

บทที่ 13

สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน

และการตีค้ำในอสังหาริมทรัพย์

1. คำถาม สิทธิอาศัยคืออะไร ผู้ทรงสิทธิอาศัยมีหน้าที่อย่างไร

แนวคำตอบ สิทธิอาศัย คือสิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า หรือผลประโยชน์อย่างใดเลย ทั้งนี้บัญญัติไว้ในมาตรา 1402 ว่า บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัย ในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า

คำว่า "สิทธิอาศัย" ต่างกับคำว่า "เช่า" ที่ใช้กันตามความหมายธรรมดาทั่วไป เพราะอาศัยอาจหมายถึงอาศัยอยู่ในที่ดินหรืออยู่ในโรงเรือนก็ได้ แต่สิทธิอาศัยตาม ป. พ. พ. นั้น ต้องเป็นการอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นเท่านั้น และต้องเป็นการใช้โรงเรือนนั้นเป็นที่กินอยู่หลับนอน จะใช้เป็นที่ทำการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นมิได้

สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินหนึ่ง ที่จะเกิดขึ้นได้แก่บุคคลโดยนิติกรรมเท่านั้น ฉะนั้น การได้มาซึ่งสิทธิอาศัยจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ ตาม ป. พ. พ. มาตรา 1299 บรรทัดแรก

กำหนดเวลาสิทธิอาศัย นิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยจะกำหนดเวลาสิทธิอาศัยไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้ามิได้กำหนดเวลา ผู้ให้สิทธิอาศัยจะบอกเลิกเสียโดยเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ทรงสิทธิอาศัยทราบตามสมควร ถ้าบอกกล่าวล่วงหน้านี้จะทำเป็นหนังสือหรือด้วยวาจาก็ได้ หากนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัย จะกำหนดเวลาไว้ แต่จะเกินกว่า 30 ปีไม่ได้ หากกำหนดไว้เกิน 30 ปี กฎหมายให้ลดลงเหลือ 30 ปี เมื่อครบกำหนดเวลาแล้วอาจจะต่ออายุอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละ 30 ปี ซึ่งการกำหนดเวลาไว้แน่นอนนี้ อาจจะเป็นการกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิอาศัยก็ได้ ตามมาตรา 1403

หน้าที่ของผู้ทรงสิทธิอาศัย ตามมาตรา 1409 บัญญัติว่า "ท่านให้ท้ายบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าควรหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา 552

อิง 555 มาตรา 558, 562 และ 563 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ดังนั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยจึงมีหน้าที่ดังนี้คือ ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะใช้โรงเรียน
 อย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติไม่ได้ (มาตรา 552) ต้องมีหน้าที่ส่งงาน
 โรงเรียนนั้นอย่างเช่นวิทยุชุมชน และต้องซ่อมแซมรักษาโรงเรียนเล็ก ๆ น้อย ๆ (มาตรา
 553) ถ้าผู้ทรงสิทธิอาศัยละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กล่าวมาแล้ว ผู้ให้สิทธิอาศัยจะบอก
 เลิกสัญญาได้ (มาตรา 554) นอกจากนี้ ต้องยอมให้ผู้ให้สิทธิอาศัยหรือตัวแทนเข้าตรวจ
 ดูโรงเรียนเป็นครั้งคราว (มาตรา 555) ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะคัดแปลงต่อเติมโรงเรียน
 ไม่ได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตก่อน มิฉะนั้นต้องรับผิดชอบ (มาตรา 558) และต้องรับผิดชอบในความ
 สุขภาพหรืออุบัติเหตุ อันเกิดแก่โรงเรียนที่อาศัยเนื่องจากความผิดของผู้ทรงสิทธิอาศัย
 หรือบุคคลในครัวเรือน (มาตรา 562) ในเรื่องอายุความฟ้องเกี่ยวกับสัญญาสิทธิอาศัย
 ผู้ให้สิทธิอาศัยต้องฟ้องเสียภายใน 6 เดือน นับแต่วันส่งมอบโรงเรียนคืน (มาตรา 563)

ข้อสังเกต สิทธิอาศัยจะก่อขึ้นได้ก็เฉพาะทรัพย์สินที่เป็นโรงเรียนเท่านั้น
 ทรัพย์สินอย่างอื่น เช่น ที่ซึ่งเป็นที่ดินจะจดทะเบียนสิทธิอาศัยไม่ได้ ดังนั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัย
 มีสิทธิแต่เฉพาะที่จะอยู่ในโรงเรียน ไม่มีสิทธิในที่ดินด้วย หากผู้ทรงสิทธิอาศัยปลูกสร้าง
 หรือต่อเติมโรงเรียนออกไป เข้าลักษณะเป็นส่วนกายของที่ดินหรือของโรงเรียนแล้ว ย่อม
 ตกเป็นของเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของโรงเรียน

2. คำถาม สิทธิอาศัยจะระงับไปเพราะเหตุใดบ้าง เมื่อสิทธิอาศัยระงับจะต้องทำอย่างไร
 จึงจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้

แนวคำตอบ ความระงับแห่งสิทธิอาศัย

เหตุที่สิทธิอาศัยจะระงับสิ้นลงนั้นมีดังต่อไปนี้

1. เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยมีได้กำหนดเวลาเอาไว้ ผู้ให้สิทธิอาศัยมีสิทธิ
 บอกเลิกสิทธิอาศัยเมื่อใดก็ได้ โดยบอกล่วงหน้าตามสมควร เมื่อบอกเลิกแล้วสิทธิอาศัยระงับ

2. เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยกำหนดระยะเวลาไว้ สิทธิอาศัยย่อมระงับไปเมื่อสิ้นระยะเวลาเวลานั้น
3. เมื่อผู้ทรงสิทธิอาศัยตาย ไม่ว่าเมื่อใด สิทธิอาศัยย่อมระงับ เพราะสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ไม่โอนตกทอดไปยังทายาท
4. เมื่อโรงเรือนที่ให้อาศัยสลายไปทั้งหมด สิทธิอาศัยย่อมสิ้นไปในตัว
5. เมื่อมีนิติกรรมระหว่างผู้ทรงสิทธิอาศัย และให้สิทธิอาศัย ตกลงกันให้สิทธิอาศัยระงับสิ้นไป
6. เมื่อผู้ทรงสิทธิอาศัยได้เป็นเจ้าของโรงเรือนที่ไ้อาศัยแล้ว

เมื่อสิทธิอาศัยระงับสิ้นสุดลง ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1408 ผู้อาศัยต้องส่งมอบทรัพย์สินให้แก่ผู้ให้อาศัย และเพื่อจะให้การสิ้นสุดของสิทธิอาศัยใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้ ก็ต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 และ 1301 ด้วย มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

3. คำถาม สิทธิเหนือพื้นดินหมายถึงอะไร อธิบาย

แนวคำตอบ ป.พ.พ. มาตรา 1410 บัญญัติว่า เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือไ้ดินนั้น

สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่บุคคลหนึ่งได้เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดิน หรือไ้ดินของผู้อื่น

สิทธิเหนือพื้นดินจะก่อให้เกิดขึ้นได้เฉพาะที่ดินเท่านั้น และจะไ้มาแต่โดยนิติกรรมเท่านั้น จะไ้มาโดยอายุความมิได้ และการดำเนินนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะบริบูรณ์ตามมาตรา 1299

4. คำถาม สิทธิเหนือพื้นดินมีกำหนดเวลาเบื้องต้นอย่างไร โอนให้แก่กันได้หรือไม่เพียงใด

แนวคำตอบ สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อตั้งโดยมีกำหนดเวลาก็ได้ หรือไม่มีกำหนดเวลาก็ได้ หรือจะกำหนดเวลาไว้ตลอดชีวิตของเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ ถ้าได้กำหนดเวลาไว้ จะกำหนดเกินกว่า 30 ปีไม่ได้ ถ้ากำหนดไว้เกินกว่า 30 ปี กฎหมายให้ลดลงมาเป็น 30 ปี แต่จะต่ออายุออกไปได้คราวละไม่เกิน 30 ปี ตามมาตรา 1412

การโอนสิทธิเหนือพื้นดิน เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินมิใช่เฉพาะตัว จะนับจึงอาจโอนกันต่อไปได้ หรืออาจรับมรดกกันต่อไปได้ เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินตาย ทายาท เช่น บุตร ภริยาหรือสามี รับมรดกต่อไปได้ เว้นแต่นิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินจะห้ามไว้ ดังเช่นที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 1411 ว่า ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไซ้ ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

5. คำถาม จะก่อตั้งให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ไม่ใช่ที่ดินได้หรือไม่ ผู้ให้สิทธิเหนือพื้นดินจะคงยังมีสิทธิในที่ดินอย่างไรบ้าง

แนวคำตอบ การจะก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน มิได้เฉพาะแต่อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่ดินเท่านั้น จะนำเอาอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น โรงเรือนหรือคอกมาก่อตั้งมิได้เลย ผู้ที่จะอนุญาตให้มีสิทธิเหนือพื้นดิน จะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์หรือที่ดินมือเปล่าก็ตาม

ผู้อนุญาตให้มีสิทธิเหนือพื้นดิน ถือเป็นเจ้าของที่ดิน ก็ยังคงมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ เพียงแต่ยอมให้ผู้อื่นเข้ามามีกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่อยู่บนดิน เช่น ก. เป็นเจ้าของที่ดิน แต่ยอมให้ ข. มาปลูกบ้านหรือโรงงาน หรือปลูกไม้ยืนต้นบนที่ดินนั้น โดยให้ ข. เป็นเจ้าบ้าน โรงงาน หรือไม้ยืนต้นนั้น หรืออยู่

ที่ดินเท่านั้น เช่น ก. ขอมให้ ข. ทำอุโมงค์หรือทำห้องที่ดินเก็บสุรา และโคขอมให้ ข. เป็นเจ้าของอุโมงค์และห้องที่ดิน

ผู้มีสิทธิเหนือที่ดิน เป็นเจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือไม้ยืนต้น บนที่ดิน อาจจะเป็นการที่ผู้ทรงสิทธิปลูกสร้างโดยเจ้าของที่ดินยินยอม หรือเจ้าของที่ดิน ได้ปลูกบ้านหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกไว้บนดินแล้ว ขอมให้ผู้อื่นเข้ามาเป็นเจ้าของ สิ่งเหล่านั้นก็ได้ เช่น ก. ชายเฉพาะบ้านให้ ข. และโค้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนขอม ให้ ข. มีสิทธิเหนือที่ดิน (เทียบฎีกาที่ 688/2511)

เมื่อมีสิทธิเหนือที่ดินในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่น โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดิน (ตามมาตรา 109) และตามมาตรา 1416 ขอม ให้ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิ่งเพาะปลูกไปได้ ดังนั้น สิ่งเพาะปลูกที่เป็นไม้ยืนต้นก็ไม่ตกเป็นส่วนควบของเจ้าของที่ดินเช่นกัน

6. คำถาม นายผลเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนดพร้อม เรือนที่ปลูกในที่ดินดังกล่าว นายผลได้ ขายฝากเรือนที่ปลูกในที่ดินให้นายบุญในราคา 40,000 บาท มีกำหนดเวลาไถ่ถอนคืน ภายใน 1 ปี การขายฝากโค้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอแล้ว ครบกำหนด 1 ปี นายผลไม่ไ้ไถ่ถอนคืน ต่อมานายผลไ้ไ้ที่ดินพร้อมด้วยเรือนดังกล่าวไป ขายให้นายสิน ราคา 300,000 บาท โดยจดทะเบียนการซื้อขายค้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด โดยนายสินรับซื้อไว้โดยสุจริต ให้ท่านวินิจฉัยว่าระหว่างนายบุญ กับนายสิน ใครจะมีสิทธิในเรือนพิพาทดีกว่ากัน เพราะเหตุใด

แนวคำตอบ หลักกฎหมายมาตรา 107 และมาตรา 1410

เมื่อนายผลไม่ไ้ไถ่ถอนเรือนพิพาทภายใน 1 ปี เรือนพิพาทตกเป็นกรรมสิทธิ์ของนายบุญ เมื่อ เรือนพิพาทยังปลูกอยู่บนที่ดินและยังไม่ไ้รื้อถอนไปจากที่ดินซึ่งนายสินซื้อ

เรือนข้อมเป็นส่วนควบกับที่ดิน (มาตรา 107) การที่จะไม่ทำให้เรือนของนายบุญตกเป็นส่วนควบของที่ดิน จะต้องก่อตั้งกรรมสิทธิ์ต่างหากจากที่ดิน จะกระทำได้โดยก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 เพราะสิทธิเหนือพื้นดินอาจจะเป็นกรณีเจ้าของที่ดินได้ปลูกเรือนไว้บนที่ดินแล้ว และยอมให้ผู้อื่นเข้ามาเป็นเจ้าของ เรือนนั้นก็ได้ เมื่อ นายบุญเพียงแต่จดทะเบียนการเช่าฝาก หากจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ส่วนนายสินได้ซื้อที่ดินจากนายผลพร้อมด้วยเรือนพิพาทอันเป็นส่วนควบกับที่ดิน และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ฉะนั้น นายสินจึงมีสิทธิในเรือนพิพาทดีกว่านายบุญ (ฎีกาที่ 288/2511)

7. คำถาม สิทธิเหนือพื้นดินระงับไปในกรณีใดบ้าง และเมื่อระงับแล้วจะมีผลบังคับถึงบุคคลภายนอกจะต้องทำอย่างไร

แนวคำตอบ สิทธิเหนือพื้นดินระงับดังนี้

1. เมื่อสิ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน
2. เมื่อมีการบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินในนิติกรรมก่อตั้งที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา ก็ผู้กรณีฝ่ายใดอาจบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่ง ความสมควร ตามมาตรา 1413

3. เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินห้ามรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเหนือพื้นดินย่อมระงับไปเพราะความตายของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน

4. เมื่อมีการบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1414 นัยยิวที่ว่า "ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้นก็ หรือถ้ามีค่าเช่าซึ่งจะต้องให้แก่กัน แต่ผู้ทรงเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระถึงสองปีติด ๆ กันก็ถือว่าผู้กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้"

การบอกเลิกตามมาตรา 1414 นี้ ใช้สำหรับกรณีที่มีกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่กำหนดระยะเวลาไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้มีสิทธิบอกเลิก ก็

เจ้าของที่ดินเท่านั้น และไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า การบอกเลิกนี้แบ่งได้ 2 กรณี คือ

ก. เมื่อผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเหนือที่ดิน เช่น นิติกรรมให้ทำการหมั้นกับลูกสาวของเจ้าของที่ดิน ถ้าไม่ยอมทำการหมั้น ใดชื่อว่าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ หรือนิติกรรมให้เข้าไปปลูกได้เฉพาะโรงเรือนอยู่อาศัย แต่ไปปลูกสร้างโรงแรม เป็นต้น

ข. เมื่อต้องชำระค่าเช่า และผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินไม่ชำระค่าเช่าถึงสองปีติด ๆ กัน ค่าเช่าที่ค้างนี้ไม่ว่าจะกำหนดเป็นรายเดือนหรือรายปีก็ตาม ต้องค้างจนครบสองปีติดต่อกัน หากค้างปีใช้สลับกันเช่นนี้ตลอดมา แม้จะรวมค่าเช่าที่ยังค้างชำระมิได้ใช้เกินสองปีก็บอกเลิกตามมาตรา 1414 ไม่ได้ เพราะไม่ใช่ค้างค่าเช่าถึงสองปีติด ๆ กัน

ข้อสังเกต

ก. สิทธิเหนือที่ดินไม่ระงับไปเพราะเหตุโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกสลายไป แม้การสลายนั้นจะเป็นเหตุเพราะสุดวิสัยตามมาตรา 1415

ข. สิทธิเหนือที่ดินจะมีค่าเช่า ค่าตอบแทน ให้เจ้าของที่ดินด้วยหรือไม่ก็ได้

เมื่อสิทธิเหนือที่ดินระงับไป จะต้องทำหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299 และ 1301 เพื่อให้มีรูปธรรมใช้ยื่นต่อบุคคลภายนอกได้

8. คำถาม เมื่อสิทธิเหนือที่ดินระงับ ผู้ทรงสิทธิจะมีสิทธิรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของคนที่ไปได้เพียงใดหรือไม่

แนวคำตอบ ป. พ. พ. มาตรา 1416 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิเหนือที่ดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกของคนที่ไปก็ได้แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นคามเดิม

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินจะไม่ยอมให้หรือไป และบอกเจตนาจะซื้อตามราคาท้องตลาดไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร"

ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน หมายถึงผู้ที่เป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือที่ดินของผู้อื่น ตามมาตรา 1410 เมื่อเป็นคั้งที่กล่าวมาแล้ว ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินจึงยังเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก ของคนที่ปลูกสร้างในที่ดินของผู้อื่น ดังจะเห็นได้จากมาตรา 1410 ตอนที่ว่า "บุคคลนั้น (หมายถึงผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดิน) มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน ฯ บนดินนั้น" ดังนั้น โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง จึงไม่เป็นส่วนควบของที่ดินของผู้อื่นนั้น เพราะผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินถือเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นได้ใช้สิทธิปลูกสร้างทำไว้ ตามมาตรา 109 ไปในตัว ส่วนสิ่งเพาะปลูกนั้น ถ้าเป็นไม้ล้มลุกและธัญชาติตามมาตรา 108 ย่อมมิใช่ส่วนควบของที่ดินอยู่แล้ว แต่ถ้าเป็นไม้ยืนต้น จะนำมาตรา 109 มาใช้ว่าไม่เป็นส่วนควบมิได้ เพราะมาตรา 109 บัญญัติไว้เฉพาะโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ก็ยังมีมาตรา 1416 ย่อมให้ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งสิ่งเพาะปลูกไปได้ กรณีเช่นนี้ น่าจะถือว่า ในกรณีสิ่งเพาะปลูกที่เป็นไม้ยืนต้นก็ไม่ตกเป็นส่วนควบของเจ้าของที่ดินเช่นกัน

เมื่อสิทธิเหนือที่ดินสิ้นสุดลงแล้ว ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิจะรื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกไปได้ แต่ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินจะรื้อโรงเรือน ฯลฯ ไปได้ จะต้องทำให้ที่ดินเป็นไปตามเดิม ตามมาตรา 1416 วรรคแรก

แต่ถ้าเจ้าของที่ดินจะไม่ยอมให้หรือถอนและบอกเจตนาจะซื้อตามราคาท้องตลาด ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุสมควร ฉะนั้น โดยหลักแล้ว ผู้ทรงสิทธิเหนือที่ดินมีสิทธิรื้อเรือน ฯ ของคนไปได้ เมื่อสิทธิเหนือที่ดินระงับไป ตามมาตรา 1416 ก็จริง แต่ก็ยังต้องอยู่ในบังคับมาตราเดียวกันนี้ คือเจ้าของที่ดิน

แสดงเจตนาต้องการจะซื้อโรงเรือน ฯ ความราคาทองคำ ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะซื้อโรงเรือน ฯ ไปไม่ได้ต้องขายให้เจ้าของที่ดิน ราคาที่เจ้าของที่ดินเสนอซื้อขึ้นนั้นต้องเป็นราคาทองคำในขณะซื้อ เว้นแต่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะแสดงให้เห็นว่า คนมีเหตุอันสมควรที่จะขายให้เจ้าของที่ดินไม่ได้ เช่น ผู้ทรงสิทธิประสงค์จะซื้อโรงเรือนไปปลูกอยู่เอง เพราะยากจน หรือโรงเรือนนั้นเป็นสัญญาลักษณะพิเศษสำหรับผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินก็อาจซื้อโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกไปได้ โดยไม่ต้องผูกพันที่จะขาย แม้เจ้าของที่ดินจะขอซื้อในราคาทองคำก็ตาม

9. คำถาม สิทธิเก็บกินมีความหมายอย่างไร

แนวคำตอบ สิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง หมายถึงสิทธิที่จะเข้าครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น โดยจะเสียค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ได้ (ป.พ.พ. มาตรา 1417) สิทธิเก็บกินนี้เป็นทรัพย์สินชนิดที่คัดถอนอำนาจกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มากกว่าทรัพย์สินชนิดอื่น ๆ เพราะสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินโอนมาเป็นของผู้ทรงสิทธิเก็บกินทั้งหมด คงเหลือแต่สิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินเท่านั้น เช่น ก. มีที่ดิน ๑ แปลง แต่ให้ ข. มีสิทธิเก็บกินเหนือที่ดิน คำนึง ข. ย่อมมีสิทธิเข้าไปครอบครองปลูกต้นไม้ เก็บผลประโยชน์ต่าง ๆ ในดิน เช่น จัดให้เช่าที่ดินเพื่อเก็บเอาผลประโยชน์จากการเช่าได้

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิในการใช้หรือถือเอาประโยชน์โดยไม่มีข้อจำกัด และสิทธิเก็บกินเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย สิทธิเก็บกินระงับ (มาตรา 1418 วรรคท้าย) สิทธิเก็บกินจะโค่นมาโดยทางนิติกรรมอย่างเดียว จะโค่นมาโดยอาชญากรรมมิได้ การโค่นมาจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะบริบูรณ์

10. คำถาม การก่อให้เกิดสิทธิเก็บจะต้องมีกำหนดระยะเวลาหรือไม่ และการโอนสิทธิเก็บกินหรือโอนการใช้สิทธิเก็บกิน ทำได้เพียงใดหรือไม่

แนวคำตอบ ป.พ.พ. มาตรา 1418 บัญญัติว่า "สิทธิเก็บกินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตแก่ผู้ทรงสิทธิก็ได้"

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า สิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย ท่านว่าสิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ"

สิทธิเก็บกินจะก่อตั้งขึ้นได้ก็แต่โดยนิติกรรมเท่านั้น จะได้มาโดยอายุความมิได้ และถ้าได้ก่อให้เกิดขึ้นโดยมีกำหนดเวลาแล้ว จะกำหนดเวลาเกินกว่า 30 ปีมิได้ หากกำหนดไว้เกินกว่า 30 ปี กฎหมายให้ลดลงมาเป็น 30 ปี แต่มีสิทธิที่จะต่ออายุออกไปได้คราวละไม่เกิน 30 ปี ตามมาตรา 1418 วรรค 3 ให้นำเอาบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 ในเรื่องสิทธิอาศัยมาใช้โดยอนุโลม หรือก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้

ในกรณีที่ดินกรรมก่อตั้งสิทธิเก็บกินไม่ได้กำหนดเวลาไว้ ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า สิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ ซึ่งก็ไม่ใช้ข้อสันนิษฐานเด็ดขาด ซึ่งก็อาจนำสืบหักล้างได้ แต่ถึงอย่างไร สิทธิเก็บกินก็ต้องสิ้นสุดไปเสมอเมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย ดังนั้น การก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินจะมีกำหนดระยะเวลาหรือไม่ก็ได้

สิทธิเก็บกินเป็นสิทธิเฉพาะตัว เมื่อผู้ทรงสิทธิตาย สิทธิเก็บกินระงับ ดังนั้น สิทธิเก็บกินจึงย่อมจะโอนกันต่อไปมิได้ แม้โดยทางมรดก ตามมาตรา 1404 แต่การโอน

การใช้สิทธิโอนกันได้ ความมาตรา 1422 มีหลักเกณฑ์ว่า ผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นจะโอนการใช้ของคนที่ผู้อื่นก็ได้ การโอนการใช้สิทธิเก็บกินนี้ ต้องไม่ขัดต่อข้อตกลงที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้ง กล่าวคือ มิได้มีข้อกำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเก็บกินว่าห้ามโอนการใช้สิทธิเก็บกิน จึงจะโอนการใช้สิทธิเก็บกินได้

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินอาจจะโอนการใช้สิทธิเก็บกินให้ผู้อื่นได้ แต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินยังคงเป็นผู้ทรงสิทธิ ต้องมีหน้าที่และความรับผิดชอบเป็นเจ้าของทรัพย์สินตามที่กฎหมายกำหนดทุกประการ เพียงแต่บุคคลภายนอกเข้ามาครอบครอง ก็เอาประโยชน์และจัดการทรัพย์สินในนามผู้ทรงสิทธิเก็บกินเท่านั้น หากมีความเสียหายเกิดขึ้น ผู้ทรงสิทธิยังคงต้องรับผิดชอบต่อเจ้าของทรัพย์สินอยู่ แต่เจ้าของทรัพย์สินจะฟ้องร้องผู้รับโอนการใช้สิทธิโดยตรงเองก็ได้

การได้รับโอนการใช้สิทธิเก็บกินมา มิใช่เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สิน ฉะนั้นจึงไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ความมาตรา 1299 แม้ผู้รับโอนตาย สิทธิเก็บกินก็ไม่ระงับ

11. คำถาม นายคำเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง ได้ทำนิติกรรมก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินแก่นายแดง แต่ไม่ได้ตกลงกันว่าจะให้นายแดงมีสิทธิเก็บกินอยู่จนเท่าใด ดังนี้ เมื่อภายหลังนายคำเกิดไม่พอใจจะให้นายแดงใช้และรับประโยชน์ในที่ดินนั้นต่อไป นายคำจะเรียกคืนได้หรือไม่ หรือจะต้องคอยอยู่จนเท่าใด

แนวคำตอบ ในเรื่องสิทธิเก็บกิน ความ ป.ศ.พ.บรรพ 4 ไขปัญหาไว้ว่า ถ้าก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า สิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ

ความปัญหา เมื่อในนิติกรรมไม่ได้ตกลงกันไว้ว่า จะให้นายแดงมีสิทธิเก็บกินอยู่จนเท่าใด จึงเห็นได้ว่าเป็นการก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินโดยไม่มีกำหนดเวลา ฉะนั้น

แม้ยาค่าจะไม่พอใจเท่าใด นายคำก็จะเรียกคืนไม่ได้ จะต้องรอนกว่านายแดงจะสิ้นชีวิตเสียก่อน (มาตรา 1418)

12. คำถาม ที่ชายจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมด้วยบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินนั้น ให้แก่น้องสาวที่อาศัยอยู่กับตน แต่ได้จดทะเบียนสงวนสิทธิเก็บกินในที่ดินแปลงนั้นไว้ด้วยจนตลอดชีวิตของพี่ชาย จดทะเบียนแล้ว ล่วงมาได้ 2-3 เดือน น้องสาวจะโอนขายที่ดินพร้อมด้วยบ้านหลังนั้นให้แก่ผู้อื่น พี่ชายคัดค้านไม่ยอมให้ขาย และพี่ชายจะเอาที่ดินพร้อมด้วยบ้านไปให้คนอื่นเช่าในนามของพี่ชายเอง น้องสาวก็คัดค้านบ้างว่าจะให้ใครเช่าไม่ได้ ต้องอยู่เองไปตลอดชีวิต เมื่อไม่อยู่เองจะให้ใครเช่าก็ต้องให้เช่าในนามของน้องสาว และต้องแบ่งค่าเช่าให้น้องสาวครึ่งหนึ่งด้วย มีข้อพิพาทดังนี้ ให้อธิบายออกกฎหมายว่าเป็นประการใด (ข้อสอบผู้ช่วย ฯ พ.ศ. 2504)

แนวคำตอบ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1417 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิครอบครอง ใช้และถือประโยชน์แห่งทรัพย์สินที่ตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สินนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้ามสิทธิเช่นว่านี้ด้วยไม่ ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังไม่สิ้นไป แต่สิทธิที่จะจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินยังคงอยู่แก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาได้ไปซึ่งสิทธินี้ด้วยไม่ และในกรณีที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโอนขายกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้อื่น สิทธิเก็บกินที่มีอยู่แล้วก็ตกติดไปด้วย ตามมาตรา 1418 เมื่อน้องสาวผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะโอนขายที่ดินพร้อมบ้านหลังนั้นให้แก่ผู้อื่น พี่ชายซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะคัดค้านไม่ยอมให้ขายไม่ได้

ส่วนน้องสาวคัดค้านว่าให้เช่าไม่ได้ต้องอยู่เองไปตลอดชีวิตก็ คัดค้านไม่ ให้พี่ชายให้ใครเช่าในนามของพี่ชายเอง โดยจะให้เช่าในนามของน้องสาว และขอแบ่งเอาค่าเช่าครึ่งหนึ่งด้วยก็ดี ก็จะไม่คัดค้านไม่ได้เลย เพราะน้องสาวถูกจำกัดสิทธิในประการต่าง ๆ นั้นเสียแล้วในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังไม่สิ้นไป และตกเป็นสิทธิของพี่ชายแต่ฝ่ายเดียว

13. คำถาม สิทธิเก็บกินจะดับสิ้นไปในกรณีใดบ้าง

แนวคำตอบ สิทธิเก็บกินจะดับสิ้นไปในกรณีต่อไปนี้

1. เมื่อครบกำหนดเวลาตามนิติกรรมก่อตั้งสิทธิเก็บกิน
2. เมื่อทำนิติกรรมระงับสิทธิเก็บกินก่อนครบกำหนด โดยจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงบริบูรณ์
3. เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินตาย
4. เมื่อทรัพย์สินภายใต้สิทธิเก็บกินสลายไปทั้งหมด และเป็นภาระหนี้สินที่จะให้กลับคืนไม่ได้

14. คำถาม ภารคดีพันในอสังหาริมทรัพย์คืออะไร

แนวคำตอบ ป. พ. พ. มาตรา 1429 บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์อาจตั้งตกอยู่ในภารคดีพันอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับชำระหนี้เป็นคราว ๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้"

ภารคดีพันในอสังหาริมทรัพย์ คือทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีความผูกพันที่จะต้องชำระหนี้จากอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นคราว ๆ ให้แก่บุคคลอื่น เรียกว่า ผู้รับประโยชน์ หรือต้องยอมให้ผู้อื่นได้ใช้หรือถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้น เช่น ก. เจ้าของบ้านเช่ามีความผูกพันที่จะต้องแบ่งค่าเช่าให้ ข. เป็นรายเดือนทุกเดือนไป มีกำหนด 5 ปี หรือ ก. เจ้าของที่ดินยอมให้ ข. มาทำนาในที่ดินนั้น มีกำหนด 3 ปี เป็นต้น

ภารคดีพันในอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นภาระที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินโดยตรง มิใช่เกี่ยวกับตัวบุคคลและหนี้ที่ต้องชำระให้แก่ผู้รับประโยชน์เป็นคราว ๆ ก็ต้องเอาจากตัวทรัพย์สิน เช่น นำค่าเช่าบ้านไปชำระ ถ้านำรายได้อื่นของเจ้าของทรัพย์สินไปชำระยอม

มิใช่การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์หรือประโยชน์ที่ถือเอา ก็ต้องเอาจากตัวทรัพย์สินเช่นกัน
 หน้าที่จะต้องชำระจากอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องชำระเป็นครั้งคราว ถ้า
 ชำระเป็นก้อนครั้งเดียวคราวเดียวแล้วไม่ต้องชำระอีก หากใช้การคิดค้นในอสังหาริม-
 ทรัพย์ไม่

การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จะไต่ถามก็แต่โดยนิติกรรมเท่านั้น และการ
 ไต่ถามเช่นนี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์

15. คำถาม การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จะบังคับไปในกรณีใดบ้าง

แนวคำตอบ การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จะบังคับไปในกรณีดังต่อไปนี้

1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามนิติกรรมก่อตั้ง หรือถ้ามีข้อกำหนด
 ระยะเวลาไว้ เมื่อผู้รับประโยชน์ตาย
2. เมื่อทำนิติกรรมระงับการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ก่อนครบกำหนดเวลา
 โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 1299, 1301
3. เมื่อผู้รับประโยชน์ตายไม่ว่ากรณีใด ๆ เว้นแต่นิติกรรมให้ออนไปยัง
 ทายาทของผู้รับประโยชน์ได้
4. เมื่อผู้รับประโยชน์ขอลิขิตทรัพย์สินออกขายทอดตลาด เพื่อนำเงินมาชำระ
 หนี้ของตน ตามมาตรา 1433
5. เมื่อผู้รับประโยชน์และเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กลายเป็นบุคคลคนเดียว
 กันโดยอนุโลม ตามมาตรา 1398
6. เมื่ออสังหาริมทรัพย์ภายใต้การคิดค้นสลายไปทั้งหมดโดยอนุโลม ตาม
 มาตรา 1397

7. เมื่อผู้รับประโยชน์มีค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินภายใต้การคิดค้นถึง 10 ปี
โดยอนุโลม ตามมาตรา 1399

8. เมื่อเจ้าของการคิดค้นบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์ เพราะเหตุผล
ผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข อันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ในนิติกรรมก่อตั้ง
การคิดค้น ตามมาตรา 1432

การระงับสิ้นไปของการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ ย่อมบริบูรณ์เมื่อทำเป็น
หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
