

การใช้ประโยชน์ในที่ดินสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัย: รูปแบบและปัญหา Utilization of the Monastery Land for Living: Forms and Problems

โกญจนาท เจริญสุข* นิสิตา เศรษฐไชย* เกษม ศุภสิทธิ์*

เบญจ พรพลธรรม* สะถิระ เพื่อกประพันธ์*

Konjanard Charoensook* Nisita Sastachai* Kasem Suphasit*

Ben Pornpoltam* Satira Phuakprapan*

สถาบันวิทยาการจัดการแห่งแปซิฟิก*

Pacific Institute of Management Science*

บทคัดย่อ

ที่ดินสงฆ์ หมายถึง ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของวัด ซึ่งในปัจจุบันวัดหลายแห่งได้ครอบครองที่ดินสงฆ์เป็นจำนวนมากที่ดินเหล่านี้ได้มาจากการบริจาคโดยผู้เลื่อมใสศรัทธาในพระพุทธศาสนาจึงได้มีการยกที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์ของวัดในทางกฎหมายห้ามจำหน่ายจ่ายโอนหรือยึดถือที่ดินสงฆ์เป็นของบุคคล เนื่องจากว่าเป็นการสงวนไว้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือเพื่อประโยชน์ทางพระพุทธศาสนา จึงถือเป็นอำนาจของวัดที่จะนำที่ดินสงฆ์ออกให้เช่าเพื่อหาประโยชน์และนำมาใช้ในการพระพุทธศาสนา หรือเพื่อการกุศล ผลการศึกษาพบว่า มีการนำที่ดินสงฆ์ออกให้เช่าเพื่อประโยชน์ในด้านต่างๆ บทความนี้แสดงถึงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ดินสงฆ์ และปัญหาที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัยที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน อาทิ การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ การไล่รื้อที่อยู่อาศัย การไล่ชุมชน เป็นต้น

คำสำคัญ : ที่ดินสงฆ์ รูปแบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินสงฆ์

Abstract

The monastery land means a plot of land being owned by temples. Nowadays, a lot of temples possess a large number of lands which were donated by faithful Buddhist devotees. These monastery lands are prohibited by law from selling, distributing, transferring, or holding as one's own property. These lands are reserved for the Buddhist and the public uses. Using these plots of lands are under the authority of the temples who can lease them to the lessees for the benefits of the temples and for charity. This article aims to present forms of utilizing monastery land and the problems occurring from the monastery land use, for example: change in the forms of monastery land use, demolition, the community eviction, etc.

Keyword: monastery land, forms of utilizing the monastery lands

Received: 2021-06-12: Revised: 2021-07-25: Accepted: 2020-07-28

บทนำ

ที่ธรณีสงฆ์ (monastery land) หมายถึง ที่ดินซึ่งเป็นสมบัติของวัด ซึ่งมีใช้เฉพาะที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งวัดเท่านั้นแต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่อยู่นอกเขตที่ตั้งของวัดด้วย เช่น ที่ดินที่มีผู้อุทิศยกให้แก่วัดหนึ่งวัดใด ที่ดินที่เป็นของภิกษุที่ได้มาระหว่างการเป็นภิกษุเมื่อถึงแก่กรรมภาพที่ดินก็จะตกเป็นของวัดตามกฎหมาย หรือแม้แต่ที่ป่าช้าของวัด เป็นต้นตามตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 550/2510 ที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของป่าช้าซึ่งเป็นของวัด แม้จะตั้งอยู่ห่างจากตัววัด ก็จัดเข้าอยู่ในประเภทที่ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2) หรือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6354/2540 ที่ดินอันเป็นของภิกษุที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1623 ให้ทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภุมิลาเนาในขณะที่พระภิกษุนั้นถึงแก่กรรมภาพ ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1816/2542 พระภิกษุได้ที่ดินพิพาทมาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศและเป็นกรรมสิทธิ์ของพระภิกษุในขณะที่ถึงแก่กรรมภาพ ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นสมบัติของวัด

บทความนี้จะแสดงให้เห็นถึงรูปแบบในการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสงฆ์ว่ามีอย่างไรบ้าง โดยเฉพาะจะกล่าวถึงการใช้ประโยชน์ที่ธรณีสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัย ว่าในปัจจุบันมีลักษณะการใช้ประโยชน์อย่างไร สถานการณ์ของปัญหาในการใช้ที่ธรณีสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบันตลอดถึงกฎหมายที่มีใช้บังคับอยู่ว่าจะสามารถให้เขาที่ธรณีสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัยสืบเนื่องต่อไปได้อย่างไร

รูปแบบการใช้ประโยชน์ที่ดินธรณีสงฆ์

สำหรับการกำหนดเรื่องรูปแบบการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสงฆ์ จากการศึกษาข้อมูลงานวิจัย และลงพื้นที่ในการเก็บข้อมูล ผู้เขียนสามารถจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสงฆ์ได้ดังนี้

1. ใช้เพื่อประโยชน์ทางศาสนาสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ธรณีสงฆ์ในส่วนนี้จะเป็นการที่วัดนำที่ดินออกใช้ประโยชน์เพื่อเป็นกิจการทางพระพุทธศาสนา อาทิ การก่อสร้างถาวรวัตถุในทางพระพุทธศาสนา เช่น การสร้างพระเจดีย์ มณฑป สถูป พระพุทธรูป เป็นต้น การสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในทางพระพุทธศาสนา หรือสืบเนื่องในการพระพุทธศาสนา เช่น หอฉัน ศาลาการเปรียญ กุฏิสงฆ์ โรงเรียนปริยัติธรรม เป็นต้น

2. นำที่ดินไปให้เขาเพื่อหารายได้เข้าวัดเนื่องจากที่ธรณีสงฆ์มีข้อห้ามในการจำหน่ายโอนไม่สามารถที่จะซื้อขายได้ เว้นแต่จะเป็นการโอนแก่หน่วยงานราชการด้วยการเวนคืน ทั้งนี้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลสามารถที่จะดำเนินการใดๆ ได้โดยผ่านทางเจ้าอาวาส¹ ทางวัดจึงสามารถนำที่ธรณีสงฆ์ออกให้เขาเพื่อหารายได้สำหรับไว้ใช้จ่ายในกิจกรรมทางพระพุทธศาสนาได้ ทั้งนี้ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์และระเบียบของสำนักงานพระพุทธศาสนา ที่ออกตามกฎหมายคณะสงฆ์พ.ศ.2505 ในการเข้าที่ดินที่ธรณีสงฆ์ ตามมาตรา 33 ว่าด้วยเรื่องของการเข้าที่ธรณีสงฆ์ โดยทั้งนี้การนำที่ดินออกให้เขาจะต้องมีการแจ้งวัตถุประสงค์การเข้าไปยังสำนักงานพระพุทธศาสนาเพื่อให้ทราบ โดยหากเป็นสัญญาเช่าแบบธรรมดา คือระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ถือเป็นอำนาจของเจ้าอาวาสที่สามารถดำเนินการได้ แต่หากเป็นกรณีที่มิมีระยะเวลาเช่าเกินกว่า 3 ปี ต้องได้รับความยินยอมและการตรวจสอบสัญญากับทางสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ก่อนจึงจะสามารถนำที่ดินนั้นออกเช่าได้²ซึ่งเป็นไปตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2294/2541

¹พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 ฯ แก้ไขโดย พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535 มาตรา 31 บัญญัติว่า “...ให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป..”

²กฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 วรรค 2 ข้อที่ 4 “การให้เขาที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนาหรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี จะกระทำได้นี้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมศาสนา”

ส่วนวัตถุประสงค์ในการออกใช้เช่าก็มีด้วยกันหลายประการคือ 1) เพื่อการเกษตร เช่นให้เช่าทำนา ทำสวน หรือเพื่อให้เป็นพื้นที่เกษตรกรรม จะพบได้ในส่วนที่เป็นพื้นที่ที่ยังคงมีการประกอบอาชีพทางการเกษตร หรือในชนบท 2) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจให้เช่าที่ดินเปล่าหรือสิ่งปลูกสร้าง แต่เป็นการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้นไม่ใช่เพื่อการค้าหรือการแสวงหากำไร (ปิยวิทย์ วิภูศิริ, 2546; สภาว รอดเรือง, 2544; ดุลย์วิทย์ ตีกุล, 2543; โภจนาท เจริญสุข และคณะ, 2562) 3) เพื่อการพาณิชย์เป็นการให้เช่าที่ดินเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ หรือเพื่อการค้า เช่น ห้างสรรพสินค้า สถานที่จอดรถ ร้านค้า หรือตลาด เป็นต้น

3. ใช้เพื่อการสาธารณะประโยชน์อื่นๆ สำหรับกรณีนี้เป็นการนำที่ธรณีสถิตออกไปใช้ประโยชน์อื่นนอกเหนือจากเพื่อการพุทธศาสนา แต่ก็ยังเป็นการทำเพื่อประโยชน์โดยส่วนรวม เพื่อการกุศล การสังคมให้กับสังคมหรือชุมชนตามหลักการของทางพุทธศาสนาที่ต้องทำหน้าที่ในการสังเคราะห์ชาวบ้านหรือชุมชนสำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสถิตลักษณะนี้เช่น เพื่อการศึกษา เช่นสร้างโรงเรียน หรือสถานศึกษา โรงเรียนศูนย์การเรียนรู้ หรือห้องสมุด เป็นต้น เพื่อการสาธารณสุข เช่น การสร้างโรงพยาบาล อนามัย หรือพื้นที่สำหรับการสาธารณสุข ซึ่งในบางพื้นที่ขาดแคลนการสาธารณสุข ทางวัดก็สามารถที่จะดำเนินการให้ส่วนราชการใช้ที่ดินธรณีสถิตเพื่อที่จะจัดเป็นโรงพยาบาล หรือสถานอนามัย สาธารณสุขชุมชนได้หรือเพื่อกิจการสาธารณะอื่น เช่น สร้างศาลาอเนกประสงค์ สร้างหอประชุมของหมู่บ้าน สร้างที่ทำการชุมชน หรือสถานที่อื่นๆที่ประชาชนเข้ามาใช้ประโยชน์ได้ เป็นต้น

การใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสถิตโดยการให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย

การให้เช่าที่ธรณีสถิตเพื่อการอยู่อาศัยสามารถจำแนกตามประเภทของสัญญาออก 3 ประการ คือ

1. **ไม่มีสัญญาจำแนกเป็น 2 ลักษณะย่อย** คือ การบุกรุกเพื่ออยู่อาศัยในที่ธรณีสถิตซึ่งเป็นลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการเข้ามาอยู่โดยมีการทำการตกลงกับทางวัดแต่ไม่ได้อยู่ในรูปของสัญญาเช่าแต่อาจมีการจ่ายค่าเช่าให้กับทางวัดเพื่อตอบแทนการอยู่อาศัย
2. **สัญญาธรรมดา ไม่เกิน 3 ปี** ในการทำสัญญาธรรมดา วัดจะต้องทำสัญญาเป็นข้อผูกพันกับผู้เช่าอย่างชัดเจน โดยวัดอาจทำสัญญาได้เอง แต่ในทางปฏิบัติวัดจะให้ผู้มีความรู้ทางกฎหมายเป็นที่ปรึกษาตรวจสอบร่างสัญญาก่อน เมื่อเห็นว่าไม่เสียเปรียบผู้เช่าแล้ว จึงลงนามในสัญญาและนอกจากนี้ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ข้อ 3 ได้กำหนดให้เจ้าอาวาสจัดให้ไวยาวัจกร หรือผู้จัดประโยชน์ของวัด ซึ่ง เจ้าอาวาสแต่งตั้ง ทำทะเบียนทรัพย์สินที่จัดประโยชน์ทะเบียนผู้เช่าหรือผู้อาศัยไว้ให้ถูกต้อง และให้เก็บรักษาทะเบียนและหนังสือ สัญญาเช่าไว้เป็นหลักฐานที่วัดหรือจะฝากกรมการศาสนาให้เก็บรักษาไว้ก็ได้

3. **สัญญานานปี (การเช่าที่เกิน 3 ปี)** สำหรับการเช่าที่ธรณีสถิตตามมาตรา 33 วรรค 2 ได้กำหนดว่าเฉพาะที่วัดต้องกันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ก่อนจึงจะให้เช่าได้ ส่วนที่ธรณีสถิตและที่กลบนา ให้เช่าได้ตามปกติ แต่การให้เช่าที่ธรณีสถิต ที่กลบนาหรือที่วัดที่กันไว้จัดประโยชน์ วัดจะกระทำได้ภายในเงื่อนไขตามกฎหมายกระทรวงข้อ 4 ซึ่งมีความว่า “การให้เช่าที่ธรณีสถิต ที่กลบนา หรือที่วัดที่กันไว้จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาเกิน 3 ปี จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา ” โดยต้องเป็นตามระเบียบและวิธีการดังต่อไปนี้

สัญญานานปี วัดจะต้องส่งร่างสัญญาพร้อมทั้งเอกสารการเช่าอื่น ให้สำนักงานพุทธศาสนาแห่งชาติตรวจสอบ และให้ความเห็นชอบ โดยให้ปฏิบัติดังนี้

- 1) ให้จัดทำรายงานขอรับความเห็นชอบในการทำสัญญาเช่านานปี เสนอต่อเจ้าคณะตามลำดับ และผ่านทางราชการจนถึงกรมการศาสนา เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ

- 2) ให้จัดส่งเอกสารเกี่ยวกับการนี้ไปประกอบการพิจารณา คือ
 - (1) หนังสือแสดงเหตุผลในการให้เช่าที่ดิน
 - (2) แผนผังวัดฉบับสำเนา 2 แผ่น แสดงที่ที่จะให้เช่า
 - (3) ร่างสัญญาเช่าพร้อมด้วยเอกสารแนบท้ายสัญญา
- 3) เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้ว จึงลงนามในสัญญาได้
- 4) เมื่อได้ทำสัญญาเช่าแล้วให้นำสัญญาเช่าขึ้นไปขอจดทะเบียน
 - (ก) ถ้าที่ดินแปลงนั้นมีโฉนด ไปจด ณ สำนักงานศึกษาธิการจังหวัด
 - (ข) ถ้าที่ดินแปลงนั้นไม่มีโฉนด ไปจด ณ สำนักงานศึกษาธิการอำเภอ
 - (ค)ให้นำหลักฐานการให้ความเห็นชอบไปแสดงด้วย
- 5) ในระหว่างรอทำสัญญา
 - (ก) ห้ามมิให้วัดรับเงินหรือสิ่งตอบแทนใด ๆ จากผู้ขอเช่า
 - (ข) ห้ามมิให้ผู้ขอเช่าเข้าไปปลูกสร้างสิ่งใด ๆ โดยเด็ดขาด

ดังนั้นจะเห็นได้ว่าการเช่าที่ดินธรณีสงฆ์หรือที่กล่าวนาไม่ว่าจะเป็นสัญญาในลักษณะใดจะต้องอยู่ภายใต้กรอบของกฎหมายตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น แต่ปัญหาของการเช่าที่เกิดขึ้นจะเป็นในประเภทที่ 1 และที่ 2 คือการให้เช่าแบบไม่มีสัญญา หรือการให้เช่าแบบธรรมดาที่วิธีการดำเนินการหรือการทำสัญญาเช่าเป็นอำนาจของทางวัดที่สามารถดำเนินการออกให้เช่าและทำสัญญาได้ด้วยตนเองภายใต้อำนาจของเจ้าอาวาส หรือผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งจากเจ้าอาวาสสามารถที่จะจัดทำสัญญาได้ แต่ทั้งนี้ปัญหาที่เกิดขึ้นมักจะเกิดขึ้นให้ทางปฏิบัติ กล่าวคือ เรื่องของข้อสัญญา และความรัดกุมของสัญญาหากทางวัดใดที่เจ้าอาวาสมีความรู้ หรือ ใวยาวัจกร คณะกรรมการวัดมีความรู้ด้านกฎหมายจะเข้าใจและสามารถทำสัญญาได้อย่างถูกต้อง ต่อหากไม่เป็นเช่นนั้นการทำสัญญาก็จะเป็นลักษณะที่ง่าย ๆ และไม่มี ความรัดกุมแบบตามแบบของชาวบ้านโดยทั่วไป ส่วนการเช่าในลักษณะสัญญานานปีจะเห็นว่ามี ความชัดเจนและรัดกุมเพราะจะต้องผ่านกระบวนการในการกลั่นกรองในส่วนตามลำดับขั้นของพระสังฆาธิการ และสำนักงานพุทธศาสนาแห่งชาติอีกชั้นหนึ่งดังนี้ประเด็นในเรื่องของความชัดเจนของการเช่าและสัญญาไม่เป็นประเด็นปัญหาสำหรับการเช่าในลักษณะนี้

การเช่าที่ธรณีสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัย

สำหรับการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสงฆ์ตามลักษณะการเช่านี้ ตามมติมหาเถรสมาคมครั้งที่ 12/2546 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2546 เรื่อง ชี้แจงเกี่ยวกับการจัดประโยชน์ที่ดินศาสนสมบัติ โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติได้จัดให้มีการเช่าที่ธรณีสงฆ์และศาสนสมบัติกลางมีด้วยกัน 4 ลักษณะคือ 1) เช่าเพื่อการเกษตร 2) เพื่อการพาณิชย์ 3) เพื่อที่อยู่อาศัย และ 4) เพื่อส่วนราชการ หรือหน่วยงานอื่น

กรณีที่นำที่ธรณีสงฆ์ออกให้เช่าแบบปีต่อปี หรือไม่เกิน 3 ปี ในรูปแบบของสัญญาธรรมดา³ โดยให้ทางวัดสามารถทำสัญญาเช่าได้ โดยให้ใวยาวัจกรที่ได้รับมอบหมาย เป็นผู้ลงนามในสัญญา

หากเป็นกรณีที่ออกให้เช่าเกิน 3 ปีในรูปแบบของสัญญานานปี ต้องรายงานและขอความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เมื่อได้รับความเห็นชอบแล้วจึงทำสัญญาเช่าได้

³ ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 มาตรา 33

อัตราค่าเช่าค่าเช่าที่ดินศาสนสมบัติ เพื่ออยู่อาศัย คิดตามราคาประเมินที่ดิน เช่น รายสูงสุดในกรุงเทพมหานคร เก็บค่าเช่าตารางวาละ 5 บาทต่อเดือน จังหวัดนนทบุรี เก็บค่าเช่าตารางวาละ 3 บาทต่อเดือน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เก็บค่าเช่าตารางวาละ 2 บาทต่อเดือน

ประเด็นข้อสังเกต สำหรับการให้เช่าที่ดินสงฆ์ของทางวัดกรณีที่เป็นวัดที่มีพระสงฆ์อยู่หากไม่เกิน 3 ปี สามารถที่จะทำสัญญาอย่างไรก็ได้ตามดุลพินิจของเจ้าอาวาสที่ถือว่าเป็นตัวแทนวัดในฐานะนิติบุคคล โดยให้อยู่ในเกณฑ์ที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบอื่นใดที่ได้มีการวางระเบียบไว้ ไม่ขัดต่อกิจการ หรือความเหมาะสมในฐานะของการเป็นวัด หรือศาสนสถาน แต่ถ้าเป็นสัญญาแบบนานปี หรือเกินกว่า 3 ปี ไม่ว่าจะเป็นเช่าในลักษณะใดต้องได้รับความยินยอมหรือความเห็นชอบจากสำนักงานพุทธศาสนาแห่งชาติเสียก่อนที่จะมีการทำสัญญาตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น⁴

วิธีการเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัย สามารถจำแนกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1. บุกรุกเข้ามาอยู่ในที่ดินธรณีสงฆ์ เนื่องจากที่ดินสงฆ์จำนวนมากอยู่ห่างไกลจากวัดที่เป็นเจ้าของผู้ที่ไม่ได้อยู่อาศัยและ/หรือที่ทำกิน ก็จะถือวิสาสะบุกรุกเข้าไปครอบครอง โดยวัดไม่มีเวลาที่จะดูแลที่ดินสงฆ์ที่อยู่ห่างไกล ตัวอย่างเช่น ที่ดินธรณีสงฆ์ของวัดบางขวาง (นนทบุรี) ตั้งอยู่ ณ ซอยรัตนธิเบศร์ 14 เดิมเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่ามิได้มีการทำประโยชน์ จึงมีกลุ่มของชาวบ้านที่ไม่มีที่อยู่อาศัยมาจับจองพื้นที่ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เพราะโดยมากจะเป็นกลุ่มที่มาจากต่างจังหวัด แล้วเข้ามาทำมาหากิน หรือประกอบอาชีพในกรุงเทพและปริมณฑล (จากการสัมภาษณ์ประธานสหกรณ์ออมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยชุมชนรัตนธิเบศร์ 14 (วัดบางขวาง) เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2560) หรือในกรณีของวัดดอนพม่า แขวงยานนาวา เขตสาทร ในพื้นที่ 2 ไร่เศษ เป็นชุมชนที่มีพัฒนาการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2518 หลังจากเกิดเพลิงไหม้วัดดอนพม่า ทำให้มีผู้เข้ามาจับจองพื้นที่ของวัดนับถึงปัจจุบัน ประกอบด้วย 75 ครัวเรือน 91 ครอบครัว 321 คน เป็นชุมชนที่มีการอยู่อาศัยในพื้นที่วัดโดยไม่ได้เสียค่าเช่า และยังมีพัฒนาทางกายภาพจนเป็นชุมชนแออัด (ดุษฎีวิทย์ ตีกุล: 2543) ซึ่งจะพบว่าส่วนมาชุมชนที่เข้ามาอยู่ในที่ดินสงฆ์โดยการบุกรุกจะเป็นพื้นที่ธรณีสงฆ์ที่อยู่ห่างกับทางวัด และอยู่ในพื้นที่ชานเมือง หรือในพื้นที่ที่ยังไม่มีการพัฒนาเป็นส่วนใหญ่ และเมื่อทางวัดมีความประสงค์ที่จะใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสงฆ์ก็จะเป็นปัญหากับทางวัดในการที่จะต้องฟ้องขับไล่และเป็นปัญหาความขัดแย้งกับทางวัดต่อไป

2. วัดจัดสรรเพื่อให้คนเข้ามาอยู่ เป็นการจัดสรรที่ดินสงฆ์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยที่เกิดจากแนวคิดของวัดที่ต้องการนำที่ดินมาใช้ประโยชน์และหารายได้เข้ามาสู่วัด โดยทางวัดอาจเปิดให้ชุมชนเข้ามาจับจองพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย อาทิ เช่นวัดระฆังโฆสิตารามวรมหาวิหารที่ได้ให้ชาวบ้านเข้ามาจับจองเป็นที่อยู่อาศัย ตามสมควรที่พอจะอยู่อาศัยได้ โดยทั้งนี้จะไม่มีการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงๆ ในชุมชนจะมีพื้นที่ที่ไม่เท่ากัน เล็กบ้างใหญ่บ้างตามศักยภาพในการจับจอง และขนาดของครอบครัวที่เข้ามาอาศัย โดยมากแล้วจะเป็นคนในพื้นที่หรือละแวกใกล้เคียงกับทางวัด หรือมีความรู้จักกับทางวัดเป็นอย่างดี และอีกรูปแบบหนึ่งคือ การที่วัดได้จัดสรรที่ดินเป็นแปลงเท่าๆ กัน และเมื่อจัดสรรเรียบร้อยแล้วจึงเปิดให้ชาวบ้านเข้าไปจับจองได้ ส่วนมากจะเป็นคนจากต่างพื้นที่เข้ามาอาศัยอยู่ ซึ่งการจัดสรรที่ดินจะแบ่งเป็น 2 รูปแบบ คือ

1. กรณีเจ้าอาวาสหรือคณะกรรมการวัดมีความประสงค์จะนำที่ดินสงฆ์ออกให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์จากการเช่ากรณีอื่นๆ ให้เป็นที่อยู่อาศัย

2. กรณีที่วัดมอบหมายให้เอกชนเข้ามาดำเนินการจัดสรรที่ดิน หรือเปิดหน้าดินที่ดินสงฆ์ และเมื่อจัดสรรเสร็จสิ้นก็จะให้ผู้ประสงค์เช่าเข้าจับจองและทำสัญญากับทางวัด หรือตัวแทนของวัดที่ทำหน้าที่ในการนี้ เช่นนี้จะเห็นว่าการจัดสรรในลักษณะนี้จะมีการแบ่งเป็นแปลงคล้ายกับหมู่บ้านจัดสรร

ข้อสังเกต จะเห็นได้ว่าการจัดสรรที่ดินทั้งโดยทางวัดเอง หรือโดยให้บุคคลอื่นเข้ามาดำเนินการ แทนโดยทั่วไปเป็นการจัดสรรแบบเต็มพื้นที่ ไม่มีการจัดพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่ใช้สอยอื่นๆ ไม่มีการจัดสาธารณูปโภค เพราะด้วยการจัดสรรที่ดินในลักษณะนี้ต้องมีการปรับพื้นที่ หรือใช้งบประมาณสำหรับตั้งสาธารณูปโภคเข้ามาในพื้นที่ ด้วยทางวัดไม่มีงบประมาณที่จะลงทุนหรือดำเนินการได้มากนัก และนอกจากนี้ ทางวัดไม่ประสงค์จะลงทุนจำนวนมากเพราะจะไม่คุ้มกับค่าเช่าที่ได้รับ เพราะการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยนี้ โดยมากจะเป็นการให้เช่าในราคาที่ถูกมากๆ เพราะเป็นลักษณะของการหารายได้โดยการลงเคราะห์ชุมชน หรือชาวบ้านผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัย และหรือมีรายได้น้อยอีกประการหนึ่ง

3. ขอสัญญาเช่ากับทางวัดโดยชุมชน หรือกลุ่มคณะบุคคลที่มีความจำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัย ราคาถูกจึงได้มาเจรจากับทางวัดเพื่อให้มีการเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ หรือให้มีการพัฒนาที่ ธรณีสถิตเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้ที่มีรายได้น้อย เช่น กรณีของวัดหนองใหญ่ ที่ประธานชุมชน (นายมนัส ทองจันทร์) ได้เห็นที่ดินของวัดปล่อยให้รกร้างว่างเปล่ามิได้มีการทำประโยชน์ และชาวบ้านที่ย้ายมาจากการไล่รื้อ ชุมชนแออัดที่รัชดา ซอยกระสือ และซอยเสือใหญ่จำเป็นต้องหาที่อยู่อาศัย จึงได้มีการเข้าไปเจรจากับทางวัด เพื่อขอให้จัดสรรที่ธรณีสถิตของวัดหนองใหญ่ให้ชาวบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ด้วยการเจรจาและการกำหนดรูปแบบ ในการจัดสรรใช้เวลากว่า 1 ปี จึงตกลงที่จะจัดสรรที่ธรณีสถิตให้เป็นที่อยู่อาศัยได้สำเร็จ

ปัญหาที่เกิดขึ้นเนื่องจากการเช่าที่ธรณีสถิตเพื่อการอยู่อาศัยในปัจจุบัน

ในปัจจุบันนี้สามารถพบกรณีพิพาทเกี่ยวกับปัญหาของการใช้ที่ธรณีสถิตในพื้นที่ต่างๆ อาทิ

1. ปัญหาการเปลี่ยนวัตถุประสงค์การเช่า หรือเปลี่ยนสภาพพื้นที่การเช่า เพื่อการอยู่อาศัยไปใช้ประโยชน์อื่น อันเป็นการกระทำต่อผู้เช่าเดิม หรือชุมชนที่ได้มีการเช่ามาแต่เดิม อาทิ

1.1. ชุมชนวัดกัลยาณมิตร เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ที่ใช้พื้นที่ธรณีสถิตของวัดเพื่ออยู่อาศัยมา ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 (รวมกว่า 100 ปี) แต่มาในระยะหลังทางเจ้าอาวาสและทางคณะกรรมการวัดมีความประสงค์ที่จะพัฒนาพื้นที่ธรณีสถิตที่ชุมชนเคยอยู่ให้เป็นตลาดน้ำโดยทางวัดได้แจ้งให้ทางชุมชนย้ายออกจาก พื้นที่ และมีการฟ้องร้องดำเนินคดีให้มีการออกจากที่ธรณีสถิตของวัด โดยทั้งนี้ได้มีคำพิพากษาของศาลแพ่งให้ ทางชุมชนออกจากพื้นที่และให้ทางวัดจ่ายค่ารื้อถอนอาคารให้กับทางผู้เช่า

1.2 ชุมชนวัดไผ่ล้อม จังหวัดนครปฐม ในสมัยของหลวงพ่อบุญ อติตเจ้าอาวาสวัดไผ่ล้อม ได้ อนุญาตให้ชุมชนเข้ามาอยู่อาศัยในพื้นที่ธรณีสถิตของวัดได้ในราคาเช่าที่ถูก เพื่อเป็นการสงเคราะห์ชาวบ้านที่มี รายได้น้อยและไม่มีพื้นที่อยู่อาศัย แต่เมื่อหลวงพ่อบุญได้มรณภาพไปทางหลวงพ่อบุญเจ้าอาวาสองค์ใหม่ได้มี แนวคิดในการบริหารจัดการประโยชน์ของวัดใหม่ โดยการจะนำพื้นที่สงฆ์ดังกล่าวมาจัดเป็นอาคารพาณิชย์แล้ว ปล่อยให้เช่า แต่ทั้งนี้ถ้าทางชาวบ้านรายใดประสงค์ที่จะเช่าอยู่ในอาคารพาณิชย์นี้ก็อยู่ได้ แต่ต้องเป็นไปตาม ราคาที่ทางวัดให้เช่าใหม่ ซึ่งจะไม่เป็นไปตามที่หลวงพ่อบุญ อติตเจ้าอาวาสเคยได้จัดทำมา ดังนั้นทางวัดจึงแจ้ง ให้กับทางชุมชนดำเนินการย้ายออกจากพื้นที่โดยทางวัดยินยอมจ่ายค่าเสียหายหรือค่ารื้อถอนให้ในอัตรา 300,000-500,000 บาท เพื่อเป็นการเยียวยาความเสียหาย และเป็นค่าใช้จ่ายให้กับชาวบ้านออกไปหาที่อยู่ใหม่ แต่ก็ยังมีชาวบ้านบางส่วนที่ไม่ยอมรื้อถอนออกไป จึงยังคงเป็นปัญหาข้อพิพาทอยู่ในปัจจุบัน ซึ่งการ เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่านี้เป็นการพิจารณาร่วมกันระหว่างทางเจ้าอาวาสวัด และกรรมการวัด ซึ่งมีได้ มีชาวบ้านหรือชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่เป็นกรรมการร่วม หรือมีส่วนร่วมในการพิจารณา ดังนั้นจึงถือว่าเป็น ปัญหาส่วนหนึ่งของการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ธรณีสถิต เพราะถือว่าเป็นอำนาจตามกฎหมายของ เจ้าอาวาสวัดและคณะกรรมการวัดในการพิจารณาในฐานะที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติคณะ

สงฆ์ พ.ศ.2505 มาตรา 31 และมาตรา37(1) ที่ให้อำนาจของเจ้าอาวาสดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินสงฆ์ได้

1.3. ชุมชนวัดชัยพฤกษมาลาธารววิหาร ที่ได้แจ้งให้ชาวชุมชน ออกจากพื้นที่ธรณีสงฆ์ที่แต่เดิมเคยให้ชุมชนเช่าอยู่เพื่อการอยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมาเป็นเวลากว่า 100 ปีแล้ว แต่เจ้าอาวาสและกรรมการวัดชุดปัจจุบัน เห็นว่าควรนำที่ดินสงฆ์ของวัดมาพัฒนาเพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชน โดยให้เป็นตลาดน้ำคลองมหาสวัสดิ์ ทั้งนี้โดยนายประเสริฐ กลัดแก้ว ประธานชุมชนชัยพฤกษมาลา เปิดเผยว่า "หลังจากที่เจ้าอาวาสรูปดังกล่าว เข้ามารับตำแหน่งเจ้าอาวาส ก็เกิดปัญหาขึ้น เนื่องจาก วัดไม่ยอมต่อสัญญาที่ดิน โดยอ้างว่าต้องการนำที่ดินกลับคืน เพื่อนำไปพัฒนาวัด และจัดตั้งตลาดน้ำขึ้น เพื่อพัฒนาชุมชน" นอกจากนี้ นายประเสริฐได้เผยอีกว่า ก่อนหน้านั้น ตัวแทนชาวบ้าน และเจ้าอาวาสได้มีการพูดคุยตกลงกันแล้วว่า จะมีการต่อสัญญาที่ดิน และไม่มีกรรื้อถอน แต่สักพัก ก็มีการรื้อถอนเกิดขึ้นอีก โดยไม่ฟังคำร้องขอใดๆ จากชาวบ้าน พร้อมทั้งมีการฟ้องร้องทางคดีความด้วย ซึ่งในอดีตตัวกับชาวบ้าน ได้ช่วยเหลือเกื้อกูลกันมาโดยตลอด ซึ่งชาวบ้านเช่าตารางวาละ 2 บาท หรือปีละประมาณ 300-400 บาท แต่พอเจ้าอาวาสรูปดังกล่าวเข้ามารับตำแหน่งก็เกิดปัญหาขึ้นดังกล่าว ทั้งนี้ ตนและชาวบ้านในชุมชน ต้องการเรียกร้องขอให้เจ้าอาวาสเห็นใจและเข้าใจชาวบ้านด้วย เนื่องจากชาวบ้านในละแวกนั้นยากจนไม่มีเงินที่จะไปหาบ้านอยู่ใหม่ แต่ถ้าเจ้าอาวาสยังไม่ยอมรับข้อเรียกร้องของชาวบ้าน ก็คงต้องปักหลักเพื่อประท้วงขับไล่เจ้าอาวาสกันไป

ดังนั้นจากกรณีปัญหาของแต่ละชุมชนที่กล่าวมาแล้วข้างต้นปัญหาส่วนใหญ่เกิดจากการที่ทางวัดที่เป็นเจ้าของต้องการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ธรณีสงฆ์ซึ่งแต่เดิมได้เคยให้ชาวบ้านเข้ามาใช้ประโยชน์ เพื่อเป็นการสงเคราะห์ชาวบ้านผู้ที่มีรายได้น้อยและไม่มีที่อยู่อาศัยสามารถมีที่อยู่อาศัยได้ด้วยค่าเช่าที่ไม่แพงอันถือว่าเป็นความเมตตาปราณีของเจ้าอาวาสและทางคณะกรรมการวัดชุดก่อน แต่เมื่อสังคมมีการเปลี่ยนแปลงชุมชนเริ่มมีการเข้ามาอยู่หนาแน่นมากขึ้น ประกอบกับทางวัดประสงค์ที่จะพัฒนาที่ธรณีสงฆ์ในรูปแบบอื่น อาทิ การให้เช่าเพื่อการพาณิชย์ การสร้างอาคารพาณิชย์ การสร้างตลาดน้ำ ฯลฯ นอกจากนี้ข้อพิพาทระหว่างวัดกับชุมชนที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ธรณีสงฆ์ยังเกิดในหลายพื้นที่ และน่าจะเป็นข้อพิพาทที่สำคัญต่อไปในอนาคต

2. ปัญหาที่เกิดจากค่าเช่า และการนำพื้นที่ของวัดไปหาประโยชน์อื่นๆ

จากการศึกษาวิจัยจะพบว่าอีกปัญหาหนึ่งที่พบคือการค้างค่าเช่า ของผู้เช่าที่วัดไม่สามารถดำเนินการจัดให้เป็นไปตามเป้าหมาย เพราะค่าเช่าหรือค่าบำรุงวัดเหล่านี้ถือเป็นรายได้ของวัดที่จะนำมาเป็นค่าใช้จ่ายของวัด อาทิ ค่าน้ำ ค่าไฟ หรือค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ แต่ด้วยจากผู้เช่าที่ธรณีสงฆ์เพื่ออยู่อาศัย หรือชุมชนที่อาศัยในที่ดินธรณีสงฆ์ ส่วนมากจะเป็นผู้ที่มีรายได้น้อย เป็นคนต่างพื้นที่ที่เข้ามาทำมาหากินในเมืองทางวัดโดยมากจะมีการจัดเก็บค่าเช่าในอัตราถูกเพื่อเป็นการสงเคราะห์ชุมชน แต่ด้วยสภาวะค่าครองชีพที่สูงขึ้นจึงทำให้ชาวบ้านไม่สามารถจ่ายค่าเช่าให้กับทางวัดได้ เป็นเหตุให้มีการค้างค่าเช่า ประกอบกับทางวัดไม่มีกำลังที่จะไปจัดเก็บค่าเช่า และด้วยความเมตตาของทางวัดในบางครั้งก็ไม่มีกระบวนการในการทวงค่าเช่าด้วยเป็นลักษณะของสังคมพึ่งพาอาศัยกันจึงเป็นอีกเหตุหนึ่งที่ทำให้ไม่มีการทวงค่าเช่า และเป็นปัญหาของการค้างค่าเช่าอันนำไปสู่รายได้ของวัดที่ไม่เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในปัจจุบัน โดยสภาพปัญหานี้ก็จะมีการสั่งสมเป็นระยะเวลาที่ยาวนาน จึงเป็นอีกหนึ่งสาเหตุที่จะทำให้วัดเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสงฆ์ตามประเด็นที่ได้กล่าวมาแล้ว

นอกจากนี้ยังมีประเด็นการนำที่ดินธรณีสงฆ์ที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยออกให้เช่าช่วง หรือนำไปหาประโยชน์อื่นโดยไม่มีการแจ้งกับทางวัด จากการทำวิจัยและการได้ลงสัมภาษณ์ประธานชุมชนไม่ว่าจะเป็นชุมชนหลังวัดระฆัง ธนบุรี ชุมชนรัตนานิเบศร์ 14 (วัดบางขวาง) นนทบุรี ชุมชนวัดชัยพฤกษมาลา ธนบุรี

ชุมชนวัดไผ่ล้อม จังหวัดนครปฐม ชุมชนวัดหนองใหญ่ ชุมชนดวงมณี ชุมชนวัดลุ่มเจริญศรัทธา เขตสายไหม กรุงเทพฯ เป็นต้น ได้มีการนำที่ดินออกให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือหาประโยชน์จากที่ธรณีสงฆ์ของวัดที่ถือว่าเป็นการทำผิดข้อตกลง และวัตถุประสงค์ของการเช่าเพื่อการอยู่อาศัย ทำให้วัดขาดรายได้อันชอบธรรม และเป็น การปิดกั้นให้บุคคลอื่นที่ประสงค์จะเช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยอย่างแท้จริงรายอื่นไม่สามารถที่จะมาเช่าได้ และ กลุ่มธุรกิจแอบแฝง บ้านเช่า หรือการให้เช่าช่วงนี้โดยมากผู้เช่าไม่ได้อยู่ในพื้นที่ หรือบางส่วนก็อยู่ในพื้นที่เพื่อ คอยเก็บผลประโยชน์จากการเช่าที่อีกทอดหนึ่งโดยอาศัยสิทธิหรือราคาเช่าแบบผู้เช่าเพื่อการอยู่อาศัย อัน เป็นการทำให้วัดขาดประโยชน์ที่พึงจะได้หากถ้าเป็นการเช่าเพื่อเชิงพาณิชย์หรือเชิงธุรกิจวัดจะทำสัญญาผ่าน ทางสำนักงานพระพุทธศาสนาตามเกณฑ์ของการเช่าในเชิงพาณิชย์ และค่าเช่าจะต้องคิดตามราคาของการเช่า เชิงพาณิชย์เช่นกัน ซึ่งลักษณะแบบนี้จึงถือว่าหาประโยชน์อันมิชอบในที่ธรณีสงฆ์

3.ปัญหาการครอบครองที่ธรณีสงฆ์โดยมิชอบ และการยกอายุความต่อสู้กับวัด

ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.2505 มาตรา34 วรรคท้าย ได้บัญญัติว่า ห้ามมิให้บุคคลโดยก อายุความขึ้นต่อสู้กับวัดหรือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ แล้วแต่กรณี ในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นที่วัด ที่ ธรณีสงฆ์ หรือที่ศาสนสมบัติกลาง"ซึ่งก็สอดคล้องกับแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 15710/2558 คำพิพากษา ศาลฎีกาที่ 3688/2546 หากเจ้าของเดิมอุทิศที่ดินให้แก่วัดโจทก์และที่ดินตกเป็นที่ธรณีสงฆ์ แม้จะมีการโอน ไปหลายทอดแต่ไม่ถูกต้องตามระเบียบแล้ว เมื่อการโอนมิได้ทำตามกฎหมายจึงเป็นการโอนที่ต้องห้ามขัดแย้ง ย่อมเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 150 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3760/2545 เมื่อที่ดินพิพาทมีผู้ยกให้เพื่อ สร้างวัด ซึ่งต่อมาก็มีการสร้างวัดขึ้นตามเจตนาของผู้ยกให้ ที่ดินพิพาทจึงเป็นที่วัดและเป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2484 มาตรา 40(1) และ (2) ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนั้น โดยที่วัดและที่ ธรณีสงฆ์ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2484 มาตรา 41 และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 34 จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติเท่านั้น การที่มีผู้นำที่ดินพิพาทไปออก น.ส. 3 ก. เป็น ชื่อจำเลยและต่อมาถูกเปลี่ยนแปลงขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุจึงเป็นการไม่ชอบ ที่ดินพิพาทยังคงสภาพเป็นที่ วัดและที่ธรณีสงฆ์ของโจทก์อยู่เช่นเดิม

บทสรุป

ที่ธรณีสงฆ์ถือเป็นที่สาธารณะประโยชน์อันควรไว้แก่ทางพระพุทธศาสนาที่วัดสามารถที่จะดำเนินการ หาประโยชน์จากที่ดินดังกล่าวได้ ทั้งนี้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้ที่มีจิตศรัทธายกให้เป็นประโยชน์แด่บรร พุทธศาสนา ซึ่งสามารถนำออกใช้ประโยชน์ได้หลายรูปแบบโดยวิธีการออกให้เช่า ไม่ว่าจะเป็นการเช่าเพื่อการ เกษตรกรรม การเช่าเพื่อการพาณิชย์ เพื่อประโยชน์อื่นๆในทางพระพุทธศาสนา หรือเพื่อการสาธารณะ ประโยชน์ ทั้งนี้ก็สามารถทำได้ นอกจากนี้ยังสามารถให้เช่าเพื่อการอยู่อาศัยของประชาชนโดยทั่วไป อันเป็น การสงเคราะห์ผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัย มีรายได้น้อย หรือด้อยโอกาสทางสังคมที่จะสามารถใช้ประโยชน์ในการอยู่ อาศัยในที่ธรณีสงฆ์ได้ โดยการเก็บค่าเช่าในราคาถูก และเป็นเมตตาธรรมแก่ปวงชนที่จะได้รับจากทางวัด หรือ ทางพระพุทธศาสนาที่เน้นในเรื่องความเมตตากรุณาเป็นสำคัญ และประโยชน์จากการที่ทางวัดเอาที่ธรณีสงฆ์ ออกให้เช่าก็เพื่อที่จะได้รับค่าเช่า หรือประโยชน์จากผู้เช่าโดยที่จะนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่าย หรือช่วยเหลือทำนุ บำรุงศาสนาอีกทางหนึ่ง แต่ที่สำคัญกว่านี้ก็คือการผูกคนหรือชุมชนไว้กับทางวัด โดยเฉพาะที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ อยู่ติดกันหรืออยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันก็จะได้ประโยชน์อีกทางหนึ่ง คือ คนในชุมชนที่จะคอยดูแลหรือช่วยเหลือใน การพระพุทธศาสนา ในรูปแบบชุมชนพึ่งวัด และวัดพึ่งชุมชน แต่ในทุกที่ย่อมมีปัญหาเสมอจากการเช่าที่ธรณีสงฆ์ ไม่ว่าจะเป็นการไม่ชำระค่าเช่า การเอาที่ดินออกหาประโยชน์อันไม่สมควร หรือไม่ว่าจะเป็นการอ้างสิทธิ ในที่ดินที่ธรณีสงฆ์เป็นของตนก็ตาม แต่ทั้งนี้ต้องทำความเข้าใจว่าที่ธรณีสงฆ์นี้ไม่สามารถที่จะยึดเป็นของตนได้

แต่สามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันกับทางวัดโดยสมประโยชน์ซึ่งกันและกัน เมื่อสถานการณ์หรือบริบททางสังคมมีการเปลี่ยนแปลงไป การเช่าที่ธรณีสงฆ์นี้ก็อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์หรือรูปแบบไปได้ไม่ว่าจะเปลี่ยนไปในเชิงพาณิชย์ หรือการไม่คำนึงถึงประโยชน์ชุมชนเหมือนแต่ก่อน ดังนั้นในการเช่าที่ธรณีสงฆ์เพื่อการอยู่อาศัยนี้จึงมีความจำเป็นที่จะต้องเปลี่ยนตามไปตามสถานการณ์ แต่สิ่งสำคัญก็คือ จำเป็นจะต้องยึดโยงการใช้ประโยชน์ให้มีระยะเวลาที่ยาวนานและมีความยั่งยืน โดยจะต้องอยู่บนพื้นฐานของการเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างวัดกับชุมชนด้วยเช่นกัน เพราะว่าหากวัดกับชุมชนหรือผู้เช่ามีความเหนียวแน่น และยึดเหนี่ยวซึ่งกันและกันไว้ได้ไม่ว่าสถานการณ์จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร การใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยก็ยังคงอยู่เช่นเดิม แต่ก็อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงในรูปแบบของความตกลง การมีส่วนร่วม ความโปร่งใส และความรับผิดชอบต่อร่วมกันของคนในชุมชนกับวัดด้วย ทั้งนี้ไม่มีอะไรยั่งยืน

บรรณานุกรม

- กฤติน จันทน์สนธิมา. (2561). การศึกษาการมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการศาสนสมบัติโดยใช้แนวทาง
พระราชรัฐ. สถาบันพระปกเกล้า ,มกราคม".2561.
- โกญจนาท เจริญสุข และคณะ. (2561). “**แนวทางการใช้ประโยชน์ในที่ดินธรณีสงฆ์อย่างมั่นคงของ
 ชุมชนในเขตสายไหม**. สำนักงานส่งเสริมงานวิจัย และมหาวิทยาลัยเกริก กรุงเทพฯ
- คณินันต์ย์ จันทบุต. (2532).**สถานะและบทบาทของพระพุทธศาสนาในประเทศไทย** กรุงเทพฯ : กลุ่ม
 ประสานงานเพื่อพัฒนาสังคม, ถ่ายเอกสาร.
- ฉลอง ช่วยธานี. (2555). **มาตรการทางกฎหมายในการบริหารจัดการศาสนสมบัติวัดและศาสนสมบัติ
 กลาง**; วิทยานิพนธ์ปริญญาพุทธศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชารัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัย
 มหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย, 2555
- ดุสิตวิทย์ ติกุล. (2543).**การจัดประโยชน์ที่ดินของวัดดอนเพื่อที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดวัดดอนพม่า**
 วิทยานิพนธ์ เเคพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ปิยวิทย์ วิภูศิริ. (2546).**การจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยย่านวัดอนงคาราม ในที่ธรณีสงฆ์วัดกัลยาณมิตร
 วมหาวิหาร** วิทยานิพนธ์ เเคพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,
- พล อาริยะชาติกุล. (2554).**การบริหารจัดการพื้นที่วัดเพื่อปล่อยเช่า**.วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต
 สาขาวิชานวัตกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์และการผังเมือง
 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- เมตตา ท้าวสกุล. (2557). **ทรัพย์สินของแผ่นดิน : กรณีศึกษาปัญหาการได้มาและระงับสิ้นไปเกี่ยวกับ
 ที่ดินวัด** เอกสารวิชาการส่วนบุคคล หลักสูตรผู้พิพากษาผู้บริหารในศาลชั้นต้น รุ่นที่13 สถาบัน
 พัฒนาข้าราชการตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม.
- สมชาย สุรชาติ. (2555).**แนวทางการบริหารจัดการศาสนสมบัติเพื่อประโยชน์ต่อพระศาสนาและ
 ประชาชน: กรณีศึกษาการใช้ที่ดินวัดในการส่งเสริมการจัดการศึกษาในจังหวัดชลบุรี**, สถาบัน
 พัฒนาครู คณาจารย์ และบุคลากรทางการศึกษา สำนักงานปลัดกระทรวง กระทรวงศึกษาธิการ.
- สรทศน์ เอี่ยมวรชัย. (2554). **การครอบครองที่ธรณีสงฆ์ ศึกษาตามพรบ.คณะสงฆ์2505** เอกสาร
 วิชาการส่วนบุคคล หลักสูตรผู้บริหารกระบวนการยุติธรรมระดับสูง(บ.ย.ส.) รุ่นที่15 วิทยาลัยการ
 ยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม .

สภารี รอดเรือง. (2554).การจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยในที่ดินของวัดช่องนนทรี,วิทยานิพนธ์
เคหพัฒนาศาสตรมหาบัณฑิต, กรุงเทพฯ : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.