

บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

แนวความคิดเกี่ยวกับการประเมินโครงการ

เมื่อมีโครงการใดๆ เกิดขึ้น ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่อยู่อาศัย โครงการศูนย์การค้า โครงการสร้างถนน เป็นต้น ล้วนแต่มีอุปสรรค และปัญหาทั้งสิ้น ซึ่งในที่นี่จะกล่าวถึงโครงการที่อยู่อาศัยเท่านั้น ปัญหาส่วนใหญ่จะพบบ่อยคือ ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ทรัพยากรที่มีจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด และให้ความเป็นธรรมต่อสังคมมากที่สุด และทั่วถึงกัน

ขั้นตอนการประเมินโครงการ มีด้วยกัน 3 ขั้นตอน¹

1. การประเมินก่อนดำเนินโครงการ(Feasibility Study) เป็นการประเมินผลในชั้นวางแผนเพื่อตัดสินใจเลือกโครงการ ซึ่งมีการจัดลำดับความสำคัญของงาน ขอบเขตของงาน กำหนดวิธีการดำเนินงาน พิจารณาความคุ้มค่าในการลงทุนจัดเตรียมแผนงานในชั้นการดำเนินงาน

2. การประเมินขณะดำเนินงาน (Concurrent Assessment) เป็นการประเมินว่าในระหว่างการดำเนินการตามโครงการนั้น งานได้สำเร็จลุล่วงไปตามกำหนดหรือไม่ มีข้อขัดข้องทางเทคนิคในการบริหาร และ การเงินอย่างไร

3. การประเมินผลหลังการดำเนินงาน (Impact Study หรือ Post - Project Evaluation) เป็นการประเมินผลเมื่อได้ดำเนินโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้ว เพื่อสำรวจผลที่เกิดขึ้นจริงว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้หรือไม่ มีผลกระทบกับโครงการอื่นภายในสาขาเดียวกันและต่างสาขากันอย่างไร หาสาเหตุที่ทำให้โครงการสัมฤทธิ์ผล และ ล้มเหลว ศึกษาผลเสียที่ไม่ได้คาดหวังไว้ และสู่ทางแก้ปัญหาและข้อขัดข้อง และพิจารณาปรับปรุงโครงการ การประเมินผลที่เกิดจากโครงการโดยตรงนี้ (Effect)² เป็นจุดประเมินสำคัญที่ผู้ประเมินจะต้องวัดและแสดงให้เห็นประจักษ์แจ้งว่า “ผล” ที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการโครงการนั้นเป็น “เหตุ”

¹ กองโครงการ ฝ่ายโครงการและแผนงาน การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย, การประเมิน โครงการ, หน้า 1 (อัดสำเนา)

² นิศา ชูโต , การประเมินโครงการ , (กรุงเทพฯ หจก. พีเอ็น การพิมพ์ , 2538)
หน้า 3-5

โดยตรงมาจากการแทรกแซงโครงการ และเกิดมาจากทรัพยากรที่นำเข้า (Input) นอกจากนี้สิ่งสำคัญอีกประการหนึ่ง ก็คือจะต้องสามารถวัดขนาดของผลที่เกิดขึ้นได้ และจะต้องแยกแยะหรือจัดผลที่ไม่ต้องการให้เกิดมีขึ้นหรือจะต้องบ่งบอกถึงผลอื่นๆ ที่ไม่ใช่เป็นสาเหตุมาจากโครงการโดยตรง

“ผล” อันเกิดจากโครงการบริการสังคม ยากแก่การวัด เพราะบางครั้งผลมิได้เกิดแก่ผู้รับบริการโดยทันทีทันใด แต่อาจเป็นการเปลี่ยนแปลงที่ค่อยๆ สะสมมากขึ้น และแสดงผลออกมาภายหลัง หลังจากโครงการเสร็จสิ้นแล้วไประยะเวลาหนึ่ง ผลของการศึกษาที่มีคุณภาพชีวิตและสังคม เป็นต้น อย่างไรก็ตามผู้ประเมินก็ต้องหาวิธีที่จะวัดให้รู้ถึงผลที่เกิดจากการแทรกแซงของโครงการได้ และจะต้องแน่ใจว่าเป็นผลที่เกิดจากโครงการนั้นๆ เกิดขึ้นจริง นั่นคือแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์โดยตรง ที่เกี่ยวข้องกับ เหตุ และ ผล จากการเปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างกลุ่มที่รับบริการ และ กลุ่มที่ไม่ได้รับบริการจากโครงการ โดยมีตัวบ่งชี้ (Indicators) ที่แสดงความเกี่ยวข้องกันจริง (Linkages) และมีความเที่ยงตรง (Valid)

การวัด ผล (Net Effect or Net Outcome) ที่เกิดจากการบริการสังคมนั้น ผู้ประเมินจะต้องสามารถตอบคำถามเหล่านี้ให้ได้ คือ

1. โครงการนั้นบรรลุ หรือไม่บรรลุวัตถุประสงค์ของโครงการ
2. ผลที่เกิด หรือความเปลี่ยนแปลงของผู้บริการที่พบ มีหลักฐานชัดเจนเกิด เพราะการได้รับบริการโดยตรง มิได้มาจากสาเหตุอื่นๆ
3. สามารถชี้แจงได้ว่า สภาพใด หรือส่วนผสมของสภาพการใดในโครงการที่จะทำให้เกิดผลดีที่สุด (ใช้ทรัพยากรต่ำสุด ได้ผลประโยชน์สูงสุด)
4. ชี้ให้เห็นว่ามีผลข้างเคียง (Side - Effect) หรือผลกระทบใดๆ ที่เกิดขึ้น โดยมีได้ตั้งใจจากโครงการนอกเหนือไปจากผลที่ต้องการจะให้เกิดขึ้นจริง

โครงการที่ได้ประเมินโครงการทั้ง 3 ขั้นตอนอย่างต่อเนื่อง จัดได้ว่าเป็นโครงการที่มีการประเมินอย่างครอบคลุม (Comprehensive Evaluation)³ โดยงานประเมินโครงการจัดเป็นงานต่อเนื่อง ต้องมีการเตรียมการอยู่ในแผนโครงการแต่แรกเริ่ม เป็นความพยายามที่จะชี้ให้เห็นผลและหน้าที่ของกิจกรรมต่างๆ ที่จัดแทรกแซงขึ้น เมื่อเสร็จสิ้นแล้ว

³ วิมลสิทธิ์ ทรยางกูร “การประเมินโครงการที่อยู่อาศัย ว.ประชากรศาสตร์ หน้า 69

ผลที่สามารถวัดได้จากการประเมินโครงการจึงเป็นกิจกรรมแบบเบ็ดเสร็จ มิใช่เพียงประเมินผลงานที่ได้เมื่อเสร็จโครงการ หรือโครงการกำลังดำเนินการอยู่ หรือประเมินหลังโครงการสำเร็จแล้วเท่านั้น

1. การประเมินโครงการในขั้นการวางแผน และ การจัดการทำรายละเอียดโครงการ (Evaluation During Planning and Appaisal or Ex-ante Evaluation) การประเมินโครงการในขั้นนี้เกี่ยวข้องกับงานต่างๆที่จำเป็นต้องกระทำเพื่อการวางแผนโครงการและการจัดหารายละเอียดต่างๆ ของประเมินโครงการ การประเมินที่สำคัญในขั้นนี้ ได้แก่.-

1.1 การประเมินความต้องการ (Need Assessment) ในการเริ่มโครงการ หรือ การปรับปรุงโครงการจำเป็นต้องประเมินระดับความต้องการมาก หรือ น้อยของกลุ่มเป้าหมาย เพื่อค้นหาว่าถึงขั้นที่จำเป็นต้องทำโครงการขึ้นหรือไม่ มีเหตุผลสนับสนุนความต้องการประการใดบ้างมีรายละเอียดความต้องการเฉพาะประการใดบ้างในการจัดทำแผน และ รายละเอียดโครงการนั้น จำเป็นต้องกำหนดลักษณะกลุ่มเป้าหมายที่โครงการมุ่งเสนอบริการให้ชัดเจน เพื่อกำหนดรายละเอียดความต้องการเฉพาะต่างๆ ของผู้อยู่อาศัยที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย และเป็นการจำกัดจำนวนผู้รับบริการลง

1.2 การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) การตัดสินใจดำเนินโครงการย่อมต้องอาศัยข่าวสารจากการศึกษาความเป็นไปได้ ซึ่งเป็นการประเมินความเป็นไปได้ในด้านต่างๆ ได้แก่ ด้านเศรษฐศาสตร์ , ด้านการเมือง , ด้านเทคนิค , ด้านการจัดการ โดยเริ่มจากการจัดหาข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับ ความต้องการ หรือ ความจำเป็นที่จะต้องจัดให้มีโครงการนั้นเทคนิคการจัดหาแหล่งเงินทุน รูปแบบการลงทุน การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของ รายรับกับรายจ่าย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน กฎระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ผู้ประเมินความเป็นไปได้ของโครงการโดยเฉพาะอย่างยิ่งทางด้านเศรษฐศาสตร์ และ การเงินมักได้แก่ ผู้เชี่ยวชาญ ซึ่งอาจเป็นเจ้าของที่อยู่ในหน่วยงานวางแผนงาน หรือ เจ้าของพื้นที่ที่ให้ทุน ทั้งผู้ให้ทุนเอง และ ผู้บริหารโครงการย่อมต้องอาศัยผลของการประเมินความเป็นไปได้ของโครงการในการตัดสินใจเกี่ยวกับโครงการ ดังนั้นการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจึงเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง

2. การประเมินโครงการในระหว่าง การดำเนินโครงการ (On-going Project Evaluation) เป็นที่ยอมรับกันว่า ในช่วงระหว่างการดำเนินการมักมีกิจกรรมมากมายดำเนินไปอย่างสลับซับซ้อน และขาดความแน่นอน โดยเฉพาะกรณีโครงการที่อยู่อาศัย จากลักษณะซับซ้อนของงานในช่วงการดำเนินงาน รวมทั้งอุปสรรคและปัญหาต่างๆ ที่ไม่ได้คาดคะเนไว้ล่วงหน้า ผู้บริหารโครงการเห็นสมควรให้มีการประเมินผลในช่วงของการดำเนินงาน โดยทำใน 2 ลักษณะที่คล้ายคลึงกันแต่มีจุดเน้นต่างกัน คือ

2.1 การประเมินเพื่อติดตามงาน (Monitoring Evaluation) เป็นการประเมินผลโครงการเพื่อเน้นการตรวจสอบดูว่าได้ดำเนินโครงการในขั้นตอนต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในแผนหรือไม่ รวมทั้งได้ตรวจสอบดูว่าได้ดำเนินโครงการถึงมือกลุ่มเป้าหมายหรือไม่

2.2 การประเมินเพื่อปรับปรุงแผน (Formative Evaluation) เป็นการประเมินผลโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงดำเนินการ โดยเน้นการนำกลับไปปรับปรุงแก้ไขแผนของโครงการแผนปฏิบัติ และการดำเนินการในขั้นต่อไป

การประเมินโครงการในส่วนนี้ อาจพิจารณาจากรายงานต่างๆ เช่น รายงานความก้าวหน้าของงานตามขั้นตอน รายงานการก่อสร้าง รายงานปัญหาด้านเทคนิค รายงานการเงิน รายงานการขอรับบริการ

3. การประเมินโครงการในชั้นหลังโครงการเสร็จสิ้น (Post Project Evaluation) หรือภายหลังช่วงระยะเวลาหนึ่ง ในช่วงเวลาที่เกิดผลดังกล่าวขึ้น ควรจัดให้มีการประเมินผลโครงการ และจำเป็นต้องกระทำโดยเฉพาะในช่วงที่คาดว่าจะได้ผลเต็มที่แล้ว โดยประเมินโครงการภายหลังการเข้าอยู่ (Post Occupancy Evaluation) นอกจากนี้ยังอาจจำเป็นต้องประเมินผลโครงการซ้ำอีกในภายหลัง อาจแยกการประเมินผลภายหลังโครงการเสร็จสิ้นตามลักษณะเฉพาะได้ดังนี้

3.1 การประเมินผลรวบยอด (Summative Evaluation) เป็นการประเมินรวบยอด เพื่อหาข้อสรุปเกี่ยวกับผลที่เกิดขึ้นและวิเคราะห์พาดพิงไปถึงการบรรลุเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการจำแนกได้ดังนี้

3.1.1 การประเมินผลโครงการ (Impact Assessment) เป็นการประเมินผลต่างๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้นในโครงการ ซึ่งรวมถึงผลข้างเคียงหรือผลที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้ตั้งใจ เช่น ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ต่อชุมชนโดยรวม ผลกระทบต่อการประกอบอาชีพ ฯลฯ

3.1.2 การประเมินประสิทธิภาพของโครงการ (Efficiency Assessment) การประเมินประสิทธิภาพของโครงการโดยทั่วไป มักเกี่ยวข้องกับต้นทุน และ ผลที่เกิดขึ้นใน 2 ประการ คือ การวิเคราะห์ต้นทุน-ผลตอบแทน (Cost-Benefit Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่าง ต้นทุน หรือ ค่าใช้จ่ายทั้งหมด กับ ผลตอบแทนหรือประโยชน์ ต่อ ผู้รับบริการ เพื่อหาว่าโครงการให้ผลคุ้มค่ากับต้นทุนหรือไม่ ผลตอบแทนทางสังคม เช่น โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและการวิเคราะห์ต้นทุน-ประสิทธิภาพ (Cost-Effectiveness Analysis) เป็นการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างค่าใช้จ่ายทั้งหมดกับผลที่เกิดขึ้นในโครงการ โดยเสนอเป็นราคาต่อหน่วยของผล

3.2 การประเมินผลของโครงการซ้ำ (Follow-up Evaluation) แม้โครงการได้เสร็จสิ้นและได้มีการประเมินผลรวบยอดไปแล้วโครงการบางประเภทเช่น โครงการสาธารณสุข หรือ โครงการที่อยู่อาศัย การได้รับการติดตามผลของการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ด้วยการประเมินผลซ้ำอีก

ลักษณะของโครงการที่จะทำการประเมิน

โดยทั่วไปโครงการที่จะทำการประเมินผล โครงการที่อยู่อาศัย เป็นการประเมินเพื่อมุ่งหาข้อเท็จจริงเกี่ยวกับคุณค่าของโครงการ เป็นการหาความสัมพันธ์ระหว่างการตามแผนของโครงการกับผลที่เกิดขึ้น โดยจะเป็นเงื่อนไขไปสู่การตัดสินใจเกี่ยวกับโครงการ เพื่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงตามทิศทางที่ต้องการ

ด้วยหลักที่จะใช้ประโยชน์จากผลของการประเมินโครงการดังกล่าว โครงการที่จะทำการประเมินควรจะมีรายละเอียดของโครงการที่ได้จัดขึ้น เพื่อให้มีโครงการเกิดขึ้นอย่างจริงจัง โดยมีวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่ชัดเจน และมีเหตุผลสนับสนุน มีแผนปฏิบัติโดยมีจุดเริ่มต้น และจุดสิ้นสุดตามขั้นตอนต่างๆ พร้อมทั้งกำหนดกิจกรรม และงบประมาณที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้เพื่อจะสามารถทำการประเมินโครงการโดยการเปรียบเทียบผลที่ได้เกิดขึ้นจากโครงการกับรายละเอียดของโครงการที่ได้จัดทำขึ้น ดังนั้น โครงการที่ขาดความชัดเจนในวัตถุประสงค์ และเป้าหมายย่อมไม่อาจให้ผลการประเมินที่มีคุณค่าได้

แนวทางในการประเมินโครงการที่อยู่อาศัยโดยยึดหลักเป้าหมายเป็นหลัก

การประเมินโครงการเป็นการศึกษาอย่างมีระบบและแบบแผน และได้ยึดแนวทางวิเคราะห์เชิงระบบ(System-Analysis Approach) โดยเน้นแนวทางหลัก 3 ประการ

1. การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ระหว่างแผนงานกับผลที่เกิดขึ้นกับโครงการ พร้อมทั้งค้นหาสาเหตุของความคลาดเคลื่อน หรือความแตกต่าง
2. การที่สามารถชี้ได้ถึงผลที่เกิดขึ้นเป็นผลเนื่องจากปัจจัยต่างๆ ของโครงการที่ได้จัดทำขึ้นจึงมักอาศัยแบบแผนของการวิจัยแบบการจัดกลุ่มทดลอง (Experimental Research Design)
3. การนำผลของการประเมินไปใช้ในลักษณะของการป้อนข่าวสาร(Feedback Information) เพื่อช่วยในการตัดสินใจของผู้บริหารโครงการในการปรับปรุงโครงการเดิมหรือจัดทำโครงการใหม่

ตามแนวทางดังกล่าวมักเน้นที่วัตถุประสงค์ หรือ เป้าหมายของโครงการเป็นหลัก กล่าวคือการประเมินได้ใช้รายละเอียดของเป้าหมาย และวัตถุประสงค์ของโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินโครงการ ความสำเร็จมาก หรือ น้อย พบได้จาก ผลต่างระหว่าง เป้าหมาย และ วัตถุประสงค์ กับ ผลหรือสิ่งที่โครงการทำให้มีขึ้น

$$\boxed{\text{เป้าหมายหรือวัตถุประสงค์}} - \boxed{\text{ผลที่เกิดขึ้นกับโครงการ}} = \boxed{\text{ความสำเร็จของโครงการ}}$$

ความสำเร็จของโครงการจะมีมากถ้าความแตกต่างมีน้อย หรือว่าความสำเร็จของโครงการมีน้อยถ้ามีความแตกต่างกันมาก อย่างไรก็ตามในบางกรณีผลที่เกิดขึ้นอาจมากกว่าสิ่งที่กำหนดไว้ในเป้าหมาย

แนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย

1. การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงการให้บริการด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อผู้พักอาศัยเองได้มีผู้กล่าวไว้ดังนี้

Needham⁴ (1977) ได้ให้เหตุผลของการรวมกลุ่มของที่อยู่อาศัยด้วยสาเหตุ 2 ประการ คือ

⁴ Barrie Needham ,How Cities Works(London:Pergamon Pre ,1997) : 103

1. ความสะดวกในการเข้าถึง(Accessibility) ผู้อยู่อาศัยต้องการไปยังสถานที่ต่างๆอย่างสะดวกสบาย ไม่ว่าจะเป็นสถานที่ทำงาน ร้านค้า สถานศึกษา ผู้อยู่อาศัยจึงพอใจที่จับกลุ่มอยู่บริเวณเส้นทางคมนาคม

2. การประหยัดจากภายนอก(External Economic) การรวมกลุ่มจะก่อให้เกิดความประหยัดจากค่าใช้จ่ายในเรื่องการใช้บริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่างๆ ร่วมกันเช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนนหนทาง รถโดยสาร สถานศึกษา สถานพยาบาล เป็นต้น

Goodall (1972)⁵ กล่าวว่าอิทธิพลของสาธารณูปโภคและสาธารณูปการนั้นไม่เท่าเทียมกัน จะมีผลต่อการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัย และบริการสาธารณะต่างๆ จะเป็นตัวชี้ทำให้เกิดการพัฒนาพื้นที่ได้ โดยเฉพาะบริเวณชานเมือง

2. การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยคำนึงถึงการเดินทางไปยังแหล่งต่างๆ เช่น แหล่งงาน ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดขึ้นเป็นประจำ และได้อธิบายดังนี้

Wingo(1969)⁶ ให้ความสำคัญกับการเดินทางไปทำงานมากที่สุด และให้ข้อสรุปว่าการย้ายที่อยู่อาศัยเข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้นราคาที่ดินก็จะสูงขึ้น ขณะที่ค่าเดินทางลดลง แต่ครัวเรือนยังคงย้ายที่อยู่เข้าใกล้แหล่งงานมากขึ้นเรื่อยๆ จนกระทั่งพบทำเลที่ดีซึ่งจะประหยัดได้จากการเดินทางที่ลดลงเท่ากับขนาดที่ดินที่ลดลง

Carter(1975)⁷ กล่าวถึง แนวคิดที่ว่าในการเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวกับการเดินทางไปที่อยู่อาศัยนั้น ต้องมีความสะดวกในการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ โดยเฉพาะแหล่งงาน นอกจากนี้รายได้ และสภาพครอบครัวก็มีอิทธิพลต่อการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะครอบครัวที่มีเด็กก็ต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับโรงเรียน โดยมีหลักเกณฑ์ในการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยยึดเอาความสัมพันธ์ของที่ตั้งนั้นกับบริการโดยรอบ ได้แก่ ความ

⁵ Brian Goodall, The Economic of Urban Arcas (Oxford : Pergamon ress, 1972) :150-161

⁶ Lowdow Wingo , Transportiation and Urban Land (New York: Practer,1969)

⁷ Harold Carter The Stydy of Urban Geography(London : Edward Arnold, 1975) :265

สะดวกในการเดินทางไป แหล่งงาน ย่านการค้า อุตสาหกรรมและติดต่อสัมพันธ์กับกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

Muth(1969)⁸ กล่าวถึง ความแตกต่างในการเลือกที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยผู้มีรายได้สูง และ รายได้ต่ำว่า ประชากรที่มีรายได้สูงจะมีแหล่งที่อยู่อาศัยชานเมืองเพราะพอใจที่จะอยู่ในที่มีความหนาแน่นต่ำเนื่องจากต้องการบ้านในบริเวณที่ไม่แออัด แต่ประชากรที่มีรายได้น่าจะอยู่ใกล้กับศูนย์กลางเมือง เพื่อให้สะดวกและประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปทำงาน และบริเวณกิจกรรมอื่นๆ

Lean and Goodall(1974)⁹ กล่าวถึงผู้มีรายได้ต่ำจะพยายามมีที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งงาน เพราะประหยัดค่าเดินทาง ส่วนผู้ที่มีรายได้สูงจะสามารถเลือกที่อยู่อาศัยได้หลายประเภท โดยไม่ต้องสนใจว่าที่อยู่อาศัยกับที่ทำงานต้องมีความสัมพันธ์กัน เพราะ ผู้มีรายได้สูงสามารถเดินทางได้เร็วเท่ากับผู้ที่มีการรายได้ต่ำที่อยู่ใกล้แหล่งงาน

3. การเลือกทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยโดยคำนึงถึงสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ และสังคม อธิบายในแง่ของคุณภาพที่ดีของสิ่งแวดล้อม และสภาพแวดล้อมเกี่ยวกับเพื่อนบ้าน ดังนี้-

Carter (1975)¹⁰ อธิบายการเลือกบริเวณที่พักอาศัย ขึ้นอยู่กับอิทธิพลภายนอก คือ ลักษณะทางกายภาพ และ สิ่งแวดล้อมของพื้นที่บ้านนั้น นอกจากนี้ ผู้ที่อยู่อาศัยจะเลือกบริเวณที่อยู่อาศัยที่มีสภาพสังคมและเศรษฐกิจเหมือนตน

Sigel(1970)¹¹ ได้อธิบายเกี่ยวกับการเลือกที่พักอาศัยว่าขึ้นอยู่กับคุณภาพของสิ่งแวดล้อม เช่นลักษณะทางสังคมของชุมชน สภาพธรรมชาติ การบริการสาธารณะสำหรับชุมชน และความพึงพอใจที่ได้รับจากทำเลที่ตั้งนั้น

⁸ Richard F Muth , Cities and Housing (Chicago : The University of Chicago Press, 1969) :1

⁹ W.Lean and Brian Goodall, Aspects of Land Economic, (London: The Estate Gazette Limited, 1974) :199-200

¹⁰ Harold Carter The Study of Urban Geography (London : Edward Arnold, 1975) อ้างจาก D.T. Herbert

¹¹ Jey Sigel, The American City (New York: 1969) :436 อ้างถึง Raymond E Munphy

Buttom(1976)¹² ให้แนวคิดในการเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีว่า ขึ้นอยู่กับสภาพแวดล้อมที่ดี และความรู้สึกสนิทสนมกับเพื่อนบ้าน

Lean and Goodall(1974)¹³ อธิบายปัจจัยหนึ่งที่ผู้อยู่อาศัยบางกลุ่มต้องการในการตัดสินใจเลือกทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัย คือ ผู้อยู่อาศัยเหล่านั้นต้องการเลือกที่ตั้งที่อยู่อาศัยในบริเวณที่เป็นกลุ่มวัฒนธรรมและสังคมเศรษฐกิจเดียวกับตน

Yeh (1975)¹⁴ อธิบายเกี่ยวกับการป้องกันกลุ่มอิทธิพลของชโมยในชุมชนที่ดี จะเพิ่มระดับความพอใจให้แก่ผู้อยู่อาศัยได้

สรุปแนวความคิดเกี่ยวกับทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัย ซึ่งนักทฤษฎีทั้งหลายได้พยายามรวบรวมได้ดังนี้

1. การบริการด้านสาธารณูปโภค และ สาธารณูปการที่ดี
2. การเดินทางเข้าถึงที่ตั้งที่อยู่อาศัย และ ความสะดวกจากที่อยู่อาศัยไปยังสถานที่ต่างๆ โดยเฉพาะสถานที่ทำงาน ทั้งนี้เนื่องจากการเดินทางระหว่างที่อยู่อาศัย และ สถานที่ทำงานมีปริมาณที่สูง
3. สภาพแวดล้อม สภาพธรรมชาติที่ดีเหมาะสมกับการอยู่อาศัย
4. สภาพแวดล้อมทางสังคม , เศรษฐกิจ และ วัฒนธรรมที่คล้ายคลึงกัน
5. ความปลอดภัยจากกลุ่มอิทธิพล และ โจรผู้ร้าย

¹² KJ. Buttom Urban Economic(London:Mamiilla Press,1976)

¹³ W.Lean and Brian Goodall, Aspects of Land Economic,(London:The Estate Gazete Limited,1974) :199-200

¹⁴ Stephen H.K. Yeh Public Housing in Singapore(Singapore : Singapore University ,Press,1975)

แนวความคิดเกี่ยวกับความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย

การเติบโตของเมือง และ ความแออัดของประชากรที่เป็นผลพวงจากความเป็นเมืองทำให้ต้องผลิตที่อยู่อาศัยให้เพียงพอ และ ที่สำคัญต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่ยอมรับของสังคมตามประวัติศาสตร์ นั้นการขาดแคลนที่อยู่อาศัยมักจะเกิดขึ้นอยู่เสมอในทุกประเทศ ตามการเจริญเติบโตของเมือง¹⁵ และ ส่วนมากงานศึกษาเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยในเมืองของประเทศที่กำลังพัฒนา เช่น งานศึกษา เกี่ยวกับการตั้งถิ่นฐานของผู้ยากไร้ของ MILL and Song¹⁶ , Abrams¹⁷ และ Leeds¹⁸ สะท้อนถึงความไม่เพียงพอของที่อยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม ความเพียงพอของที่อยู่อาศัยไม่เหมือนความพอใจในด้านที่อยู่อาศัย หลังจากที่มีความต้องการพื้นฐานในที่อยู่อาศัยได้รับการตอบสนองตามความปรารถนาที่จะปรับปรุงสภาพของที่อยู่อาศัย หรือเปลี่ยนทำเลที่ตั้งของที่อยู่อาศัยก็มักจะเกิดขึ้นตามมา ดังนั้นการศึกษาความพอใจที่อยู่อาศัย และปัจจัยที่เกี่ยวข้อง ให้ผลที่ได้ อย่างมีนัยสำคัญสำหรับงานวิจัยเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย

¹⁵ C.A.Vanpnarsky, "An Approach to the sociology of housing ,W " Ekistics 22(1966):127-135

¹⁶ E.S. Mills and Buyng - Nak Song, Urbanization and Urban Problems Council on East Asian Studies Harvard 1979

¹⁷ C.Abrams " Squatting and Squatters ," in Third World Urbanization, eds Janet Abulughod and Richard Hay Jr. Maaroufa Press ,1977, pp 293-299

¹⁸ A.Leeds " Housing-Settlement type arrangements for livig proletarianization and the social structure of the city " in Third World Urbanization eds Janet Abulughod and Richard Hay Jr. Maaroufa Press ,1977, pp 330-337

ปัจจัยด้านความพอใจในที่อยู่อาศัย

ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจในที่อยู่อาศัยจำแนกได้เป็น 3 กลุ่มหลักๆ ได้ดังนี้ ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัย (Physical Housing Characteristics) ลักษณะทางทำเลที่ตั้ง (Locational Characteristics) ลักษณะของปัจเจกบุคคล (Individual Characteristics) ลักษณะทางกายภาพของที่อยู่อาศัยที่ดีเป็นสิ่งสำคัญในการสร้างความพอใจในที่อยู่อาศัยอย่างยิ่ง ได้แก่ ขนาดที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ดังตามการศึกษาของ Campbell ,et al¹⁹ และ Speare²⁰ โครงสร้างภายในที่อยู่อาศัยที่ดีกว่า ตามการศึกษาของ Michelson et al²¹ รวมถึงแง่มุมที่อยู่อาศัยของแต่ละคน เช่นความใหม่ของที่อยู่อาศัยตามการศึกษาของ Maran and Rodgers²²

ลักษณะทำเลที่ตั้งที่อยู่อาศัยที่ดีโดยทั่วไป หมายถึง การเข้าถึงย่านธุรกิจหลักของเมืองความอำนวยความสะดวกจากสาธารณูปโภคต่างๆ ดังตามการศึกษาของ De Jong²³ ,Hawley and Zimmer²⁴ และ Michelson, etal. และ คุณภาพสิ่งแวดล้อมในละแวกย่านนั้น

¹⁹ A. Campbell , P.E. Converse and W.L. Rodgers The Quality of american lift (NEW YORK : Russell Sage Foundation , 1976)

²⁰ A. Jr Speare “Residential Satisfaction as an intervening variable in residential mobility ”Domography 11 (1974) : 1773-88

²¹ W. Michelson D Belgue and J.Stewart “ Intentions and expectations in differential residential selection ”Journal of Mariage and the family (1973) : 189-196

²² R.W. Marans and W.Rodgers “Toward an understanding of commiunity satisfaction in Metropollitan America ” in Contemporary Perspective eds Amos H Hawley and Vicent P.Rock (Sage ,1975)

²³ G.F.De Jong,Residential Perferences and migration,Demography 4(1977) : 169-178

²⁴ A.H.Hawley and VP Rock (eds) MetropollitanAmerica ” in Contemporary Perspective (Sage Publication , 1975)

ดังตามการศึกษาของ Maran and Rodgers, Angrist²⁵, Deutschman²⁶ และ Lansing et al.²⁷

จากการศึกษา Michelson²⁸, Speare²⁹ และ Kain³⁰ ได้กล่าวว่า “ลักษณะปัจเจกบุคคลที่สำคัญส่วนใหญ่ประกอบด้วยสถานะในวงจรชีวิต เนื่องจากสถานะตามชั้นของวงจรชีวิตที่ต่างกันก็ทำให้มีความคาดหวังในที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน และยังรวมถึงคุณภาพความสัมพันธ์ทางสังคมที่เกิดจากผู้อยู่อาศัยในระแวกเดียวกันด้วย”

จากการศึกษาของ Coleman³¹ และ Belcher and V-Calcerrada³² ได้กล่าวไว้ว่า “ชั้นทางสังคมมีความสัมพันธ์กับระดับความพอใจในที่อยู่อาศัย”

²⁵ S.S. Angrist Directions and themes in sociological research on housing in the U.S. paper presented at the 8 th world congress of sociology TORONTO, 1974)

²⁶ H.D. Deutschman The residential Location Decision Study of residential Mobility Socio-Economic Planing Sciences 6(1972):349-364

²⁷ J.B. Lansing, R.W. Marans and R.B. Zehner, Planned residential environment (Institute For Social Research, An Arbor, 1970)

²⁸ W.H. Michelson Man and his urban environment : A sociological approach (Addison Wesley 1976)

²⁹ A. Jr. Speare “ Residential Satisfaction as an intervening variable in residential mobility ” demography 11 (1974):1773-88

³⁰ J. F. Kain “The journey to work as a determinant of residential location ” in urban analysis : reading in housing and urban development, eds A Page and W Seyfried (Scott : Foresman and company 1970) pp 207-226

³¹ R.P. Coleman, “ Pantterns in housing market goals by socio-economic class and life stages ” in Urban Problems , ed Robert A Dentler (Rand McNally 1977) pp. 256-269.

³² J.C. Belcher and P.B. Vazquez-Calcerrada “A cross -cultural approach to the social functions of housing ” Journal of Marriage and the Family 1972 : pp 750-761

จากการศึกษาของ W.H.Michelson³³ ได้กล่าวว่า “ไม่เพียงแต่ชั้นทางสังคมที่แตกต่างกันทำให้ความพึงพอใจทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน ยังรวมถึงคุณภาพของที่อยู่อาศัยของผู้ใดผู้หนึ่งเป็นสัดส่วนโดยตรงกับชั้นทางสังคมของผู้นั้นด้วย”

จากการศึกษาของ A.Cambell³⁴ ได้กล่าวว่า “ระดับการศึกษานั้นน่าจะเป็นดัชนีที่เหมาะสมในแง่ชั้นทางสังคมที่นำมาใช้ในการวิเคราะห์ความพึงพอใจในที่อยู่อาศัย” ซึ่งการศึกษาของ Cambell² ได้รับการสนับสนุนจาก Michelson เรื่องที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยของเขาว่า “ร้อยละของรายได้ที่ประชาชนจะใช้กับที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพดีโดยพื้นฐานแล้วแปรผันไปตามการศึกษาของเขาเหล่านั้น”

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการศึกษาเป็นตัวแปรที่มีความสำคัญในการประเมินความพอใจในที่อยู่อาศัย

ปัจจัยหนึ่งที่จำเป็นต้องนำมาพิจารณาเพื่อศึกษาถึงที่อยู่อาศัยในเมืองในปัจจุบันของประเทศที่กำลังพัฒนา คือ การไหลบ่าของผู้อพยพจำนวนมาก เพื่อเข้าสู่เมืองสำคัญ แม้ว่าปัญหาที่อยู่อาศัย รวมทั้งปัญหาเมืองด้านอื่นๆ ส่งผลกระทบต่อประชากรเมืองทั้งหมดผู้อพยพในประเทศที่กำลังพัฒนาส่วนใหญ่จะอาศัยในที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดขึ้นอย่างไม่ถาวร ซึ่งขาดบริการพื้นฐาน และ ตั้งอยู่ในเขตต่อเชื่อมของเมืองหลวง

จากการศึกษาของ Berry and Kasarda³⁵ Elizaga³⁶ ได้กล่าวไว้ว่าแม้ทำเลที่ตั้งใจกลางเมืองเป็นที่พอใจแก่กลุ่มชนชั้นสูงในเมืองต่างๆ ในแถบประเทศที่ไม่ใช่ทางตะวันตก ซึ่งตรงข้ามกับรูปแบบในเมืองทางแถบตะวันตกเป็นส่วนใหญ่³⁷ ที่ตั้งของผู้อพยพที่ยากไร้ก็ยัง

³³ W. H. Michelson , Man and his urban environment : A sociological approach (Addison - Wesley , 1976)

³⁴ A.Cambell, P.E. Converse and W.L. Rodgers, The Quality of american life (NEW YORK : RUSSELL Sage Foundation, 1976)

³⁵ B.J.L.Berry and J.D.Kasarda Contemporary urban ecology (New York : MacMillan 1977)

³⁶ J. C. Elizaga “A Study of immigration to Greater Santiago Chile Demography 3 (1966):353-377”

³⁷ C.Abrams “Squatting and squatters” in Third World Urbanization eds Janet Abulughod and Richard Hay Jr (Maaroufa Press 1977) pp.293-299

พบเห็นภายในเมือง เช่น กรุงมนิลา ประเทศฟิลิปปินส์ และ คาราคัส (Caracas) ประเทศเวเนซุเอลา อย่างไรก็ตามท่ามกลางประชาชนที่อพยพนั้นมีคนงานที่เชี่ยวชาญและกึ่งเชี่ยวชาญในสัดส่วนที่เล็กน้อยที่จะสามารถอาศัยในที่อยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมือง³⁸ ผู้ที่อพยพโยกย้ายส่วนใหญ่ประสบกับแหล่งทำเลทางเศรษฐกิจที่มีอยู่อย่างจำกัด และถูกขับให้ไปตั้งหลักแหล่งตามรอบนอกเมือง ผลของรูปแบบการอยู่อาศัยที่โดนถูกบีบดัดนี้ กับความพอใจที่อยู่อาศัยที่ได้รับจึงน่าสนใจที่จะนำมาพิจารณา

จากการศึกษาของ Yi³⁹ (ซึ่งเป็นงานศึกษาประเทศในแถบเอเชียเท่าที่ค้นคว้าได้) ตั้งใจศึกษาถึงปัจจัยที่แน่ชัดเกี่ยวกับความพอใจในที่อยู่อาศัย ท่ามกลางที่อยู่อาศัยในเมืองไถจง (Taichung) ประเทศไต้หวัน ได้แก่การศึกษาปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับความพอใจที่อยู่อาศัยเพราะความก้าวหน้าทางเศรษฐกิจอย่างรวดเร็ว และการเกิดเมืองหลวงย่อยขึ้นในเมืองไถจง และศึกษาถึงรูปแบบความพอใจในที่อยู่อาศัยดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกับรูปแบบทางตะวันตกหรือไม่ และศึกษาเกี่ยวกับสภาพของการอพยพโยกย้ายมีผลกระทบต่อความพอใจในที่อยู่อาศัยของแต่ละคนหรือไม่ และข้อมูลที่ใช้ในการศึกษา มาจากการสำรวจการอพยพโยกย้ายที่อยู่อาศัย ซึ่งจัดทำขึ้นใน เมืองไถจง เดือนธันวาคม 1978 จำนวนตัวอย่าง 825 ตัวอย่าง เป็นชายอายุ 18 ปีขึ้นไป ซึ่งใช้วิธีเลือกตัวอย่างโดยวิธี Multi stage Random Sampling ได้ผลสรุปว่า คุณภาพในที่ดีเป็นปัจจัยสำคัญที่สร้างความพอใจในเนื้อที่ที่อยู่อาศัยและความพอใจทำเลที่ตั้งสัมพันธ์ผกผันกับระยะทางจากใจกลางเมือง ผลกระทบของสถานะการโยกย้าย และระดับการศึกษาได้ชี้ว่า รูปแบบความพอใจที่อยู่อาศัยไม่เกินไปตามรูปแบบของชาวตะวันตก

³⁸ G" Krausse Economic adjistment on migrants in the city : The Jakarta Experience International Migration Review 13 1979 : pp 46-70

³⁹ Chin -chun Yi Urban housing satisfaction in a transitional society : A case stydy in Taichung Taiwan "Urban studies" 22(1985) : 1-12

ลักษณะของที่เช่าทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์⁴⁰

เดิมนั้นถือกันว่า ที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์แต่พระองค์เดียว จึงมีคำเรียกอีกอย่าง หนึ่งว่า พระเจ้าแผ่นดิน ในครั้งนั้นนอกจากจะทรงใช้ที่ดินเพื่อพระองค์เองแล้ว ยังยินยอมให้ราษฎร ครอบครองทำกินโดยสมควรด้วย แต่ทรงสิทธิ์เหนือที่ดินจะขับไล่ออกจาก ที่ดินเมื่อไรก็ได้

ต่อมาเมื่อบ้านเมืองเจริญขึ้น จึงผ่อนปรนให้ประชาชนมีสิทธิในที่ดิน และยอม รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน ภายใต้พระราชอำนาจสำหรับที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของพระมหากษัตริย์ และราชการแผ่นดิน เริ่มมีการแบ่งออกเป็นคนละส่วนกันในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวและ อยู่ภายใต้การควบคุมต่างหน่วยงานต่างๆ แต่ยังคงขึ้นตรงอยู่ในกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ โดยส่วนที่ดินที่ปกครองไว้เพื่อใช้ประโยชน์ของพระมหากษัตริย์ เรียกว่า ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน บ้าน ดึก สวน นา เป็นต้น ซึ่งดูแลโดย “สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์”

นอกจากนี้ยังได้กล่าวถึงการเช่าที่ทรัพย์สิน “ความหมายการเช่า สัญญาซึ่งบุคคล หนึ่งเรียกว่าผู้ให้เช่ากับบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่าผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับ ประโยชน์ในทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และ ผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น” จากหนังสือเรื่อง เช่าทรัพย์สิน เช่าชื่อ ยืม ผากทรัพย์สินโดยนาย พงษ์รัตน์ เครือกลิ่น ผู้พิพากษาศาลจังหวัดฝาง พิมพ์ครั้งที่ 1 สำนักพิมพ์นิติธรรม

⁴⁰ คุณสมศักดิ์ ชวีญแก้ว ภาควิชา นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปีการศึกษา 2537 จากวิทยานิพนธ์ เรื่อง “ปัญหาทางกฎหมายและการบริหารเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ” บทคัดย่อ

ลักษณะของสิทธิการเช่า

ตามกฎหมายไทย

ความหมายของการเช่าทรัพย์สิน “เช่นเดียวกับกับสัญญาอสังหาริมทรัพย์เช่าประกอบขึ้นด้วยการส่งมอบสิ่งของสิ่งหนึ่ง ให้ผู้เช่ายึดถือไว้ เพื่อใช้เป็นประโยชน์ส่วนตัว ผิดกันแต่ในข้อที่ต้องมีบำเหน็จ คือ ค่าเช่า ซึ่งผู้เช่าจะต้องจ่ายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นตามบทบัญญัติของกฎหมายเก่าที่ตกทอดกันมาถึงเรา

สิทธิการเช่ามีลักษณะดังนี้⁴¹

1. สิทธิการเช่าเป็นบุคคลสิทธิชนิดหนึ่ง มิใช่ทรัพย์สินสิทธิ แต่ได้มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ว่าให้ตกติดไปยังบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 569 ซึ่งบัญญัติว่า “อันสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น ซึ่งให้เช่า ผู้รับโอนย่อมรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของ ผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้เช่านั้นด้วย”

2. สัญญาเช่าทรัพย์สินเป็นสัญญาที่ถือคุณสมบัติของผู้เช่าเป็นสาระสำคัญ(สิทธิการเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัว) หลักการนี้ถึงแม้กฎหมายจะมีได้บัญญัติไว้โดยตรงก็ตามแต่เมื่อพิจารณาบทบัญญัติแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 544 แล้วจะเห็นได้ว่าสิทธิของผู้เช่าในอันที่จะเรียกร้องให้ได้ใช้ประโยชน์ จากทรัพย์สินที่เช่าต่อผู้ให้เช่านั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัว

⁴¹ มานะ พิทยาภรณ์ คำบรรยายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะการเช่าทรัพย์สิน จ้างแรงงาน จ้างทำของ และรับขน หน้า 12

ตามกฎหมายต่างประเทศ

1. กฎหมายโรมัน⁴²

สิทธิการเช่ามีลักษณะดังนี้

1. สิทธิการเช่าของโรมันเป็นบุคคลสิทธิโดยแท้ ตามกฎหมายผู้เช่าสิทธิ เพียงได้ใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าเท่านั้น ห้ามสิทธิใดๆในทรัพย์สินที่เช่าในการตอบโต้บุคคลภายนอกได้ไม่ ดังนั้น ถ้าผู้ให้เช่าโอนทรัพย์สินที่เช่า ให้บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกสามารถปฏิเสธผู้เช่าได้
2. ผู้ให้เช่าตาม จำเป็นต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ที่เช่า ทรัพย์สินที่เช่าอาจจะ เป็นของบุคคลที่ 3 ก็ได้ไม่จำเป็น
3. การเช่าทุกชนิดแม้ว่าจะเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐาน การเช่า
4. ถึงแม้จะมีได้กำหนดไว้ สิทธิการเช่าย่อมครอบคลุมถึงเครื่องอุปกรณ์ของ ทรัพย์สินที่เช่าด้วย

2. กฎหมายสหรัฐอเมริกา⁴³ Leasehold ของ USA มีลักษณะดังนี้

1. มีลักษณะเป็นทรัพย์สินสิทธิตามกฎหมายไทย ซึ่งสามารถผูกพันไปถึงบุคคล ที่สามได้ กล่าวคือ เมื่อทรัพย์สินที่เช่าถูกผู้ให้เช่าขายไป สัญญาเช่ายังไม่ระงับลงหากแต่ยังคง เป็นภาระ ตกติดไปถึงทรัพย์สินที่เช่านั้น ถึงผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นด้วย
2. โดยปกติตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกานั้น Leasehold Estate เป็นสิทธิที่ สามารถโอนแก่กันได้ เป็นหลักโดยมีข้อยกเว้นนอกจากในสัญญาจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น แต่โดยทางปฏิบัติแล้วสัญญามักจะมีข้อความ ห้ามการโอนสิทธิ หรือ การให้เช่าช่วงอยู่ด้วย เสมอๆ จึงเห็นได้ว่า Leasehold Estate ตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา นั้น ถ้ามิได้มี ข้อตกลง กันเป็นพิเศษไว้น่าจะมีสิทธิเฉพาะตัว
3. Leasehold Estate ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกานั้น สามารถตกทอดไป ยังทายาทได้ตามที่กฎหมายว่าด้วยมรดก

⁴² W.W Buckland A Manual of Roman Privat Law p 112

⁴³ Robert W Semenow Question and Answer on Real Estate p 416-417

3. กฎหมายเยอรมัน⁴⁴ สิทธิการเช่าตามกฎหมายเยอรมัน มีลักษณะดังนี้

1. สิทธิการเช่ามีลักษณะเป็นบุคคลสิทธิที่มีกฎหมายบัญญัติเป็นพิเศษให้สามารถผูกพันบุคคลที่สามได้

2. สิทธิการเช่าตามกฎหมายเยอรมัน มีลักษณะคล้ายสิทธิการเช่าตามกฎหมายไทย เนื่องจากกฎหมายห้ามผู้เช่าให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเป็นหลักเช่นเดียวกัน ประมวลกฎหมายแพ่งของเยอรมัน มาตรา 549 ได้บัญญัติว่า ‘ผู้เช่าไม่มีสิทธิโดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าที่จะโอนทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลที่สามหรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินนั้น ถ้าผู้ให้เช่าปฏิเสธที่จะขออนุญาต ผู้เช่าอาจจะบอกเลิกสัญญาเช่าได้ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย ยกเว้นแต่จะมีเหตุสำคัญที่เกี่ยวเนื่องกับ เรื่องส่วนตัวของบุคคลที่ 3’

⁴⁴ Chung Hui Wang German civil Code Translated article 571 p 124