

แนวทางการจัดการเอกสารการถือครองที่ดินสุสานจีน

กรณีศึกษาสุสานกตัญญูอนุสรณ์ จังหวัดนครปฐม

Guidelines for the Management of Land Ownership Documents of Chinese Cemeteries: A Case Study of Katanyu Anusorn Cemetery, Nakhon Pathom

ภูริตา วงศ์พิบูลย์ผล* ยวดี ศิริ

ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

Phurita Wongpiiboonpol, Yuwadee Siri

Department of Housing, Faculty of Architecture, Chulalongkorn University

Phuritawong@gmail.com, Yuwadee.s@chula.ac.th

*ผู้ประพันธ์บรรณกิจ

รับบทความ	20/03/2569
แก้ไขบทความ	12/05/2569
ยอมรับบทความ	28/05/2569

บทคัดย่อ

ปัจจุบันพบว่า สุสานจีนในประเทศไทยบางแห่งมีแนวโน้มถูกปล่อยทิ้งร้างเพิ่มขึ้น สาเหตุสำคัญเกิดจากลูกหลานบางส่วนไม่ได้เดินทางมาดูแลหรือประกอบพิธีตามประเพณีจีนอีกต่อไป ส่งผลให้เกิดการค้างชำระค่าดูแลรักษาพื้นที่สุสานรายปี และทำให้หลุมฝังศพเหล่านี้ไม่ได้รับการดูแลอย่างต่อเนื่อง ปัญหาดังกล่าวก่อให้เกิดข้อจำกัดในการบริหารจัดการพื้นที่ของผู้ดำเนินการสุสานในระยะยาว เนื่องจากไม่สามารถติดต่อทายาทเพื่อดำเนินการจัดการพื้นที่หลุมฝังศพ อีกทั้งผู้ดำเนินการสุสานยังไม่กล้าดำเนินการจัดการพื้นที่ดังกล่าวด้วยตนเอง เนื่องจากมีความกังวลเกี่ยวกับปัญหาด้านสิทธิในพื้นที่และข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง จากการสืบค้นเอกสารการแสดงการถือครองพื้นที่หลุมฝังศพพบว่า เอกสารที่ใช้ในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นเพียงเอกสารใบเสร็จรับเงินที่ออกโดยผู้ดำเนินการสุสานเท่านั้น โดยไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขการใช้พื้นที่ไว้อย่างชัดเจน งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาแนวทางการจัดการเอกสารการถือครองพื้นที่หลุมฝังศพในสุสานจีนให้มีความชัดเจนและสอดคล้องกับกฎหมาย รวมทั้งเสนอรูปแบบเอกสารที่เหมาะสมกับความต้องการของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน โดยใช้วิธีการสัมภาษณ์เชิงลึกผู้ดำเนินการสุสาน ลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน และผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์

ผลการศึกษารูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพร่วมกับการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกฎหมายพบว่าสามารถจำแนกออกเป็น 3 รูปแบบ ได้แก่ 1) การซื้อหลุมฝังศพถาวร ซึ่งสามารถดำเนินการได้ในลักษณะกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นการถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันของบุคคลหลายรายในที่ดินแปลงเดียว โดยมีการกำหนดสัดส่วนพื้นที่แต่ละบุคคลไว้ในเอกสารโฉนดที่ดิน 2) การเช่าระยะยาว โดยจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งสามารถกำหนดการใช้พื้นที่ การส่งต่อสิทธิ เงื่อนไขการผิดสัญญา เป็นต้น และ 3) การซื้อหรือการเช่าระยะยาวในรูปแบบอาคารบรรจุนิธิ ในส่วนของการเช่าสามารถดำเนินการในลักษณะเดียวกับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ส่วนของการซื้อ ผู้ดำเนินการสุสานสามารถดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และจำหน่ายห้องเพื่อใช้เป็นพื้นที่บรรจุนิธิ อย่างไรก็ตามรูปแบบดังกล่าวอาจมีข้อจำกัดด้านความเหมาะสมและข้อจำกัดต้นทุนและราคาขาย

คำสำคัญ: สุสานจีน หลุมฝังศพ การจัดการสุสาน เอกสารสิทธิ กฎหมายที่ดิน

Abstract

Currently, some Chinese cemeteries in Thailand are increasingly abandoned as descendants no longer visit to maintain burial plots or perform traditional rituals. This results in unpaid annual maintenance fees and lack of continuous care. Consequently, cemetery operators face long-term management challenges, as they cannot contact heirs or manage abandoned plots due to concerns over land rights and potential disputes.

A review of ownership documents reveals that most are only receipts issued by cemetery operators, lacking clear details on rights, obligations, and usage conditions. This research aims to develop guidelines for managing cemetery plot ownership documents to ensure legal clarity and compliance, and to propose suitable document formats for Thai-Chinese descendants. The study employs in-depth interviews with cemetery operators, descendants, and legal experts.

The findings identify three models of plot rights: 1) permanent purchase, feasible as co-ownership under the Civil and Commercial Code, involving shared ownership in a single land parcel; 2) long-term lease (30 years) through a registered lease agreement specifying conditions such as usage, transfer, and termination; and 3) columbarium units, which can be provided in both lease and purchase forms. In the case of leasing, it follows the legal framework of real property lease agreements. In the case of purchase, operators may develop condominium-style buildings under the Condominium Act and sell individual units for urn storage. However, this model faces limitations in cost, practicality, and suitability.

Keywords: *Chinese cemetery, burial plot, cemetery management, land title document, Thai land law*

บทนำ

ประเทศไทยเป็นประเทศที่มีประชากรไทยเชื้อสายจีนจำนวนมาก สืบเนื่องมาจากการอพยพของชาวจีนในอดีต ซึ่งได้เข้ามาตั้งถิ่นฐานในหลายภูมิภาคของประเทศไทย และมีการสืบทอดขนบธรรมเนียม วัฒนธรรม และความเชื่อจากรุ่นสู่รุ่น หนึ่งในพิธีกรรมที่มีความสำคัญและได้รับการสืบทอดอย่างต่อเนื่องคือ พิธีกรรมการฝังศพ โดยมีความเชื่อเกี่ยวกับการสร้างฮวงจุ้ยซึ่งเป็นแนวคิดเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างชีวิตหลังความตายกับความเจริญรุ่งเรืองของลูกหลานผ่านการเลือกทำเลที่ตั้งสุสานตามหลักฮวงจุ้ย รวมถึงการประกอบพิธีไหว้บรรพบุรุษในโอกาสต่าง ๆ

ในประเทศไทยฮวงจุ้ยส่วนใหญ่มักตั้งอยู่ภายในสุสานจีนที่ดำเนินการโดยองค์กรจีนในรูปแบบมูลนิธิและสมาคม ซึ่งทำหน้าที่จัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายแปลงหลุมฝังศพให้แก่คนไทยเชื้อสายจีน รวมทั้งดูแลรักษาพื้นที่หลุมฝังศพให้เป็นระเบียบเรียบร้อย อย่างไรก็ตามเมื่อระยะเวลาผ่านไปพบว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติหลายประการ เช่น การค้างชำระค่าบำรุงรักษา การละทิ้งหลุมฝังศพจนกลายเป็นพื้นที่รกร้าง ตลอดจนข้อจำกัดของผู้ดำเนินการสุสานในการจัดการพื้นที่ดังกล่าว เนื่องจากความเสี่ยงทางกฎหมายและข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้น

จากการศึกษาเบื้องต้นพบว่า แม้ราคาที่ดินหลุมฝังศพในหลายพื้นที่มีราคาสูงและใกล้เคียงหรือสูงกว่าที่ดินพัฒนาแล้วในพื้นที่เดียวกัน แต่การถือครองพื้นที่ดังกล่าวกลับขาดความชัดเจนในทางกฎหมาย โดยเอกสารที่ใช้แสดงการถือครองที่ดินหลุมฝังศพส่วนใหญ่พบว่า เป็นเพียงใบเสร็จรับเงินที่ออกโดยผู้ดำเนินการสุสานเท่านั้น ซึ่งระบุเพียงข้อมูลพื้นฐาน เช่น ชื่อสุสาน ชื่อผู้ถือสิทธิ ที่อยู่ หมายเลขหลุม จำนวนเงิน ลายเซ็นผู้เกี่ยวข้องและวันที่ออกเอกสารเท่านั้น โดยไม่ได้กำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับขอบเขตสิทธิของแต่ละฝ่ายอย่างชัดเจน ความไม่ชัดเจนของเอกสารและสถานะสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการพื้นที่หลุมฝังศพดังที่กล่าวไปข้างต้น

ด้วยเหตุนี้จึงนำมาซึ่งวัตถุประสงค์ในงานวิจัยโดยการศึกษาลักษณะการดำเนินการสุสานจีน รูปแบบเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการบริหารจัดการพื้นที่ รูปแบบความต้องการด้านสิทธิของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน และแนวทางการจัดทำเอกสารการถือครองที่ดินสุสานจีนที่มีความชัดเจน สอดคล้องกับกฎหมายและเอื้อต่อการบริหารจัดการพื้นที่อย่างยั่งยืน

วัตถุประสงค์ในงานวิจัย

1. เพื่อศึกษาลักษณะและการดำเนินการสุสานจีนของคนไทยเชื้อสายจีน
2. เพื่อศึกษาการได้มาและวิธีการจัดการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ กรณีศึกษาสุสานกตัญญูอนุสรณ์ จังหวัดนครปฐม
3. เพื่อศึกษาวิธีการบริหารพื้นที่และปัญหาอันเกิดจากการบริหารสุสานจีน
4. เพื่อศึกษารูปแบบความต้องการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน
5. เพื่อเสนอแนวทางในการจัดการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพสำหรับผู้ดำเนินการสุสานจีน

ขอบเขตในงานวิจัย

ขอบเขตด้านกรณีศึกษา สุสานกตัญญูอนุสรณ์ จังหวัดนครปฐม เนื้อที่ 103 ไร่ 1 งาน 11 ตารางวา ตั้งอยู่ที่หมู่ 5 ถนนยิงเป้าได้ ตำบลสนามจันทร์ อำเภอเมือง จังหวัดนครปฐม ดำเนินการโดยสมาคมตระกูลแซ่ลิ้มแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นสุสานที่ยังคงดำเนินการอยู่และมีลักษณะสุสานแบบจีนดั้งเดิม ภายในสุสานประกอบด้วย 1) ส่วนพิธีการ เช่น ศาลาประกอบพิธี ศาลเจ้า เป็นต้น 2) ส่วนหลุมฝังศพทั้งหมดประมาณ 2,000 หลุม 3) ส่วนบริการ เช่น ลานจอดรถ บ้านพักผู้ดูแลสุสาน

ขอบเขตด้านเนื้อหา 1) ศึกษาลักษณะและรูปแบบการดำเนินการของสุสานจีน โดยศึกษาลักษณะของสุสานจีน องค์กรที่ให้บริการสุสานจีนและขั้นตอนการดำเนินการจัดตั้งสุสานจีน 2) ศึกษาลักษณะเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ โดยศึกษารายละเอียดและองค์ประกอบภายในเอกสาร 3) ศึกษาวิธีการบริหารพื้นที่และปัญหาอันเกิดจากการบริหารสุสานจีน โดยศึกษาสาเหตุของปัญหาและอุปสรรคในการบริหารพื้นที่ 4) ศึกษารูปแบบความต้องการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน โดยศึกษาลักษณะความต้องการของสิทธิ ระยะเวลา รูปแบบการชำระเงินและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง 5) ศึกษาแนวทางการจัดการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ โดยศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องและรูปแบบของเอกสารที่ได้ในแต่ละรูปแบบ

ระเบียบวิธีวิจัย

การวิจัยนี้เป็นการวิจัยข้อมูลเชิงคุณภาพ โดยผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเพื่อนำมาวิเคราะห์ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในงานวิจัย โดยมีรายละเอียดในการดำเนินการวิจัยดังนี้

การศึกษาเอกสาร ศึกษาจากงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ งานวิจัยเกี่ยวกับสุสานจีน งานวิจัยเกี่ยวกับกฎหมาย เป็นต้น และศึกษากฎหมายพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ประมวลกฎหมาย ข้อบัญญัติและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน เป็นต้น เพื่อนำมาเรียบเรียงข้อมูลและจัดหมวดหมู่ใหม่เพื่อเป็นแนวทางในการสัมภาษณ์

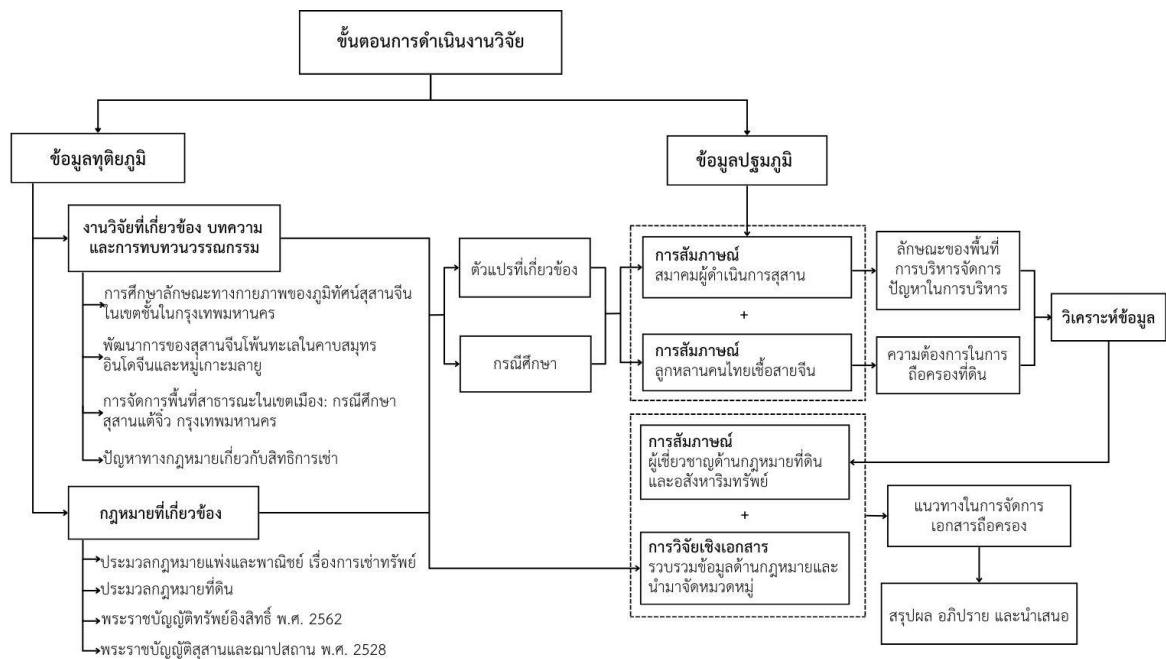
การสัมภาษณ์ การสัมภาษณ์ทั้งหมดเป็นการสัมภาษณ์เชิงลึกแบบมีโครงสร้าง โดยพัฒนาชุดคำถามจากการทบทวนวรรณกรรม การศึกษาเอกสารและงานวิจัยที่รวบรวมไว้เบื้องต้น โดยมีกลุ่มประชากรที่ใช้ในการสัมภาษณ์ 3 กลุ่ม ได้แก่

กลุ่มที่ 1 การสัมภาษณ์สมาคมผู้ดำเนินการสุสาน เกี่ยวกับการบริหารจัดการพื้นที่สุสาน ลักษณะเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพและปัญหาจากการดำเนินการ

กลุ่มที่ 2 การสัมภาษณ์ลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีนเกี่ยวกับรูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพ

กลุ่มที่ 3 การสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับความเป็นไปได้ในการจัดการเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ และรายละเอียดภายในเอกสารดังกล่าว

ขั้นตอนดำเนินงานวิจัย



ภาพ 1 แผนผังขั้นตอนการดำเนินงานวิจัย

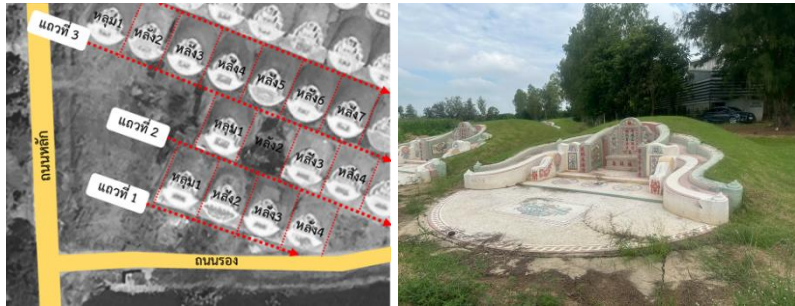
ที่มา : ผู้วิจัย, 2568

ทบทวนวรรณกรรม

องค์ประกอบภายในสุสานจีน

จากการศึกษาลักษณะพื้นที่และองค์ประกอบภายในสุสานจีนจากงานวิจัยของศุภณัฐ อรุณประโยชน์ (2565) เรื่องการศึกษาลักษณะทางกายภาพของภูมิทัศน์สุสานจีนในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร พบว่า องค์ประกอบภายในสุสานจีนสามารถจำแนกตามลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่ออกเป็น 3 ส่วนหลักคือ 1) ส่วนพิธีการ 2) ส่วนหลุมฝังศพและบรรจุอัฐิ และ 3) ส่วนบริการ จึงนำลักษณะการจำแนกดังกล่าวมาใช้เป็นกรอบพื้นฐานในการอธิบายองค์ประกอบของพื้นที่สุสานในกรณีศึกษาโดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ส่วนพิธีการ :** เป็นพื้นที่ที่จัดไว้สำหรับการประกอบพิธีกรรมทางศาสนา ประกอบด้วยศาลาประกอบพิธีหรือศาลาอเนกประสงค์ศาลเจ้าแป๊ะกง-ทึง และศาลเจ้าที่หรือโถ้วเตีเอ๊ย
- **ส่วนหลุมฝังศพ :** พื้นที่ส่วนนี้เป็นองค์ประกอบหลักของสุสาน เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีขนาดมากที่สุด โดยสุสานแห่งนี้มีหลุมฝังศพทั้งหมดประมาณ 2,000 หลุม ซึ่งมีขนาดและราคาที่แตกต่างกันตั้งแต่ 5.00 ถึง 28.00 ตารางวา ลักษณะการจัดวางหลุมฝังศพเป็นระบบ โดยมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็นแถวและกำหนดหมายเลขหลุมฝังศพเรียงต่อเนื่องเป็นแถว เพื่อความสะดวกในการระบุตำแหน่งของหลุมฝังศพ เช่น แถวที่ 1 หลังที่ 1 เป็นต้น



ภาพ 2 ลักษณะการจัดวางฝังหลุมฝังศพ (ซ้าย) และหลุมฝังศพ (ขวา)

ที่มา : ผู้วิจัย, 2568

- **ส่วนบริการ :** เป็นพื้นที่ที่จัดเตรียมไว้เพื่อรองรับกิจกรรมด้านการบริหารจัดการ และอำนวยความสะดวกแก่ผู้มาติดต่อหรือผู้เข้าร่วมพิธีกรรมภายในสุสาน โดยประกอบด้วยองค์ประกอบสำคัญ เช่น ลานจอดรถ และที่พักอาศัยของผู้ดูแลสุสาน ซึ่งมีหน้าที่ดูแลรักษาและบริหารจัดการพื้นที่สุสานให้เป็นระเบียบเรียบร้อย

รูปแบบการดำเนินการของสุสานจีน

จากการศึกษารูปแบบการดำเนินการของสุสานจีน โดยการรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 (2528) พบว่า สุสานจีนส่วนใหญ่ดำเนินการโดยองค์กรจีนซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ สมาคม และมูลนิธิ โดยทั้งสองรูปแบบมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ซึ่งก่อนการดำเนินการสุสานได้จำเป็นต้องยื่นขออนุญาตต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบและผู้มีอำนาจอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนด พร้อมทั้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกฎหมาย โดยการดำเนินการสุสานต้องได้รับใบอนุญาตสำคัญ 2 ประเภท ได้แก่

- **การขออนุญาตจัดตั้งสุสานและฌาปนสถาน :** เป็นการขออนุญาตเพื่อจัดตั้งสถานที่สำหรับการเก็บหรือฝังศพ โดยผู้ขออนุญาตต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น พร้อมเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เช่น เอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน แผนที่ และแผนผังการใช้พื้นที่ โดยสถานที่ตั้งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติสุสานและ ฌาปนสถาน พ.ศ. 2528
- **การขออนุญาตดำเนินการสุสานและฌาปนสถาน :** ภายหลังจากได้รับอนุญาตให้จัดตั้งแล้ว ผู้ดำเนินการต้องขออนุญาตดำเนินการกิจการสุสานและฌาปนสถานก่อนเปิดให้บริการ โดยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น การบริหารจัดการพื้นที่ การดูแลรักษาสุสาน และการดำเนินกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการฝังศพให้เป็นไปตามกฎหมาย ที่เกี่ยวข้อง

การจัดการพื้นที่หลุมฝังศพในต่างประเทศ

จากการศึกษาแนวทางการจัดการพื้นที่หลุมฝังศพในต่างประเทศ มีรูปแบบการจัดการที่แตกต่างกันยกตัวอย่าง เช่น

ประเทศจีน : สิทธิในการใช้พื้นที่สุสานในประเทศจีนมีลักษณะเป็นการเช่า ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ถาวร โดยสามารถเรียกเก็บค่าบริการเช่าได้ครั้งละไม่เกิน 20 ปี และต้องชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมเมื่อครบกำหนดเพื่อใช้พื้นที่ต่อไป

ประเทศสิงคโปร์ : ปัจจุบันประเทศสิงคโปร์มีระบบการจัดการพื้นที่ฝังศพภายใต้การควบคุมของรัฐ โดยอนุญาตให้มีการฝังศพได้เฉพาะภายในสุสานชัวชุกัง (Choa Chu Kang) ซึ่งอยู่ภายใต้การบริหารของหน่วยงานสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

ประเทศสิงคโปร์ (National Environment Agency (NEA)) และกำหนดระยะเวลาการใช้พื้นที่ฝังศพไว้เพียง 15 ปี นอกจากนี้ประเทศสิงคโปร์ยังมีระบบช่องเก็บอัฐิในลักษณะการเช่าระยะยาว เช่น 30 ปี, 40 ปี, หรือ 99 ปี ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของสถานที่ เมื่อครบกำหนดอัฐิจะถูกนำไปประกอบพิธีโปรยลงทะเลตามความเหมาะสม และนำช่องเก็บอัฐิดังกล่าวกลับมาใช้ใหม่สำหรับผู้เช่ารายต่อไป

ผลการศึกษา

จากการศึกษาการบริหารพื้นที่และปัญหาอันเกิดจากการบริหารสุสานจีน โดยการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการสุสานกรณีศึกษา ผู้วิจัยสามารถจำแนกการบริหารจัดการสุสานจีนออกเป็น 2 มิติหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการด้านพื้นที่ และการบริหารจัดการด้านการเงิน ซึ่งสามารถสรุปโครงสร้างหน้าที่และความรับผิดชอบในแต่ละมิติได้ดังนี้

การบริหารด้านพื้นที่ การบริหารจัดการพื้นที่สุสานจีนในกรณีศึกษามีลักษณะแบ่งขอบเขตความรับผิดชอบออกเป็น 2 ส่วนหลัก ได้แก่ 1) พื้นที่ส่วนพิธีการและพื้นที่บริการ ซึ่งอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสมาคมหรือคณะกรรมการบริหาร และ 2) พื้นที่หลุมฝังศพ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้ดูแลสุสาน

การบริหารด้านการเงิน การบริหารการเงินทั้งรายรับรายจ่ายของพื้นที่สุสานมีลักษณะแยกเป็น 2 ส่วนตามขอบเขตการจัดการพื้นที่ ซึ่งมีแหล่งรายได้และค่าใช้จ่ายคนละส่วนกัน 1) ส่วนของสมาคมผู้ดำเนินการสุสานมีรายได้จากค่าสมาชิก เงินบริจาค และรายได้จากการจำหน่ายหลุมฝังศพ ส่วนรายจ่ายส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบำรุงรักษาสถานที่ 2) ส่วนของผู้ดูแลสุสาน มีระบบการเงินที่แยกจากสมาคม รายได้หลักมาจากค่าบริการดูแลหลุมฝังศพรายปีที่จัดเก็บจากญาติหรือทายาทของผู้เสียชีวิต รวมถึงรายได้จากบริการเพิ่มเติม เช่น การก่อสร้างหรือปรับปรุงหลุมฝังศพ ขณะที่รายจ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าแรงงานและวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำรุงรักษาพื้นที่

ตาราง 1 สรุปการบริหารจัดการพื้นที่และการเงินของสุสานจีน

กลุ่มผู้รับผิดชอบ	ขอบเขตพื้นที่รับผิดชอบ	หน้าที่ด้านพื้นที่	หน้าที่ด้านการเงิน
1. สมาคมผู้ดำเนินการสุสาน	ครอบคลุมพื้นที่ส่วนพิธีการ ส่วนหลุมฝังศพ และส่วนบริการ	ให้ข้อมูลเกี่ยวกับหลุมฝังศพและออกเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพให้แก่ผู้ซื้อ	- กำหนดราคาและจัดเก็บเงินค่าหลุมฝังศพ - บริหารรายรับ-รายจ่ายในขอบเขตพื้นที่ส่วนพิธีการและส่วนบริการ
2. ผู้ดูแลสุสาน	พื้นที่ส่วนหลุมฝังศพ	- เตรียมพื้นที่หลุมฝังศพและจัดทำฮวงซุ้ย - ดูแลทำความสะอาดและความเรียบร้อย เช่น ดัดหญ้า รดน้ำต้นไม้	- เก็บค่าดูแลหลุมศพประจำปีจากลูกหลานช่วงเทศกาลเซ็งเม้ง ซึ่งแต่ละหลุมมีราคาไม่เท่ากันตามขนาดของหลุมฝังศพ

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการสุสานและผู้ดูแลสุสาน (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2568

ปัญหาอันเกิดจากการบริหารจัดการพื้นที่สุสาน

ในส่วนของปัญหาอันเกิดจากการบริหารพื้นที่ โดยการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการสุสานร่วมกับผู้ดูแลสุสานพบว่า มีปัญหาเกิดขึ้นหลายประการ ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากพื้นที่หลุมฝังศพ ทั้งในด้านการจัดการสิทธิ การดูแลรักษาพื้นที่หลุมฝังศพ โดยสามารถจำแนกประเด็นปัญหาและแนวทางการแก้ไขปัญหาได้เป็น 3 ประการดังตารางต่อไปนี้

ตาราง 2 ประเด็นปัญหา รายละเอียดของปัญหา และแนวทางการแก้ไขการบริหารจัดการพื้นที่

ปัญหาที่พบ	รายละเอียดของปัญหา	แนวทางการแก้ไขปัญหาปัจจุบัน
1. ปัญหาการทิ้ง สุสาน	สุสานมีหลุมศพจำนวนหนึ่งที่ขาดการดูแล หรือไม่มีการดูแลหรือการดูแลพื้นที่หลุมฝังศพ ต่อ โดยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทุกปี ลักษณะของ หลุมฝังศพที่ถูกทิ้งร้างสามารถสังเกตได้จากการ ชำรุดของแผ่นป้ายหน้าหลุมฝังศพ การทรุดตัวของ หลุมฝังศพและมีหญ้าหรือวัชพืชขึ้นสูง	สามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี - สามารถติดต่อลูกหลานได้ ในกรณีนี้ ลูกหลานบางส่วนแจ้งความจำนงค์กับทางสมาคมเพื่อ ดำเนินการขุดและเคลื่อนย้ายศพไปประกอบพิธีกรรมตามความเชื่อ บางส่วนส่งมอบพื้นที่ดังกล่าวคืนให้แก่สมาคม แต่บางส่วนไม่คืนพื้นที่ ให้และยังคงเก็บป้ายหน้าหลุมศพไว้อยู่ หรือบางส่วนไม่ขอดำเนินการ ใดๆ เพราะการขุดย้ายหรือนำไปประกอบพิธีมีค่าใช้จ่ายสูง - ไม่สามารถติดต่อลูกหลานได้ เป็นกลุ่มหลักที่ผู้ดูแลประสบปัญหาอยู่ในปัจจุบัน สมาคมและผู้ดูแล ไม่มีข้อมูลติดต่อกับทางลูกหลานหรือญาติของหลุมฝังศพส่งผลให้หลุม ฝังศพดังกล่าวไม่สามารถดำเนินการใด ๆ ได้ ทั้งการรื้อถอนหรือการ ปรับปรุงสภาพพื้นที่ เนื่องจากกังวลข้อพิพาททางกฎหมายเรื่องสิทธิ ในพื้นที่ดังกล่าว
2. ปัญหาการเรียก เก็บค่าดูแล ประจำปี	ปัญหาดังกล่าวเป็นผลสืบเนื่องจากการถูก ปล่อยทิ้งร้างของสุสาน โดยในปัจจุบันพบว่า มี ผู้เดินทางมาไหว้หลุมฝังศพประมาณร้อยละ 70 ของจำนวนหลุมฝังศพทั้งหมด ขณะที่อีกร้อยละ 30 ไม่มีผู้มาไหว้หรือมาติดต่อในช่วงเวลา ดังกล่าว ส่งผลให้ผู้ดำเนินการสุสานไม่สามารถ จัดเก็บค่าบริการรักษารายปีจากกลุ่มนี้ได้	สามารถแบ่งออกเป็น 2 กรณี - ลูกหลานไม่มาไหว้และไม่จ่ายค่าดูแล ในระยะสั้นผู้ดูแลสุสานจะยังคงดำเนินการดูแลหลุมฝังศพตามหน้าที่ เป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี เพื่อรักษาสภาพพื้นที่ไม่ให้ทรุดโทรม แต่เมื่อ พ้นระยะเวลาดังกล่าวและยังไม่มีการชำระค่าดูแลเพิ่มเติม ทางผู้ดูแล จะงดการดูแลหลุมฝังศพนั้น - ลูกหลานมาไหว้ แต่ไม่จ่ายค่าดูแล การแก้ไขปัญหาเหมือนในกรณีแรก และไม่สามารถดำเนินการได้กับ ลูกหลานได้ เนื่องจากไม่มีการทำข้อตกลงการชำระเงินไว้อย่างชัดเจน
3. ปัญหาด้าน เอกสาร	เมื่อเวลาผ่านไปหลายสิบปี เอกสารหลักฐานที่ ใช้แสดงการถือครองที่ดินหลุมฝังศพ มักเกิด การสูญหายหรือเสื่อมสภาพทั้งในส่วนของผู้ซื้อ และผู้ดำเนินการ เมื่อเกิดการเปลี่ยนรุ่นของ ผู้ดูแลหลุมฝังศพ ทำให้ลูกหลานบางส่วนไม่ สามารถยืนยันตำแหน่งหลุมฝังศพได้อย่างถูกต้อง	การแก้ไขปัญหาในปัจจุบันดำเนินการในลักษณะการใช้แรงงานคนใน การสืบค้นตำแหน่งหลุมฝังศพ โดยผู้ดูแลสุสานจะต้องเดินตรวจสอบ ตามแถวของหลุมฝังศพ หรืออาศัยภาพถ่ายเก่าและป้ายชื่อที่ปรากฏ บนหลุม เพื่อช่วยระบุตำแหน่งที่คาดว่าจะเป็นที่ฝังศพ

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้ดำเนินการสุสานและผู้ดูแลสุสาน (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2568

จากตาราง 2 ประเด็นปัญหา รายละเอียดของปัญหา และแนวทางการแก้ไขการบริหารจัดการพื้นที่ พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้น
ไม่ได้เป็นเพียงปัญหาเชิงกายภาพของพื้นที่สุสาน แต่เป็นปัญหาเชิงโครงสร้างที่เกิดจากการขาดความเข้าใจร่วมกันและข้อตกลงหรือ
เงื่อนไขที่ชัดเจนระหว่างผู้ดำเนินการสุสาน ผู้ซื้อ และผู้สืบทอดในการดูแลพื้นที่ดังกล่าว ส่งผลให้เกิดความคลุมเครือของบทบาทและ
ขอบเขตความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย ทำให้การแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในปัจจุบันเป็นเพียงการแก้ไขเฉพาะหน้ามากกว่าการจัดการ
อย่างเป็นระบบและยั่งยืน

รูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพ

จากการศึกษารูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพ โดยการสัมภาษณ์เชิงลึกลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีนจำนวน
15 ราย พบว่า ลูกหลานในแต่ละรุ่นมีพฤติกรรมการเดินทางไปไหว้หลุมฝังศพ แนวคิดในการจัดการพื้นที่หลุมฝังศพ และความต้องการ
ด้านสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพที่แตกต่างกัน โดยผู้วิจัยสามารถจำแนกผู้ให้ข้อมูลออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ รุ่นที่ 1 (รุ่นลูกของผู้ชายชนม) และ
รุ่นที่ 2 (รุ่นหลานของผู้ชายชนม)

กลุ่มผู้ให้ข้อมูลทั้งสองรุ่นมีลักษณะความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพที่ต่างกัน โดยรุ่นที่ 1 ซึ่งเป็นรุ่นที่มีความผูกพันกับผู้วายชนม์และได้รับการถ่ายทอดวัฒนธรรมโดยตรง เป็นกลุ่มที่มีบทบาทในการดูแลหลุมฝังศพและเข้าร่วมพิธีกรรมตามประเพณีอย่างสม่ำเสมอ ส่งผลให้รูปแบบความต้องการด้านสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพของกลุ่มนี้ยังคงสอดคล้องกับรูปแบบดั้งเดิมคือ การซื้อหลุมฝังศพแบบถาวร โดยชำระเงินค่าหลุมฝังศพเป็นเงินก้อนในครั้งเดียว และมีการชำระค่าบำรุงรักษาพื้นที่เป็นรายปี

ขณะที่รุ่นที่ 2 ซึ่งเป็นรุ่นหลานของผู้วายชนม์ มีความผูกพันกับผู้วายชนม์และวัฒนธรรมจีนดั้งเดิมลดน้อยลง เห็นได้จากการเดินทางไปไหว้หลุมฝังศพที่ไม่สม่ำเสมอ รวมถึงบริบททางสังคมและเศรษฐกิจที่แตกต่างจากรุ่นก่อน ทำให้กลุ่มนี้มีแนวโน้มพิจารณาเรื่องความคุ้มค่าและการบริหารจัดการค่าใช้จ่ายมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการด้านสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพมีความหลากหลายมากขึ้นทั้งในด้านรูปแบบสิทธิและรูปแบบการชำระเงิน เช่น การเช่าระยะยาว หรือรูปแบบการชำระเงินที่สามารถผ่อนชำระได้

ตาราง 3 สรุปพฤติกรรมการเดินทางไปไหว้หลุมฝังศพและความต้องการด้านสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพ

ผู้ให้สัมภาษณ์	การเดินทางไปไหว้หลุมฝัง	เหตุผลในการเดินทางไป	ลักษณะการถือครองสิทธิที่ต้องการ		ลักษณะการชำระเงินค่าหลุมฝังและค่าดูแล	
			รูปแบบสิทธิ	เหตุผล	รูปแบบการชำระเงิน	เหตุผล
1	2-3 ปีครั้ง	ติดธุระ ติดงาน	ทั้งซื้อและเช่า	เลือกตามความคุ้มค่า	ผ่อนชำระรายปี	ลดภาระค่าใช้จ่าย
2	ไปทุกปี	ผูกพัน	การเช่าระยะยาว	หยุดเช่าเมื่อไม่มีใครดูแล	ผ่อนชำระรายปี	ตอบโจทยคนรุ่นนี้
3	ไปแค่บางหลุมฝัง	ติดตามครอบครัว	ซื้อถาวร	ลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้น	จ่ายก้อนเดียว	ไม่เป็นภาระในอนาคต
4	2-3 ปีครั้ง	ติดธุระ ติดงาน	ทั้งซื้อและเช่า	เลือกตามความคุ้มค่า	จ่ายก้อนเดียว/ผ่อน	ตามลักษณะสิทธิ
5	ไปทุกปี	ผูกพัน	ซื้อถาวร	ลดปัญหายุ่งยาก	จ่ายก้อนเดียว	ไม่เป็นภาระในอนาคต
6	ไปทุกปี	ติดตามครอบครัว	ทั้งซื้อและเช่า	ไม่รู้ว่า	จ่ายก้อนเดียว/ผ่อน	ลดภาระค่าใช้จ่าย
7	ไปทุกปี	ผูกพัน	ซื้อถาวร	คุ้มค่ากว่า หากขายต่อได้	จ่ายก้อนเดียว	ไม่เป็นภาระในอนาคต
8	ไปแค่บางหลุมฝัง	ผูกพัน	การเช่าระยะยาว	ลดภาระค่าใช้จ่าย	ผ่อนชำระรายปี	สามารถยุติการเช่าได้
9	2-3 ปีครั้ง	ติดธุระ ติดงาน	ซื้อถาวร	ลดปัญหาที่อาจเกิดขึ้น	ผ่อนชำระรายปี	ตอบโจทยคนรุ่นนี้
10	ไปทุกปี	ติดตามครอบครัว	ซื้อถาวร	สุสานรูปแบบแนวตั้ง	จ่ายก้อนเดียว	ไม่เป็นภาระในอนาคต
11	ไปทุกปี	ผูกพัน	ซื้อถาวร	พื้นที่รวมตัวของครอบครัว	ผ่อนชำระรายปี	ตอบโจทยคนรุ่นนี้
12	นาน ๆ ไปที	ติดธุระ ติดงาน	ทั้งซื้อและเช่า	สุสานรูปแบบแนวตั้ง	จ่ายก้อนเดียว/ผ่อน	ตามลักษณะสิทธิ
13	ไปทุกปี	ผูกพัน	การเช่าระยะยาว	สุสานรูปแบบแนวตั้ง	ผ่อนชำระรายปี	ตอบโจทยคนรุ่นนี้
14	ไปทุกปี	ผูกพัน	ซื้อถาวร	สะดวกและจัดการง่าย	จ่ายก้อนเดียว	ไม่เป็นภาระในอนาคต
15	ไปทุกปี	ผูกพัน	การเช่าระยะยาว	ลดภาระค่าใช้จ่าย	ผ่อนชำระรายปี	ลดภาระค่าใช้จ่าย

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2569

จากตาราง 3 พบว่า ผู้ให้สัมภาษณ์ส่วนใหญ่ยังคงเดินทางไปไหว้เป็นประจำทุกปี อันเนื่องมาจากความผูกพันกับครอบครัวและผู้วายชนม์ โดยลักษณะการไหว้มีทั้งการไปไหว้ทุกหลุมและการเลือกไหว้เฉพาะบางหลุม ขณะที่บางส่วนมีการเดินทางไปไหว้ไม่สม่ำเสมอหรือเป็นครั้งคราว โดยส่วนใหญ่มีข้อจำกัดด้านเวลาอันเนื่องมาจากการะดานการเรียนและการทำงาน

ส่วนลักษณะการถือครองสิทธิพบว่า รูปแบบการซื้อหลุมฝังศพถาวรมีจำนวนมากที่สุด (7 คน) โดยให้เหตุผลว่าสามารถลดปัญหาการจัดการผ่านคนกลาง สะดวกในการบริหารจัดการด้วยตนเองและสามารถจำหน่ายต่อได้ในอนาคต ซึ่งส่วนใหญ่ต้องการชำระเงินในการซื้อแบบก้อนเดียว เพื่อไม่ให้เป็นการแบกหนี้รุ่นต่อไป ต่อมาคือ รูปแบบการเช่าระยะยาว (4 คน) โดยมองว่า มีค่าใช้จ่ายต่ำกว่าการซื้อและความยืดหยุ่นด้านระยะเวลา กลุ่มดังกล่าวส่วนใหญ่ต้องการชำระเงินเป็นรายปี เพื่อช่วยกระจายภาระค่าใช้จ่ายและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน สำหรับกลุ่มสุดท้าย (4 คน) มีความยืดหยุ่นในการเลือกทั้งรูปแบบการซื้อและการเช่าระยะยาว โดยพิจารณาจากความคุ้มค่าและความเหมาะสมตามบริบทของแต่ละกรณี นอกจากนี้ยังพบข้อเสนอแนะเพิ่มเติมจากผู้ให้สัมภาษณ์จำนวน 3 ราย ที่เสนอความต้องการรูปแบบทางเลือกใหม่คือการใช้พื้นที่ในลักษณะแนวตั้งหรืออาคารบรรจุอัฐิ ซึ่งแตกต่างจากรูปแบบหลุมฝังศพแบบดั้งเดิม

จากข้อมูลดังกล่าวสามารถสรุปได้ว่า รูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีนมีความหลากหลาย โดยสามารถจำแนกออกเป็น 3 รูปแบบหลัก ได้แก่ 1) การซื้อหลุมฝังศพแบบถาวร 2) การเช่าระยะยาว และ 3) การซื้อหรือการเช่าระยะยาวในรูปแบบอาคารบรรจุอัฐิ ซึ่งแต่ละรูปแบบสะท้อนถึงความแตกต่างด้านพฤติกรรม มุมมองและข้อจำกัดทางเศรษฐกิจของผู้ใช้พื้นที่ในปัจจุบัน

วิเคราะห์ผลการศึกษา

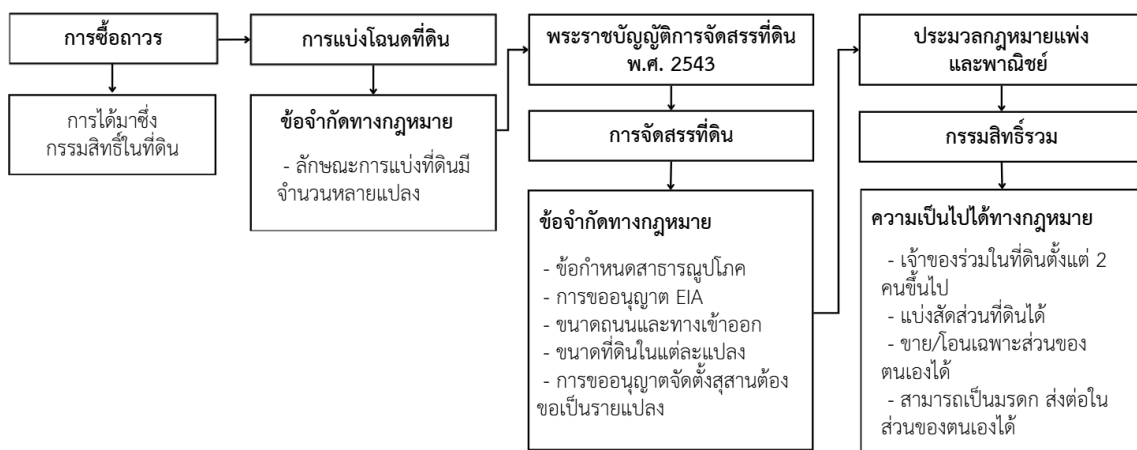
จากผลการศึกษาลักษณะพื้นที่ของสุสานจีน การบริหารจัดการพื้นที่ ปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการพื้นที่สุสาน และรูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพ ผู้วิจัยได้นำประเด็นดังกล่าวมาใช้เป็นกรอบในการกำหนดคำถามสำหรับการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางกฎหมายของแต่ละรูปแบบ โดยผู้วิจัยได้จำแนกการวิเคราะห์ออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

รูปแบบการซื้อหลุมฝังศพแบบถาวร

ลักษณะการซื้อแบบถาวรสะท้อนถึงความต้องการของผู้ใช้พื้นที่ที่ต้องการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือโฉนดที่ดินอย่างถาวรเพื่อให้เกิดความมั่นคงในสิทธิและสามารถส่งต่อสิทธิได้ เมื่อพิจารณาร่วมกับลักษณะของสุสานจีนที่มีการแบ่งหลุมฝังศพออกเป็นหลายแปลง ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า การแบ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินออกเป็นแปลงย่อยจำนวนมากเพื่อจำหน่ายไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากเข้าข่ายการจัดสรรที่ดินตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (2543) มาตรา 4 ซึ่งกำหนดให้การแบ่งที่ดินตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่ายต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่ขณะเดียวกันการดำเนินการดังกล่าวอยู่ภายใต้ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแต่ละจังหวัด เช่น ข้อกำหนดด้านสาธารณูปโภค ขนาดถนนทางเข้าออกที่ดิน ขนาดที่ดินในแต่ละแปลง รวมถึงพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 (2535) เรื่องการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตลอดจนพระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528 (2528) มาตรา 6 เกี่ยวกับการขออนุญาตจัดตั้งและดำเนินการสุสานและฌาปนสถาน ซึ่งเป็นข้อจำกัดสำคัญที่ทำให้การดำเนินการในรูปแบบนี้มีความยุ่งยากหรือไม่สามารถดำเนินการได้ในทางปฏิบัติ

อีกหนึ่งแนวทางตามความเห็นผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายคือ กรรมสิทธิ์รวม ซึ่งหมายถึงการที่บุคคลตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินแปลงเดียว ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ทรัพย์สิน หมวด 3 โดยเจ้าของร่วมสามารถตกลงกำหนดสัดส่วนความเป็นเจ้าของที่ดินของแต่ละบุคคล และจดทะเบียนประเภทรายขายส่วนลงในสารบัญจดทะเบียนและหลังโฉนด ทั้งนี้ สามารถจัดทำแผนผังประกอบเพื่อระบุสัดส่วนและตำแหน่งของแต่ละบุคคลได้

นอกจากนี้กรรมสิทธิ์รูปแบบดังกล่าวสามารถจำหน่ายหรือโอนสัดส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยการทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน รวมถึงสามารถส่งต่อสิทธิในสัดส่วนดังกล่าวเป็นมรดกแก่ทายาทได้



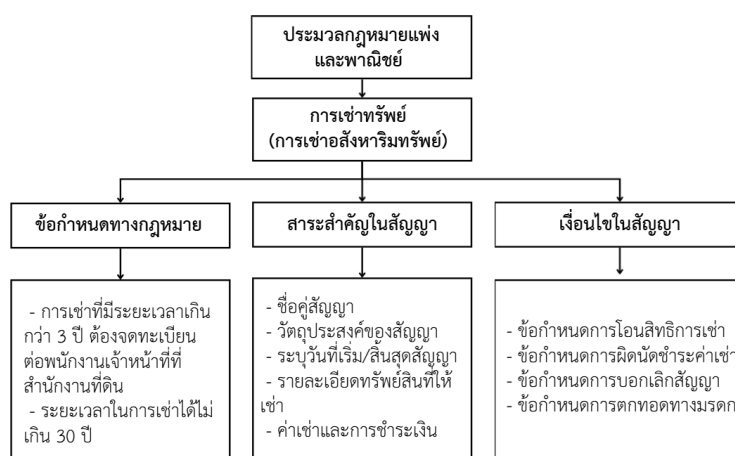
ภาพ 3 แผนผังแสดงกระบวนการวิเคราะห์รูปแบบกรรมสิทธิ์ที่ดินหลุมฝังศพกรณีการซื้อถาวร

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2569

รูปแบบการเช่าระยะยาว

การเช่าระยะยาวสะท้อนถึงรูปแบบการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะยาว ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า สามารถดำเนินการผ่านการจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการครอบครองและใช้ประโยชน์ที่ดินตามขอบเขต ระยะเวลา และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินหรือองค์กรผู้ดูแลสวน

ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3 เอกเทศสัญญา ลักษณะ 4 การเช่าระยะยาวในลักษณะดังกล่าวถือเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเกินกว่า 3 ปี ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน จึงจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าสูงสุดต้องไม่เกิน 30 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้ตามที่คู่สัญญากตกลงกัน ในกรณีที่มีการกำหนดพื้นที่เช่าเป็นเพียงบางส่วนของแปลงที่ดิน ควรจัดทำแผนผังแสดงการแบ่งพื้นที่และระบุตำแหน่งให้ชัดเจนแนบท้ายสัญญา นอกจากนี้ภายในสัญญาควรกำหนดสาระสำคัญและเงื่อนไขต่าง ๆ ให้ชัดเจนเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมายและลดความเสี่ยงในการเกิดข้อพิพาทในอนาคต ดังแสดงในภาพ 4



ภาพ 4 แผนผังแสดงแนวทางการจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2569

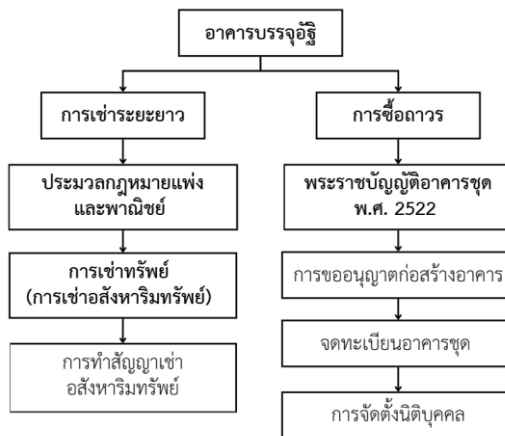
รูปแบบการซื้อหรือการเช่าระยะยาวในรูปแบบอาคารอัฐิ

อาคารบรรจ้อัฐิเป็นรูปแบบการจัดการพื้นที่ที่แตกต่างจากสุสานแบบดั้งเดิม โดยมีลักษณะเป็นการพัฒนาในแนวตั้ง เพื่อใช้เป็นพื้นที่สำหรับจัดเก็บอัฐิแทนการฝังศพในแนวราบ ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ให้ความเห็นว่า การเช่าระยะยาวในรูปแบบดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ในลักษณะเดียวกับการทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาวตามที่ได้กล่าวไว้ในหัวข้อก่อนหน้า โดยเป็นการให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการใช้ประโยชน์พื้นที่เพื่อบรรจ้อัฐิตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งลักษณะของทรัพย์สินที่ให้เช่าในกรณีนี้แตกต่างจากการเช่าที่ดิน เนื่องจากการเช่าพื้นที่เฉพาะส่วนภายในอาคารในลักษณะช่องบรรจ้อัฐิ ดังนั้นภายในสัญญาจึงจำเป็นต้องระบุรายละเอียดของหน่วยพื้นที่ให้ชัดเจน เช่น ตำแหน่ง ขนาด และหมายเลขหน่วย เป็นต้น

ในส่วนของการซื้ออาคารบรรจ้อัฐิ ผู้ดำเนินการสุสานต้องดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2522) หมวด 1 มาตรา 6 โดยต้องจัดทำแบบขออนุญาตก่อสร้างอาคารและยื่นจดทะเบียนอาคารชุด พร้อมทั้งจัดให้มีสาธารณูปโภคและส่วนประกอบอาคารตามที่กฎหมายควบคุมกำหนด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ทางเดินภายในอาคาร ขนาดหน่วยพื้นที่ และพื้นที่ส่วนกลาง นอกจากนี้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางภายในอาคาร ตามที่กำหนดไว้ใน หมวด 5 มาตรา 31

แม้ว่าการดำเนินการในลักษณะดังกล่าวจะสามารถจัดทำได้ในทางกฎหมาย หากปฏิบัติตามขั้นตอนและข้อกำหนดอย่างครบถ้วน แต่ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายให้ความเห็นว่า ในทางปฏิบัติยังคงมีความยุ่งยากและข้อจำกัดหลายประการ เช่น ต้นทุนการก่อสร้าง

และการจัดตั้งนิติบุคคลที่สูง ขนาดพื้นที่บรรจุนิติที่อาจเกินความจำเป็น รวมถึงลักษณะการใช้งานที่แตกต่างจากอาคารชุดเพื่อการอยู่อาศัยทั่วไป ส่งผลให้รูปแบบดังกล่าวมีความเป็นไปได้เชิงปฏิบัติค่อนข้างจำกัดเมื่อเปรียบเทียบกับรูปแบบการเช่าระยะยาว



ภาพ 5 แผนผังแสดงแนวทางการจัดการสิทธิกรณีอาคารบรรจุนิติ

ที่มา : ผู้วิจัยสรุปจากการสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ (ไม่ประสงค์แสดงตน), 2569

สรุปผลการศึกษา

จากการศึกษาข้อมูลตามวัตถุประสงค์การวิจัยและการวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ปัญหาการบริหารจัดการสุสานจีนในปัจจุบันมิได้เกิดจากข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพฤติกรรมของลูกหลานเพียงฝ่ายเดียว หากแต่เกิดจากความคลุมเครือของเอกสารที่ใช้แสดงการถือครองพื้นที่หลุมฝังศพ ซึ่งไม่ได้กำหนดขอบเขตของสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขการใช้ประโยชน์พื้นที่ไว้อย่างชัดเจนและสอดคล้องกับกฎหมายส่งผลให้เกิดช่องว่างในสถานะสิทธิของพื้นที่ดังกล่าวและนำไปสู่ปัญหาในปัจจุบัน

จากการวิเคราะห์บทบัญญัติกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พบว่า สามารถออกแบบรูปแบบเอกสารแสดงสิทธิให้มีความชัดเจนและบังคับใช้ได้ตามกฎหมาย โดยการกำหนดสาระสำคัญของเอกสารให้ครบถ้วนและสอดคล้องกับข้อกำหนด จะช่วยลดความคลุมเครือของสถานะสิทธิและสนับสนุนให้การบริหารจัดการพื้นที่สุสานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นระบบมากยิ่งขึ้น เมื่อพิจารณาจากความต้องการสิทธิของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน รวมถึงเหตุผลและข้อกังวลที่ต่างกันในแต่ละกลุ่ม พบว่า สามารถออกแบบแนวทางการจัดการแบบเอกสารการถือครองที่ดินหลุมฝังศพจีนได้ต่อไปนี้

กลุ่มที่ต้องการซื้อถาวร : สามารถดำเนินการได้โดยใช้รูปแบบกรรมสิทธิ์ร่วมตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนแสดงรายชื่อเจ้าของร่วมและสัดส่วนการถือครองในโฉนดที่ดิน นอกจากนี้ยังต้องจัดทำสัญญาซื้อขายในส่วนของสัดส่วนที่ดินตามที่ผู้สัญญาตกลงกันและจัดทำข้อตกลงเกี่ยวกับการแบ่งการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพิ่มเติม เพื่อกำหนดตำแหน่งและขอบเขตการใช้พื้นที่หลุมฝังศพของแต่ละรายให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น

กลุ่มที่ต้องการการเช่าระยะยาวทั้งรูปแบบหลุมฝังศพและช่องบรรจุนิติ : สามารถดำเนินการได้โดยการจัดทำ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว ระหว่างผู้เช่ากับผู้ดำเนินการสุสานซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในสัญญาสามารถกำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องได้อย่างชัดเจน เช่น ระยะเวลาเช่า การส่งต่อสิทธิให้แก่ทายาท เงื่อนไขการต่ออายุสัญญา และเงื่อนไขการเลิกสัญญา ทั้งนี้ หากกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี จะต้องจัดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ดังนั้นเอกสารแสดงสิทธิในกรณีนี้จึงอยู่ในรูปของสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่า ซึ่งมีลักษณะที่สอดคล้องกับการบริหารจัดการพื้นที่สุสานในต่างประเทศ เช่น ประเทศจีนและประเทศสิงคโปร์ โดยมีการกำหนดระยะเวลาในการเช่าหลุมฝังศพหรืออาคารบรรจุนิติอย่างชัดเจน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการพื้นที่ในระยะยาว

กลุ่มที่ต้องการซื้อช่องบรรจุอิฐ : ผู้ดำเนินการสุสานสามารถดำเนินการได้โดยการจัดตั้งอาคารบรรจุอิฐในรูปแบบอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (2522) และจำหน่ายห้องชุดให้แก่ผู้ซื้อเพื่อใช้เป็นพื้นที่บรรจุอิฐ โดยเอกสารที่ใช้แสดงสิทธิในการถือครองพื้นที่ดังกล่าวจะเป็นหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างไรก็ตามแม้รูปแบบดังกล่าวจะสามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายแต่ในทางปฏิบัติยังมีข้อจำกัดหลายประการ เช่น ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ขั้นตอนการขออนุญาต และการจดทะเบียนอาคารชุด รวมถึงความเหมาะสมของลักษณะการใช้งานของพื้นที่ จึงทำให้ความเป็นไปได้ในการนำรูปแบบดังกล่าวมาใช้จริงมีข้อจำกัดมากกว่ารูปแบบการเช่าพื้นที่

ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษาพบว่า รูปแบบความต้องการสิทธิในพื้นที่หลุมฝังศพของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีนมีความหลากหลาย โดยในแต่ละรูปแบบสามารถดำเนินการและจัดทำเอกสารได้ภายใต้กฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน เพื่อให้นำผลการศึกษาไปใช้เป็นประโยชน์ต่อผู้ดำเนินการสุสานและลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน ผู้วิจัยจึงเสนอแนวทางดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ดำเนินการสุสานจีน : ผู้ดำเนินการสุสานควรจัดทำเอกสารสิทธิและสัญญาที่สอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน โดยดำเนินการในรูปแบบที่ต้องตามกฎหมายและสามารถบังคับใช้ได้จริง เช่น การจัดทำกรรมสิทธิ์รวม การจัดทำสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่หลุมฝังศพหรือการจัดทำสัญญาเช่าช่องบรรจุอิฐ ทั้งนี้ ควรกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้ชัดเจน ครอบคลุมสิทธิ หน้าที่ และการโอนหรือการตกทอดสิทธิ เพื่อป้องกันปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน และสนับสนุนการบริหารจัดการพื้นที่สุสานให้เป็นไปอย่างมีระบบและยั่งยืน

สำหรับลูกหลานคนไทยเชื้อสายจีน : ลูกหลานควรพิจารณาเลือกรูปแบบสิทธิและลักษณะสัญญาที่เหมาะสมกับบริบทของตนเองทั้งในด้านความมั่นคงของสิทธิ ระยะเวลาในการใช้ประโยชน์ และความสามารถในการส่งต่อสิทธิให้ทายาท เช่น การซื้อสิทธิถาวรหรือการเช่าระยะยาว รวมถึงควรพิจารณารูปแบบการชำระเงินที่สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และภาระค่าใช้จ่ายของครอบครัวในปัจจุบัน เพื่อให้การจัดการพื้นที่หลุมฝังศพเป็นไปอย่างเหมาะสมและไม่ก่อให้เกิดภาระในระยะยาว

บรรณานุกรม

- กนกวรรณ จันทร์พรหม. (2560). การจัดการพื้นที่สาธารณะในเขตเมือง : กรณีศึกษาสุสานแต่จิว กรุงเทพมหานคร [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์]. Thammasat University Digital Collections.
https://digital.library.tu.ac.th/tu_dc/frontend/Info/item/dc:142131
- กระทรวงยุติธรรม. กรมบังคับคดี. (2563). คู่มือกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับเกษตรกรและประชาชน (พิมพ์ครั้งที่ 4).
<https://live.led.go.th/ebook/manual/39/>
- อติ คัมภีร์. (2534). ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิการเช่า [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD).
<https://digiverse.chula.ac.th/Info/item/dc:66210>
- ประพจน์ สุภักดิ์. (2518). ฐานะทางกฎหมายของชาวจีนโพ้นทะเลในไทย. *Journal of Social Sciences*, 12(3), 30-46.
- พระปลัดระพิน พุทธิสาร. (2567). การจัดการงานศพในประเทศสิงคโปร์. *วารสารพุทธาเซียนศึกษา*, 9(1), 1-12.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (2543, 23 พฤษภาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 117 ตอนที่ 45ก หน้า 1-21.
- พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535. (2535, 4 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. เล่ม 109 ตอนที่ 37 หน้า 1-43.
- พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ. 2528. (2528, 11 กันยายน). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 102 ตอนที่ 124 (ฉบับพิเศษ). หน้า 1-17.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522. (2522, 30 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. ตอนที่ 42 เล่มที่ 96 (ฉบับพิเศษ) หน้า 54-78.
- YOTATHAI. (2562, 12 กุมภาพันธ์). มาตรฐานและฌาปนสถาน. <https://www.yotathai.com/yotanews/cemetery-standards>
- ศิริพงษ์ โสภ และฉัตรชัย รือหาร. (2558). การนำสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้. *วารสารวิชาการมหาวิทยาลัยอีสต์เทิร์นเอเชีย ฉบับสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์*, 5(1), 203-209.
- ศุภณัฐ อรุณประโยชน์. (2565). การศึกษาลักษณะทางกายภาพของภูมิทัศน์สุสานจีนในเขตชั้นในกรุงเทพมหานคร. *Sarasat: Journal of Architecture and Design*, 5(2), 233-247.
- ศุภณัฐ อรุณประโยชน์ และวิภากร ธรรมวิมล. (2564). พัฒนาการของสุสานจีนโพ้นทะเลในคาบสมุทรอินโดจีนและหมู่เกาะมลายู. *Academic Journal of Architecture*, (72), 223-247.
- สำนักงานกึ่งการยุติธรรม. (2563, 7 ตุลาคม). หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมี 2 ประเภท. <https://justicechannel.org/read/หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน>
- สุภาพร ลิ่วฉิม. (2564, 16 มิถุนายน). ไทยเชื้อสายจีน. <http://m-culture.in.th/album/193785/ไทยเชื้อสายจีน>
- อริชา หลิมจันนท. (2562). ปัญหาความเป็นบุคคลสิทธิและทรัพย์สินในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย [วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. Chulalongkorn University Theses and Dissertations (Chula ETD).
<https://digital.car.chula.ac.th/chulaetd/9299/>
- อรรถภูมิ อองกุลนะ. (2568, 3 กรกฎาคม). การเดินทางของชาวจีนโพ้นทะเลแห่งชุมชนลุ่มน้ำท่าจีน. *NATIONAL GEOGRAPHIC ฉบับภาษาไทย*, 24(287), 72-91. <https://ngthai.com/cultures/78562/tha-chin-thai-chinese/>
- China Desk, Lianhe Zaobao. (2024, April 29). Chinese are storing loved ones' ashes in residential areas. *ThinkChina*. <https://www.thinkchina.sg/society/chinese-are-storing-loved-ones-ashes-residential-areas>
- FamilySearch. (2026, May 21). Thailand cemeteries. https://www.familysearch.org/en/wiki/Thailand_Cemeteries
- Singapore Casket. (n.d.). Choosing the right columbarium in Singapore for your loved one. <https://www.singaporecasket.com.sg/choosing-the-right-columbarium-in-singapore-for-your-loved-one/>

Singapore Funeral Committee. (2026, April 15). *Burial in Singapore: Process, costs & NEA rules (2026 guide)*.

<https://www.singaporefuneralcommittee.sg/burial-in-singapore-guide-2026/>