

ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครอง
การให้เช่าที่ดินของวัดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505
แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535*

LEGAL PROBLEMS IN DETERMINING THE DURATION AND
PROTECTION OF TEMPLE LAND LEASES. ACCORDING TO THE CIVIL
AND COMMERCIAL CODE AND THE SANGHA ACT, B.E. 2505,
AMENDMENT (NO. 2) B.E. 2535

พระครูปริยัติกิตติยาภรณ์ (สุทัศน์ กิตตินาโม)*และวรพจน์ ฅนอมกุล
Phrakhru Pariyatkittayaphon (Suthat Kittināmo)* and Woraphot Thanomkul

มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย

Mahachulalongkornrajavidyalaya University, Thailand

*Corresponding Author E-mail: joybenyapajoy@gmail.com

บทคัดย่อ

บทความวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาประวัติความเป็นมาแนวคิดเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ 2) เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นการศึกษาเชิงคุณภาพโดยศึกษาจากเอกสารและวิเคราะห์ข้อมูลโดยการวิเคราะห์เนื้อหาเชิงพรรณนา

ผลการวิจัยพบว่า

1. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 31 บัญญัติให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมาย วัดทั้งหลายจึงอยู่ในฐานะที่ได้รับความคุ้มครองจากบรรดาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตลอดถึงกฎหมายทั่วไปด้วย สิทธิหน้าที่ของวัด กฎหมายยกฐานะของวัดเป็นนิติบุคคลก็เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของวัดและพระศาสนา โดยให้วัดสามารถมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ แยก

* Received July 26, 2024; Revised December 8, 2024; Accepted December 15, 2024



ออกได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากบุคคลทั้งหลายที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับวัดในพระพุทธศาสนา ดังบัญญัติในมาตรา 31 สรุปได้ 2 ประการคือ 1) วัดย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ต้องตาม บัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมายภายในกรอบวัตถุประสงค์ของวัด 2) ภายในข้อบังคับตามข้อ 1 วัดย่อมมีสิทธิและหน้าที่เหมือนบุคคลธรรมดา เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึงมี พึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น

2. กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการ ศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ข้อ 5 ในเรื่องการให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลั่นปนา และที่วัดที่กินไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์ โดยการให้ เช่านั้นจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดระยะเวลาจากเดิมหากให้เช่าเกิน 3 ปี เป็นระยะเวลายาวขึ้น เช่น 10 ปีจะทำได้ต่อเมื่อนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเห็นชอบ และได้รับอนุญาตจาก มหาเถรสมาคมเสียก่อน

คำสำคัญ: ปัญหาทางกฎหมาย, คัมครอง, การเช่าที่ดินของวัด, พระราชบัญญัติคณะสงฆ์

ABSTRACT

This research aimed to 1) Study the history and concepts of legal problems in determining the duration and protection of land leases of temples under the Civil and Commercial Code and the Sangha Act B.E. 2505 (Amended No. 2) B.E. 2535 (1992), and 2) Obtain recommendations on legal problems in determining the duration and protection of land leases of temples under the Civil and Commercial Code and the Sangha Act B.E. 2505 (Amended No. 2) B.E. 2535 (1992). It was qualitative research that studied documents and analyzed data using descriptive content analysis.

The research results found that;

1. The Sangha Act B.E. 2505 and the Sangha Act (No. 2) B.E. 2535, Section 31, stipulate that temples are juristic persons, i.e., legal persons. Therefore, temples are positioned to be protected by all provisions of the Civil and Commercial Code as well as general laws. For the rights and duties of temples, the law elevates the status of temples to juristic persons to protect the interests of temples and religion by allowing temples to have rights and duties separated from all persons who have duties related to temples in Buddhism, as stipulated in Section 31. In summary, there are two points: 1) Temples have rights and duties in accordance with all provisions of the law within the framework of the temple's objectives. 2) Within the regulations in Section 1, temples have the same rights



and duties as natural persons, except for rights and duties that, by nature, can only be obtained by natural persons.

2. Section 5 of the Ministerial Regulation on the Care and Management of Religious Property of Temples B.E. 2564, regarding the leasing of Sangha land, land plots, and temple land reserved for public use, the leasing must be amended to specify a more extended period from the original if the lease is for more than 3 years, such as 10 years, which can only be done if the National Office of Buddhism approves and receives permission from the Supreme Sangha Council first.

Keywords: Legal problems, Protection, Temple land leases, Sangha Act

บทนำ

วัดเป็นสถานที่ที่สำคัญยิ่งในการสืบทอดพระพุทธศาสนาตลอดมา วัดคือศูนย์กลางทางจิตวิญญาณที่สำคัญยิ่งในการสืบทอดพระพุทธศาสนาและเป็นที่รวมใจของชุมชน มอบความสุขและเป็นที่พักใจแก่ผู้คนเปรียบเสมือนสัญลักษณ์แห่งความดีงามที่นำพาความสะอาด สว่าง และความสงบมาสู่ชุมชน สร้างสังคมที่น่าอยู่และอบอุ่น (พลสันต์ โพธิ์ศรีทอง, 2539) แม้วัดทุกแห่งในประเทศไทยจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลเท่าเทียมกันตามกฎหมาย แต่เมื่อพิจารณาในมิติของพระวินัยแล้ว วัดจะถูกจำแนกออกเป็น 2 ประเภทตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 คือ (สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ, 2554) 1) วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองสงฆ์ ร.ศ. 121 นั้น ถือเป็นอารามที่ได้รับการยกระดับจากสำนักสงฆ์ เพื่อให้สามารถประกอบสังฆกรรมตามพระวินัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ โดยมีฐานะที่มั่นคงทั้งทางกฎหมายและทางพระวินัย วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ ถือเป็นวัดที่สมบูรณ์แบบทั้งทางกฎหมายและทางพระวินัย สามารถประกอบสังฆกรรมได้ครบถ้วนตามพระธรรมวินัย และ 2) สำนักสงฆ์ ได้แก่ วัดที่กระทรวง ศึกษาธิการได้ประกาศตั้งเป็นวัดรวมถึงวัดที่ได้รับพระบรมราชานุญาต ให้สร้างขึ้นตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121 ด้วย สำนักสงฆ์ คือสถานที่ที่ได้รับอนุญาตให้พระภิกษุสงฆ์อยู่อาศัย โดยมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย แต่แตกต่างจากวัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมาตรงที่สำนักสงฆ์ยังไม่สามารถประกอบสังฆกรรมตามพระวินัยได้ครบถ้วน สำนักสงฆ์คือสถานที่สำหรับพระสงฆ์ที่ยังไม่ได้รับการยกระดับเป็นวัดอย่างเต็มรูปแบบ เนื่องจากยังขาดวิสุงคามสีมา ทำให้ไม่สามารถประกอบพิธีกรรมทางศาสนาบางอย่างได้ แม้จะมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้วก็ตาม (เอก บุญเกิด, 2545)



วัดในสังคมไทยแต่เดิมเป็นสมบัติร่วมของพระสงฆ์ทั่วไป แต่กาลเวลาและกฎหมายได้เปลี่ยนแปลงสถานะของวัดให้เป็นนิติบุคคลที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดขอบเขตที่ชัดเจนตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดตั้งและบริหารวัดอย่างชัดเจน โดยเฉพาะเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินของวัด ซึ่งแตกต่างจากแนวคิดดั้งเดิมที่ถือว่าวัดเป็นสมบัติร่วมของพระสงฆ์ทั่วไป นอกจากตัววัดแล้ว พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ยังได้กำหนดให้มีการจัดตั้งเขตที่ดินที่เกี่ยวข้องกับวัดอีก 3 ประเภท เพื่อให้การบริหารจัดการทรัพย์สินของวัดเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คือ 1) ที่วัด คือ ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น 2) ที่ธรณีสงฆ์ คือ ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และ 3) ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา ซึ่งวัดอาจได้มาจากหลากหลายกรณีโดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการบริจาคของผู้มีจิตศรัทธาที่อยู่บนพื้นฐานของความเชื่อในเรื่องบาป-บุญที่มีอยู่ในสังคมไทยอย่างแยกไม่ออกที่วัดซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดอุทิศที่ประกอบไปด้วย โบสถ์ วิหาร ศาลา กุฏิพระสงฆ์ และที่กัลปนา ซึ่งกรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของเจ้าของที่ดินที่ไม่เป็นปัญหาเพราะเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นที่ตั้งของวัดคงไม่มีใครที่จะกล้านำไปจำหน่ายจ่ายโอน ส่วนที่กัลปนาคงเป็นอำนาจของเจ้าของเดิม คงเหลือเฉพาะที่ธรณีสงฆ์ประเภทที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนา ไม่มีศาลาการเปรียญ ไม่มีสิ่งก่อสร้างทางศาสนา หรือไม่ได้ใช้ประกอบกิจการทางศาสนาแต่อย่างใด จึงเป็นปัญหาในทางกฎหมายว่า เป็นที่ธรณีสงฆ์ประเภทที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนาเหล่านั้นเป็นสมบัติของวัดตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 มาตรา 33 (2) ที่บัญญัติว่า “ที่ธรณีสงฆ์คือที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด” ที่ต้องปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ (โชติ ทองประยูร, 2505)

ที่ธรณีสงฆ์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนาจึงเป็นสมบัติของวัดที่เจ้าอาวาสกรรมการวัดหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องได้แสวงหาผลประโยชน์จากที่ธรณีสงฆ์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนาไม่อาจนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดในฐานะที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีคุณค่ามหาศาล จึงเกิดกรณีที่ธรณีสงฆ์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนาไปใช้ในทางที่ก่อให้เกิดประโยชน์เฉพาะกลุ่มโดยอำนาจเด็ดขาดของการตัดสินใจของเจ้าอาวาส กรรมการวัด ไวยาวัจกร และเป็นการนำที่ธรณีสงฆ์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางมาตรการทางกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ธรณีสงฆ์ที่มีได้ใช้ประโยชน์ทางศาสนามาไปจัดสรรประโยชน์อย่างไม่ถูกต้องตรงกับเจตนาของศาสนาอีกด้วย (ชาญชัย อาจินสมาจาร, 2541) จึงเป็นเรื่องสำคัญอย่างมากในกระบวนการแก้ไขปัญหาซึ่งที่ดินของวัดทั่วราชอาณาจักรไทย การจัดการที่ดินของวัดมีความสำคัญต่อความเจริญ และความมั่นคงของพระพุทธศาสนา ถือเป็นหน้าที่โดยตรงของเจ้าอาวาส ไวยาวัจกร และคณะกรรมการวัดที่ต้องทำหน้าที่เป็นผู้บริหารกิจการของวัด กฎหมายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของวัด ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขโดยพระราชบัญญัติ



คณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 โดยไม่จำเป็นต้องให้บุคคลภายนอกหรือหน่วยงานราชการเข้ามาเกี่ยวข้อง (พระครูสุนทรประสิทธิธรรม, 2565)

ผู้วิจัยจึงมีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษากฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและความคุ้มครองการเช่าที่ดินของวัด และศึกษาปัญหาทั้งในอดีตและปัจจุบันอันจะได้นำไปวิเคราะห์เพื่อเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหามกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาและความคุ้มครองการเช่าที่ดินของวัดต่อไป ซึ่งจะทำให้เกิดประโยชน์อย่างสูงยิ่งแก่วัดและพระพุทธศาสนา รวมทั้งประเทศชาติต่อไป

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมาแนวคิดเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

2. เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

ขอบเขตของการวิจัย

บทความฉบับนี้มุ่งศึกษาเกี่ยวกับ “ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535” โดยศึกษาเนื้อหาเรื่องการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ศึกษาเรื่องการเช่าช่วงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 ศึกษาเรื่องอำนาจการทำนิติกรรมทางแพ่งเกี่ยวกับการเช่าและการเช่าช่วงที่ดินของวัด และข้อกฎหมายเกี่ยวข้องกับการกำหนดระยะเวลาและความคุ้มครองการเช่าที่ดินของวัด รวมทั้งการศึกษาคำพิพากษาศาลฎีกาและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

วิธีดำเนินการวิจัย

การศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative research) โดยเป็นการศึกษาจากเอกสาร (Documentary Studying) โดยการเก็บรวบรวมข้อมูลจากเอกสารที่เป็นผลงานทางวิชาการที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ตำรา คู่มือ หนังสือ บทความ งานวิชาการ งานการวิจัย และวิทยานิพนธ์ รวมถึงศึกษาจากสื่อออนไลน์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และต่อมาผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลทั้งหมดที่ได้จากการศึกษาและค้นคว้ามาทำการวิเคราะห์ ตามแนวทางการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา (Descriptive Analysis) โดยใช้เทคนิคการวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) โดยเป็นการวิเคราะห์และบรรยายเชิงพรรณนาตามแนวคิด และทฤษฎี



ที่เกี่ยวข้อง และทำการสรุปหาข้อเสนอแนะในการกำหนดมาตรการทางกฎหมายในการกำหนด และให้ความคุ้มครองที่ดินของวัด โดยมีเกณฑ์ในการคัดเลือกเอกสารที่มาวิเคราะห์เป็นเนื้อหา เกี่ยวกับ ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

ผลการวิจัย

จากการวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 สรุปผลการวิจัยได้ดังนี้

1. ประวัติความเป็นมาแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนด ระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และ พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 การให้เช่าที่ดินของ วัดเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทั้งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นเรื่องระยะเวลาในการเช่าและการคุ้มครองสิทธิของทั้งผู้ให้เช่า (วัด) และผู้เช่า ปัญหาที่เกิดขึ้นมักเกี่ยวข้องกับความไม่ชัดเจนในกฎหมาย ความขัดแย้งระหว่าง กฎหมายสองระบบ และการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางสังคมและเศรษฐกิจ การให้ เช่าที่ดินของวัดเป็นเรื่องที่ปฏิบัติกันมาอย่างยาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำรายได้มาบำรุง วัดและสงฆ์ อย่างไรก็ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินของวัดมีการพัฒนาและ เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายทั่วไปที่บัญญัติหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสัญญาเช่า โดยรวมถึงสัญญาเช่าที่ดินของวัด พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับ ที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน ของวัด โดยมีบทบัญญัติบางประการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินของวัด ความเป็นเจ้าของ ทรัพย์สินของวัด วัดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย และมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินต่าง ๆ รวมถึงที่ดิน วัดอุทิศประสงค์ในการให้เช่า การให้เช่าที่ดินของวัดมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำรายได้ มาบำรุงวัดและสงฆ์ การคุ้มครองสิทธิของทั้งสองฝ่าย กฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิทั้งของวัด ในฐานะผู้ให้เช่า และของผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน การให้เช่าที่ดินของวัดเป็นสัญญา ชนิดหนึ่ง ซึ่งต้องอาศัยหลักการของสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทฤษฎี กฎหมายมหาชน เนื่องจากวัดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน จึงต้องพิจารณา หลักการของกฎหมายมหาชนในการตีความและบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ปัญหาทาง กฎหมายเกี่ยวกับการให้เช่าที่ดินของวัด เกี่ยวข้องกับทั้งกฎหมายเอกชนและกฎหมายมหาชน กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้ความคุ้มครองสิทธิในสัญญาเช่า ในขณะที่พระราชบัญญัติคณะสงฆ์

กำหนดข้อบังคับเฉพาะเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินของวัด ข้อพิพาทส่วนใหญ่มักมาจากความไม่ชัดเจนของระยะเวลาการเช่าและสิทธิของคู่สัญญา ดังนั้น จึงจำเป็นต้องปรับปรุงกฎหมายให้มีความชัดเจนและไม่ขัดแย้งกัน เพื่อให้การจัดการทรัพย์สินของวัดมีประสิทธิภาพมากขึ้น

2. ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่ออกตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้แก่ กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ข้อ 5 ในเรื่องการให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ที่กัลปนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์ โดยการให้เช่านั้นจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดระยะเวลาจากเดิมหากให้เช่าเกิน 3 ปี เป็นระยะเวลายาวขึ้น เช่น 10 ปีจะทำให้เจ้าอาวาส ไวยาวัจกร หรือคณะกรรมการผู้จัดประโยชน์ของวัด ซึ่งเจ้าอาวาสแต่งตั้งสามารถทำสัญญาเช่าได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องถูกแทรกแซงการให้เช่าที่ดินของวัด ก็จะได้รับความเช่าอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย รวมทั้งทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่วัดและผู้คนในชุมชนที่วัดนั้นตั้งอยู่ในลักษณะของศาสนสงเคราะห์ตอบแทนชาวบ้านในชุมชน หรือผู้ที่ไร่ที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ให้เพิ่มเติมกฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ให้การเช่าที่ดินของวัดไม่ว่าจะมีระยะเวลาการเช่านานเท่าใด จะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือต่อกันไว้ให้ชัดเจนถึงรายละเอียดการเช่า เพื่อเป็นหลักฐานที่แน่นอนตามวัตถุประสงค์ของวัด และเพื่อให้ผู้คนในชุมชนที่ไร่ที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงได้มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งที่แน่นอน มิใช่เป็นการเพื่อประโยชน์ให้นายทุนมาเช่าเพื่อแสวงหาผลกำไรและผลประโยชน์ในทางธุรกิจ ซึ่งจะขัดกับหลักศาสนสงเคราะห์และเป็นการซ้ำเติมประชาชนที่ไร่ที่อยู่ในชุมชนนั้น ๆ อีกด้วย ให้นหน่วยงานของรัฐที่เหมาะสม เช่น กรมการศาสนา หรือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ จัดการเชิงรุกให้มีการอบรมความรู้เกี่ยวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการเช่าทรัพย์สิน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าโดยเฉพาะ การเช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่า ทั้งนี้เพื่อเจ้าอาวาสจะได้ใช้อำนาจเพื่อดำเนินการให้เช่าที่ดินของวัดได้โดยชอบธรรมด้วยกฎหมาย และสามารถทำประโยชน์ให้แก่วัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ผู้คนในชุมชนที่วัดตั้งอยู่นั้นต่อไป ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นกฎหมาย โดยกำหนดบังคับให้ผู้ที่จะมาทำการเช่าที่ธรณีสงฆ์ที่กัลปนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่า จัดหา “ผู้ค้ำประกัน” ที่เชื่อถือได้และมีภูมิลำเนาอยู่ในชุมชนที่วัดตั้งอยู่ ให้เป็นผู้รับผิดชอบต่อวัด ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า หรือผิดสัญญาเช่า เกิดเป็นความเสียหายแก่วัด ผู้ให้เช่าที่ดิน ดังเช่นที่ได้ศึกษาค้นคว้าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศญี่ปุ่นได้บัญญัติไว้ในส่วนที่ 7 ว่าด้วยลักษณะการเช่าทรัพย์สิน ก็จะทำให้วัดสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องเงินค่าเสียหายจากผู้เช่าและเงินค่าเช่าค้างชำระอีกด้วย

อภิปรายผล

จากการวิจัยเรื่อง ปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 สามารถอภิปรายผลได้ดังนี้

1. ประวัติความเป็นมาแนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 การให้เช่าที่ดินของวัดเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทั้งกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเด็นเรื่องระยะเวลาในการเช่าและการคุ้มครองสิทธิของทั้งผู้ให้เช่า (วัด) และผู้เช่า ปัญหาที่เกิดขึ้นมักเกี่ยวข้องกับความไม่ชัดเจนในกฎหมาย ความขัดแย้งระหว่างกฎหมายสองระบบ และการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมทางสังคมและเศรษฐกิจ การให้เช่าที่ดินของวัดเป็นเรื่องที่ปฏิบัติกันมาอย่างยาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำรายได้มาบำรุงวัดและสงฆ์ อย่างไรก็ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินของวัดมีการพัฒนาและเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นกฎหมายทั่วไปที่บัญญัติหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสัญญาเช่า โดยรวมถึงสัญญาเช่าที่ดินของวัด พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 เป็นกฎหมายเฉพาะที่บัญญัติหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของวัด โดยมีบทบัญญัติบางประการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดินของวัด ความเป็นเจ้าของทรัพย์สินของวัด วัดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย และมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์สินต่าง ๆ รวมถึงที่ดิน วัดอุทิศประสงค์ในการให้เช่า การให้เช่าที่ดินของวัดมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำรายได้มาบำรุงวัดและสงฆ์ การคุ้มครองสิทธิของทั้งสองฝ่าย กฎหมายให้ความคุ้มครองสิทธิทั้งของวัด ในฐานะผู้ให้เช่า และของผู้เช่าในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน การให้เช่าที่ดินของวัดเป็นสัญญาชนิดหนึ่ง ซึ่งต้องอาศัยหลักการของสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทฤษฎีกฎหมายมหาชน เนื่องจากวัดมีสถานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมหาชน จึงต้องพิจารณาหลักการของกฎหมายมหาชนในการตีความและบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สอดคล้องกับงานวิจัยของ พระครูปริยัติสารการ ได้วิจัยเรื่อง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองศาสนสมบัติของวัดในพุทธศาสนาเถรวาทในประเทศไทย ผลการศึกษาพบว่า ศาสนาพุทธเป็น การรับรู้และทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของวัด โดยธรรมคำสอนของพระสัมมาสัมพุทธเจ้าในคัมภีร์พระไตรปิฎกเป็นฐานหลัก ศาสนสมบัติของวัดถูกกำหนดไว้ในกฎกระทรวงตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ที่ได้รับการแก้ไขเพิ่มเติมในฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 และกำหนดการดูแลรักษาและจัดการตามข้อบังคับที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง อย่างไรก็ตาม "ยังไม่ได้บังคับใช้อย่างครบถ้วน" เป็นเหตุผลที่ยังคงมีปัญหาในการดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในกฎระเบียบ เช่นเดียวกับการอุปถัมภ์สงเคราะห์ของสถาบัน

พระมหากษัตริย์ที่มีบทบาทตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ดังนั้น การให้ความสำคัญกับการจัดการทรัพย์สินของวัดจึงเป็นสิ่งที่สำคัญ การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบที่ได้รับการกำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัดสำหรับบทบาทของเจ้าอาวาส นั้น เป็นอันสำคัญเนื่องจากเป็นผู้ปกครองของวัดตามมาตรา 31(3) และมีหน้าที่บำรุงรักษาวัดตามมาตรา 37(1) ทั้งยังเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 45 ดังนั้น หน้าที่สำคัญอย่างหนึ่งของเจ้าอาวาสคือการบำรุงรักษาวัดและการจัดการทรัพย์สินของวัดให้เป็นไปด้วยความรู้และความสามารถที่สูง ดังนั้น การบำรุงรักษาวัดและการจัดการทรัพย์สินของวัดในปัจจุบันจึงต้องใช้ความรู้และความสามารถที่สูงเพื่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านศาสนาและด้านรายได้ของวัด (พระครูปริยัติสารการ, 2563)

2. เพื่อให้ได้มาซึ่งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับปัญหาทางกฎหมายในการกำหนดระยะเวลาและการคุ้มครองการให้เช่าที่ดินของวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ข้อเสนอแนะให้ปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่ออกตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้แก่กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการ ศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ข้อ 5 ในเรื่องการให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ที่กลบนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์ โดยการให้เช่านั้นจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดระยะเวลาจากเดิมหากให้เช่าเกิน 3 ปี เป็นระยะเวลาที่นานขึ้น เช่น 10 ปีจะทำให้ต่อเมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเห็นชอบ และได้รับอนุญาตจากมหาเถรสมาคมเสียก่อน ก็จะทำให้เจ้าอาวาส ไวยาวัจกร หรือคณะกรรมการผู้จัดประโยชน์ของวัด ซึ่งเจ้าอาวาสแต่งตั้งสามารถทำสัญญาเช่าได้ด้วยตนเองโดยไม่ต้องถูกแทรกแซงการให้เช่าที่ดินของวัด ก็จะได้รับค่าเช่าอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย รวมทั้งทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่วัดและผู้คนในชุมชนที่วัดนั้นตั้งอยู่ในลักษณะของศาสนสงเคราะห์ตอบแทนชาวบ้านในชุมชน หรือผู้ที่ไร้ที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริง ให้เพิ่มเติมกฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ให้การเช่าที่ดินของวัดไม่ว่าจะมีระยะเวลาการเช่านานเท่าใด จะต้องทำหลักฐานเป็นหนังสือต่อกันไว้ให้ชัดเจนถึงรายละเอียดการเช่า เพื่อเป็นหลักฐานที่แน่นอนตามวัตถุประสงค์ของวัด และเพื่อให้ผู้คนในชุมชนที่ไร้ที่อยู่อาศัยอย่างแท้จริงได้มีที่อยู่อาศัยเป็นหลักแหล่งที่แน่นอน มิใช่เป็นการเพื่อประโยชน์ให้นายทุนมาเช่าเพื่อแสวงหาผลกำไรและผลประโยชน์ในทางธุรกิจ ซึ่งจะขัดกับหลักศาสนสงเคราะห์และเป็นการซ้ำเติมประชาชนที่ไร้ที่อยู่ในชุมชนนั้น ๆ อีกด้วย ให้หน่วยงานของรัฐที่เหมาะสม เช่น กรมการศาสนา หรือสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ จัดการเชิงรุกให้มีการอบรมความรู้เกี่ยวกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่องการเช่าทรัพย์สิน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าโดยเฉพาะ การเช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่า ทั้งนี้เพื่อเจ้าอาวาสจะได้ใช้อำนาจเพื่อดำเนินการให้เช่าที่ดินของวัดได้โดยชอบธรรมด้วยกฎหมาย และสามารถทำประโยชน์ให้แก่วัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นธรรมแก่ผู้คนในชุมชนที่วัดตั้งอยู่นั้นต่อไป



ให้แก้ไขเพิ่มเติมเป็นกฎหมาย โดยกำหนดบังคับให้ผู้ที่จะมาทำการเช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กลบนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์โดยการให้เช่า จัดหา “ผู้ค้าประกัน” ที่เชื่อถือได้และมีภูมิลำเนาอยู่ในชุมชนที่วัดตั้งอยู่ ให้เป็นผู้รับผิดชอบต่อวัด ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า หรือ ผิดสัญญาเช่า เกิดเป็นความเสียหายแก่วัด ผู้ให้เช่าที่ดิน ดังเช่นที่ได้ศึกษาค้นคว้าตามที่ประมวลกฎหมายแพ่งของประเทศญี่ปุ่นได้บัญญัติไว้ในส่วนที่ 7 ว่าด้วยลักษณะการเช่าทรัพย์สิน ก็จะทำให้ วัดสามารถแก้ไขปัญหาระยะเงินค่าเสียหายจากผู้เช่าและเงินค่าเช่าค้างชำระอีกด้วย สอดคล้องกับงานวิจัยของ บรรเจิด สิงคะเนติ ได้ศึกษาเรื่องปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ผลการวิจัยพบว่า ปัญหาด้านกฎหมายเกี่ยวกับที่ดินของวัดและทรัพย์สินของรัฐนั้น เกี่ยวข้องกับที่ดินวัดที่ถือเป็นธรณีสงฆ์ตามมาตรา 33 ของพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินตามแนวคิดกฎหมายทรัพย์สินของโรมันและแนวคิดกฎหมายทรัพย์สิน (law of things) ของ Gaio จักรพรรดิจัสติเนียน โดยได้รับการคุ้มครองในลักษณะเดียวกับทรัพย์สินทางศาสนาในยุคโรมัน เมื่อพิจารณาตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กำหนดเกี่ยวกับที่ดินวัดครั้งแรกในพระราชบัญญัติลักษณะการปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. 121 มาตรา 6 และ มาตรา 7 ได้ระบุให้ที่ดินวัดและธรณีสงฆ์ถือเป็นสมบัติสำหรับพระศาสนา ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาเกี่ยวกับพระบรมราชโองการรัชกาลที่ 6 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2464 ที่มีการรวบรวมที่หลวงในกระทรวงต่าง ๆ เพื่อขึ้นทะเบียนเป็นที่ราชพัสดุ ในกระทรวงการคลัง โดยไม่ได้มีการกำหนดที่ดินของวัดไว้ นอกจากนี้ พระราชบัญญัติลักษณะการปกครอง ร.ศ. 121 ยังได้แยกที่ดินของวัดและธรณีสงฆ์ออกจากที่ดินของหลวงอย่างชัดเจน เนื่องจากพระบรมราชโองการได้กำหนดให้ที่หลวงเป็นที่พัสดุในกระทรวงการคลัง โดยไม่รวมถึงที่ดินของวัด ธรณีสงฆ์ หรือวัดร้างแต่อย่างใด ดังนั้น ที่ดินวัดตามมาตรา 33 และมาตรา 40 จึงมีสถานะเป็นสมบัติสำหรับพระศาสนา ไม่ถือเป็นทรัพย์สินของรัฐหรือทรัพย์สินสาธารณะของแผ่นดินแต่อย่างใด (บรรเจิด สิงคะเนติ, 2565)

สรุป

1. พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 มาตรา 31 บัญญัติให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล คือ บุคคลตามกฎหมาย วัดทั้งหลายจึงอยู่ในฐานะที่ได้รับความคุ้มครองจากบรรดาบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดถึง กฎหมายทั่วไปด้วย สิทธิหน้าที่ของวัด กฎหมายยกฐานะของวัดเป็นนิติบุคคลก็เพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของวัดและพระศาสนา โดยให้วัดสามารถมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ แยกออกได้เป็นส่วนหนึ่งต่างหากจากบุคคลทั้งหลายที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องกับวัดในพระพุทธศาสนา ดังบัญญัติในมาตรา 31 สรุปได้ 2 ประการคือ 1) วัดย่อมมีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ต้องตามบัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมายภายในกรอบวัตถุประสงค์ของวัด 2) ภายในข้อบังคับตามข้อ 1 วัดย่อมมีสิทธิและหน้าที่เหมือนบุคคลธรรมดา เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่ ซึ่งว่าโดยสภาพจะพึง

มีพึงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น จากมาตรา 31 ของพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีสิทธิและหน้าที่เหมือน บุคคลธรรมดา แต่มีข้อยกเว้นในบางกรณีโดยสภาพแล้วเป็นสิทธิของบุคคลเท่านั้น เช่น สิทธิ ทางครอบครัวและสิทธิในร่างกาย ทั้งนี้ การที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์เพื่อปกป้อง ทรัพย์สินและผลประโยชน์ของพระพุทธศาสนา รวมถึงให้วัดสามารถฟ้องร้องคดีความและ ดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมพุทธศาสนาได้ตามกฎหมาย

2. กฎกระทรวงการดูแลรักษาและจัดการ ศาสนสมบัติของวัด พ.ศ. 2564 ข้อ 5 ในเรื่องการให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา และที่วัดที่กันไว้สำหรับเป็นที่จัดประโยชน์ โดยการให้เช่า นั้นจะต้องแก้ไขเพิ่มเติมกำหนดระยะเวลาจากเดิมหากให้เช่าเกิน 3 ปี เป็นระยะเวลาที่นานขึ้น เช่น 10 ปีจะทำให้ต่อเมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเห็นชอบ และได้รับอนุญาตจาก มหาเถรสมาคมเสียก่อนการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติของวัด ได้วางกลไกในการ ควบคุมการให้เช่าที่ดินของวัดอย่างชัดเจน โดยกำหนดให้มี การแบ่งระยะเวลาเช่า ออกเป็น 3 กลุ่ม คือ เช่าไม่เกิน 3 ปี (ไม่ต้องขออนุญาต) เช่าเกิน 3 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี (ต้องได้รับความ เห็นชอบจาก พศ. และ มส.) เช่าเกิน 10 ปี (ต้องได้รับความเห็นชอบจาก พศ. และ มส.) การกำหนดเงื่อนไขดังกล่าวมุ่งเน้นไปที่การคุ้มครองทรัพย์สินของวัดไม่ให้เกิดความเสียหาย ในระยะยาว รวมทั้งการป้องกันไม่ให้ผู้บริหารวัดดำเนินการในลักษณะที่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของ พุทธศาสนา

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะในการนำผลการวิจัยไปใช้

1. มหาเถรสมาคมควรกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ชัดเจน กำหนดระยะเวลาการเช่า ที่ดินของวัดให้ชัดเจนในกฎหมาย เช่น กำหนดระยะเวลาสูงสุดในการเช่า หรือกำหนดหลักเกณฑ์ ในการต่ออายุสัญญา
2. มหาเถรสมาคมควรปรับปรุงบทบัญญัติให้สอดคล้องกัน ตรวจสอบและปรับปรุง บทบัญญัติในกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกัน เพื่อป้องกันการตีความที่แตกต่างกัน
3. มหาเถรสมาคมควรเพิ่มบทบัญญัติเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้เช่า เพิ่มบทบัญญัติ ที่คุ้มครองสิทธิของผู้เช่า เช่น กำหนดให้มีการทำสัญญาเช่าอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร กำหนด สิทธิในการรับรู้ข้อมูลเกี่ยวกับที่ดิน และกำหนดขั้นตอนการดำเนินการในกรณีที่เกิดข้อพิพาท

ข้อเสนอแนะเพื่อการวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับ มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองศาสน สมบัติของวัดในประเทศไทย



2. ควรทำการศึกษาวิจัยเกี่ยวกับ การเปรียบเทียบบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับพระราชบัญญัติคณะสงฆ์อย่างละเอียด เพื่อหาจุดที่ขัดแย้งหรือมีความคลุมเครือ

เอกสารอ้างอิง

- โชติ ทองประยูร. (2505). คำบรรยายพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์ดำรงธรรม.
- ชาญชัย อาจินสมาจาร. (2541). การคณะสงฆ์และการศาสนา. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์สื่อเสริมกรุงเทพ.
- บรรเจิด สิงคะเนติ. (2565). ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505. วารสารนิติศาสตร์และสังคมท้องถิ่น, 6(1), 129-159.
- พระครูปริยัติสารการ. (2563). มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองศาสนสมบัติของวัดในพุทธศาสนาเถรวาทในประเทศไทย. วารสารวิชาการ มจร บุรีรัมย์, 5(2), 80-94.
- พระครูสุนทรประสิทธิ์ธรรม. (2565). ปัญหาทางกฎหมายว่าด้วยการได้มาซึ่งที่ดินของวัดในพระพุทธศาสนา ตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2552. ใน สารนิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยมหาจุฬาลงกรณราชวิทยาลัย.
- พลสัมพันธ์ โพธิ์ศรีทอง. (2539). หลักการบริหารและจัดการวัดในยุคโลกาภิวัตน์. กรุงเทพมหานคร: สภาสถาบันราชภัฏ.
- สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ. (2554). คู่มือพระสังฆาธิการ (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพมหานคร: สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ.
- เอก บุญเกิด. (2545). ที่ดินเกี่ยวกับการศาสนา. กรุงเทพมหานคร: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด.