเดือน/ ใบแจ้งหนี้ ร้อยละ 86.3 และชำระค่าเช่าตรงตามกำหนด ร้อยละ 54.6

ผลการทดสอบสมมติฐาน ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อาชีพมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อาชีพ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .126 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 1 สรุปได้ว่าอาชีพไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 2 รายได้ในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า รายได้ในครอบครัว ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .164 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 2 สรุปได้ว่ารายได้ในครอบครัวไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 3 รายจ่ายในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า รายจ่ายในครอบครัว ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .315 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 3 สรุปได้ว่ารายจ่ายในครอบครัวไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 4 ความเพียงพอของรายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า ความเพียงพอของรายได้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการชำระค่าเช่าที่ดิน

ราชพัสดุ มีค่า Sig = .245 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 4 สรุปได้ว่าความเพียงพอของรายได้ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 5 ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า ลักษณะการครอบครอง มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .002 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 5 สรุปได้ว่าลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของวรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส (2542) ได้ทำการศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าก่อนกำหนด ร้อยละ 48.8 ชำระตรงตามกำหนด ร้อยละ 34.4 และชำระช้ากว่ากำหนด ร้อยละ 16.7 ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ได้แก่ อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ ลักษณะการครอบครอง กฎ ระเบียบ วิธีการชำระค่าเช่า เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานการจัดเก็บ ค่าเช่า และการมีส่วนร่วม ส่วนระดับการศึกษา ระยะเวลาการอยู่อาศัย อัตราค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 6 เงินออมมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า เงินออม ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .934 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 6 สรุปได้ว่าเงินออม ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 7 กฎ ระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .973 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 7 สรุปได้ว่า กฎ ระเบียบ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 8 อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .049 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 8 สรุปได้ว่าอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของวาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช (2551) ได้ทำการศึกษา ปัญหาและอุปสรรคการจัดการประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ ศึกษากรณีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้เช่า พบว่า ปัญหาการจัดการประโยชน์ด้วยการจัดให้

เช่าที่เกิดขึ้นแล้วในอดีตตั้งแต่เริ่มมีที่ราชพัสดุนั้นปรากฏว่าปัญหาเรื่องการจัดหาประโยชน์จากที่ราชพัสดุด้วยวิธีการจัดให้เช่านั้น มีประเด็นหลักๆ ได้แก่ ปัญหาการรวบรวมที่ราชพัสดุได้จำนวนน้อย ขาดความร่วมมือจากส่วนราชการอื่นที่ครอบครองไว้ ขาดเอกสารหลักฐานทางทะเบียน ขาดบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ขาดรูปแบบการจัดให้เช่าที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงข้อจำกัดด้านอัตราค่าเช่าที่ไม่สามารถกำหนดให้สูงขึ้นได้ ปัญหาเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้ที่รวบรวมไว้ในแต่ละปี เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่า มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 9 อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าของเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .572 ซึ่งเปรียบเทียบระดับ มีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 9 สรุปได้ว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 10 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีค่า Sig = .066 ซึ่งเปรียบเทียบระดับ มีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 10 สรุปได้ว่าบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 11 การให้บริการประชาชนมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า การให้บริการประชาชน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีค่า Sig = .576 ซึ่งเปรียบเทียบระดับ มีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 11 สรุปได้ว่า การให้บริการประชาชนไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 12 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .026 ซึ่งเปรียบเทียบระดับ มีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 12 สรุปได้ว่าวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของสุมา เนาว่าสูงเนิน (2536) ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าซื้อโครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ศึกษากรณีโครงการพืชนครรมเกล้า 3 พบว่า ปัจจัยเกี่ยวกับผู้เช่าซื้อ เงินออม (รายได้หักรายจ่าย) ซึ่งใช้เป็นตัวชี้วัดเกี่ยวกับฐานะทางเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์เชิงลบกับจำนวนครั้งในการค้างชำระ อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติปัจจัยเกี่ยวกับองค์กรของรัฐ จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้ มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับจำนวนครั้งในการค้างชำระหนี้ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้จะทำให้การค้างชำระ

น้อยลงส่วนวิธีการจัดเก็บเงิน ผู้เช่าซื้อมีความเห็นว่า วิธีการชำระเงิน ณ สำนักงานดูแลคณะชุมชนเดือนละครั้ง มีความเหมาะสมแล้ว ด้วยเหตุผลว่า จะได้ไม่ต้องพบเจ้าหน้าที่บ่อยครั้ง มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 13 สาเหตุที่ค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุมีค่า Sig = .223 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 13 สรุปได้ว่าสาเหตุที่ค้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 14 มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุกค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุมีค่า Sig = .076 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 14 สรุปได้ว่ามาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุกค้างชำระ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

จากการทดสอบสมมติฐานสามารถสรุปได้ว่า ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ, ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กันกับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

อภิปรายผลการศึกษา

จากผลการศึกษา พบความสัมพันธ์ของตัวแปร ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ, ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กันกับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นไปตามผลการศึกษาของ สุวมา เนาว์สูงเนิน, (2536); วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, (2542); วาสิตี นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช, (2551) ส่วนตัวแปร อาชีพ, รายได้ในครอบครัว, รายจ่ายในครอบครัว, ความเพียงพอของรายได้, เงินออมเพื่ออนาคต, กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ, อัตราค่าเช่าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ, บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่, การให้บริการประชาชน, สาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ ไม่มีความสัมพันธ์กับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี เนื่องจากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุส่วนใหญ่มีอาชีพรับราชการ ไม่ได้ปฏิบัติงานอยู่ในจังหวัดชลบุรี มีฐานะค่อนข้างยากจน ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ส่วนมากจะเป็นผู้สูงอายุ ไม่ค่อยรู้หนังสือทำให้ไม่มีความเข้าใจในกฎ ระเบียบ การชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ บริเวณพื้นที่การจัดให้เช่าอยู่ในอำเภอที่อยู่ห่างไกลจากสถานที่รับชำระค่าเช่าสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ฯ ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สะดวกในการเดินทางมาชำระค่าเช่า ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ฯ เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นจำนวนมากและบางรายมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากกว่าค่าเช่าที่ต้อง

ชำระ ทำให้ผู้เช่าไม่มีแรงจูงใจในการเดินทางมาชำระค่าเช่า ทำให้เกิดปัญหาค่าเช่าค้างชำระ ถึงแม้ว่า
 ฆนารักษ์พื้นที่ฯ จะมึนโยบบายให้เจ้าหน้าที่ออกไปบริการรับชำระค่าเช่านอกสถานที่ แต่ก็ยังพบว่า ปัญหาค่า
 เช่าค้างก็ยังมีอยู่ เนื่องจากผู้เช่าไม่มีความพร้อมในการชำระค่าเช่าตามวันและเวลาที่เจ้าหน้าที่ออกไปบริการ
 รับชำระค่าเช่า ซึ่งทำให้ตัวแปรดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์กับการชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุเพืออยู่อาศัยใน
 จังหวัดชลบุรี

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. ควรจัดวางแผนการดำเนินการและการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่ผู้เช่า
 ที่คินราชพัสดุให้มาชำระค่าเช่าให้ตรงเวลา หรือมาชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้ความรู้เสริมสร้างความเข้าใจ และ
 แรงจูงใจในหน้าที่ของผู้เช่า ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุเพืออยู่อาศัย
 ได้ ซึ่งการสร้างแรงจูงใจนี้จะเป็นผลดีทั้งต่อผู้เช่าที่ค้างชำระ และผู้เช่าที่ไม่เคยค้างชำระค่าเช่าให้ปฏิบัติตาม
 ตามภาระหน้าที่ผู้เช่าที่ถูกต้องต่อไป

2. การดำเนินการเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุเพืออยู่อาศัย ให้เจ้าหน้าที่
 ตรวจสอบจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุเพืออยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน และออกหนังสือ
 เดือนค้างชำระค่าเช่าให้ผู้เช่ามาชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุค้างชำระ ณ สำนักงานฆนารักษ์พื้นที่ เพือกระตุ้นให้
 ผู้เช่าตระหนักถึงภาระหนี้ของตนมากขึ้น มีการพบปะพูดคุยกับเจ้าหน้าที่เพือให้ทราบถึงสาเหตุการค้างชำระ
 ค่าเช่านั้น เพือร่วมกันหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นถือเป็นการลดจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าอีกทางหนึ่ง

3. กรมฆนารักษ์ได้มึนโยบบายการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยการเพิ่มช่องทางการ
 การชำระค่าเช่าที่คินราชพัสดุ เช่น การชำระผ่านธนาคาร เคาน์เตอร์เซอร์วิส การชำระค่าเช่าทางไปรษณีย์
 การชำระค่าเช่า ณ สำนักงานฆนารักษ์พื้นที่ (ต่างพื้นที่) หรือจัดให้มีการจัดเก็บค่าเช่านอกสถานที่ตามอำเภอ
 ที่ห่างไกล

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีการปรึกษาเปรียบเทียบกับผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่ออยู่อาศัย ในภูมิภาคอื่นเพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่า ซึ่งจะเป็นพลังสำคัญในการกำหนดนโยบายและการวางแผนพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานเกี่ยวกับที่ราชพัสดุต่อไป

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล ควรใช้เทคนิควิธีการอื่นๆ ประกอบ ที่นอกเหนือจากการใช้แบบสอบถาม เช่น การสังเกตพฤติกรรม การสัมภาษณ์ หรือกระบวนการมีส่วนร่วม

3. ควรศึกษาถึงปัจจัยอื่นที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เช่น ตัวแปรทัศนคติของผู้เช่าที่ราชพัสดุ ตัวแปรความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า ตลอดจนเงื่อนไขของทางราชการ เป็นต้น เพื่อให้การศึกษามีความครอบคลุม และชัดเจนมากยิ่งขึ้น

รายการอ้างอิง

- ชวลีวัลย์ เฝ้าหนอง. (2552). การศึกษาแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อค่าเช่าที่ราชพัสดุ. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัย, คณะเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ธิดา นวมะตานนท์. (2551). ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัย, สาขาเศรษฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- กรพณา พูลนาค. (2545). การค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- มรกต กันทะมา. (2536). ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระคืนเงินกู้ของเกษตรกร: กรณีลูกค้า ธ.ก.ส. สาขาจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- รัชนิษฐ์ ไทยาพงศ์สกุล. (2544). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดศรีสะเกษ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส. (2542). ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- วรสิทธิ์ โนนานนท์. (2543). ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่. บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.
- วาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช. (2551). ปัญหาและอุปสรรคการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้เช่า. กรุงเทพฯ: กรมธนารักษ์.
- ศศิมาภรณ์ ปันเต. (2552). มาตรการในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระภาษี ของเทศบาลตำบลห้างฉัตร จังหวัดลำปาง. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาการปกครองท้องถิ่น, มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- สุกัญญา หลังโนนโพธิ์. (2553). การปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ. การศึกษาอิสระรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาการปกครองท้องถิ่น.
- สุวมา เนาว่าสูงเนิน. (2536). งานวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าซื้อ โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ศึกษากรณีโครงการพื้นนครรมเกล้า 3. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี. (2560). ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ. วันที่ค้นข้อมูล 12 กรกฎาคม 2560, เข้าถึงได้จาก http://www.treasury.go.th/pv_chonburi/main.php?filename=index

อภิสราม่วงไหม/ธีระ กุลสวัสดิ์/ อนุรัตน์ อนันทนาธร/ สัมฤทธิ์ ยศสมศักดิ์/ จีระ ประทีป

เสาวณี จันทะพงษ์ และพรชนก เทพขาม. (2561). นวัตกรรมการเกษตร: ทางออกปัญหาความเหลื่อมล้ำของไทย ตอน 1. วันที่ค้นข้อมูล 15 กรกฎาคม 2560, เข้าถึงได้จาก

www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib_/Article_11Apr2018.pdf.

อรุณชัย ภัทรานนท์. (2546). การค้าชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ: ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา. สารนิพนธ์เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.