

## บทที่ 15 สิทธิอาศัย

มาตรา 1402 บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรียน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรียนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

สิทธิอาศัยนั้นจึงเป็นเรื่องเฉพาะสิทธิอาศัยในโรงเรียนเท่านั้น ซึ่งตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จที่ 42 หรือพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 มาตรา 2 ก็ตามแสดงให้เห็นว่าสิทธิอาศัยนั้นแต่เดิมใช้ได้ทั้งอาศัยในโรงเรียนหรือที่ดิน ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จถ้าหากได้ปลูกเรือนเสาไม้จริง และทำรั้วไม้ไว้เป็นเขตอยู่มาครบสามปีแล้วเจ้าของที่ดินจะไล่ไม่ได้หรือตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 สิทธิอาศัยสิ้นสุดถ้ากรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ขายหรือจำหน่ายผู้รับสุจริตไม่รู้เรื่องว่ามีสิทธิอาศัย ให้อาศัยอยู่ได้เท่านั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าแต่อย่างใด ให้อยู่ฟรีถือว่าสิทธิอาศัยนั้นเป็นการให้โดยเสน่หาก็คือ

กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่า ผู้ให้อาศัยนั้นต้องเป็นเจ้าของโรงเรียน ฉะนั้นผู้ให้อาศัยอาจจะไม่ใช่เจ้าของโรงเรียนก็ได้ เช่น ผู้เช่าโรงเรียนอาจให้ผู้อื่นอาศัยในโรงเรียนนั้นได้ ถ้ามีค่าเช่าหรือค่าตอบแทนอย่างไรก็ดีก็ไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัย แต่อาจเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ก็ได้ การตอบแทนโดยการทำงานให้บางครั้งหรือตลอดไปก็ตามน่าจะถือว่าแรงงานนั้นเป็นค่าเช่าตามมาตรา 1402 นี้

มาตรา 1403 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้น ท่านว่าจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านว่าสิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร

ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดคนนั้นท่านมิให้เกินสามสิบปีถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ”

กำหนดเวลาของสิทธิอาศัย โดยหลักแล้วถือว่าผู้ให้สิทธิอาศัยกับผู้อาศัยจะทำนิติกรรมกันให้สิทธิอาศัยโดยจะกำหนดระยะเวลาหรือไม่ก็ได้ หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้อาศัยจะอาศัยอยู่นานเท่าไรก็ได้จนกว่าจะเลิกสัญญา หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ เนื่องจากสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว จึงอาจจะทำนิติกรรมตลอดชีวิตของผู้อาศัยได้ แต่มีข้อยกเว้นของผู้ให้อาศัย ถือว่าสิทธิอาศัยซึ่งกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา แม้ว่าผู้อาศัยนั้นอาจจะมีอายุเกิน 30 ปี เช่น มีอายุขึ้นถึง 70 ปีก็ได้ แต่มีปัญหาว่าถ้าจะกำหนดเวลาให้อยู่อาศัยตลอดชีวิตของผู้ให้อาศัยก็น่าจะถือว่าใช้ได้เพราะถึงอย่างไรก็ตามถ้าผู้อาศัยตาย สิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นสุดแม้ว่าผู้ให้อาศัยยังไม่ตายก็ตาม เพราะสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ถ้าผู้ให้อาศัยตายก่อนผู้อาศัย สิทธิอาศัยก็สิ้นสุดลงตามสัญญาซึ่งกำหนดคณไว้วันนั้น

ตามมาตรา 1403 วรรค 2 ในกรณีที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา สิทธิอาศัยนั้นจะเลิกเสียในเวลาใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร ผู้ให้อาศัยจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ แต่ถ้าผู้อาศัยเจตนาสละสิทธิอาศัยเสียเองก็ย่อมทำได้ตลอดเวลา ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในเวลานั้นสมควร เว้นแต่จะได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งในสัญญาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยว่าจะต้องบอกกล่าวด้วย การบอกกล่าวสละสิทธิอาศัยนั้นทำให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นไปเป็นการระงับทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ด้วย และกรณีสิทธิอาศัยไม่มีกำหนดระยะเวลาไว้และไม่มีการบอกเลิกผู้อาศัยอยู่ได้จนกว่าผู้อาศัยนั้นจะตายลง คือตลอดชีวิตของผู้อาศัย การบอกเลิกล่วงหน้าตามสมควรนั้นไม่ได้กำหนดแน่นอนตายตัวว่าควรจะต้องบอกเลิกในระยะเวลาเท่าใดอย่างเช่นกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่า จึงเป็นเรื่องข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไปว่า จะเป็นการบอกเลิกล่วงหน้าในกำหนดเวลาสมควรหรือไม่ เช่น ผู้อาศัยอยู่คนเดียวเป็นโสดไม่มีข้าวของมากมายอะไร อาจบอกกล่าวล่วงหน้าโดยให้เวลาเพียงพอเพื่อให้เตรียมตัวหาบ้านที่จะอยู่ใหม่ได้ทัน ถ้าบอกเลิกสัญญาไปโดยไม่ได้บอกกล่าวล่วงหน้าในเวลาอันสมควรเช่นนี้ ก็ถือว่าเป็นการบอกเลิกได้ แต่ต้องทิ้งช่วงเวลาคตามสมควรที่จะให้ผู้อาศัยมีเวลาขนย้ายได้

ตามมาตรา 1403 วรรค 3 ในกรณีให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา ห้ามไม่ให้เกิน 30 ปี และถ้ากำหนดไว้เกิน 30 ปี ให้ลดลงมาเป็น 30 ปี เมื่อครบกำหนดเวลาแล้วจะต่อสัญญาต่อไปอีกก็ปีก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับจากวันต่ออายุสัญญา การต่ออายุสัญญาต้องจดทะเบียนตาม มาตรา 1299 และมาตรา 1301 แต่ถ้าทำสัญญาต่ออายุสัญญากันไว้ล่วงหน้าเลย ถือว่าสัญญานั้นไม่มีผลบังคับ ซึ่งเทียบเคียงกับสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 540

## การสิ้นสุดของสิทธิอาศัย

- 1) กรณีมีกำหนดระยะเวลาสิ้นไปตามกำหนด โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1403 วรรคแรก และวรรค 3
- 2) กรณีไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นไป ผู้ให้อาศัยอาจบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 1403 วรรค 2
- 3) เมื่อตัววัตถุแห่งสิทธินั้นสิ้นไป สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เมื่อวัตถุแห่งสิทธิสิ้นไปสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไปด้วย เช่น บ้านที่ให้อยู่อาศัยถูกไฟไหม้หมด
- 4) เมื่อผู้อาศัยเจตนาสละสิทธิอาศัย หรือเมื่อผู้อาศัยได้กลายเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลงหรือเปลี่ยนจากสิทธิอาศัยมาเป็นสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้อาศัยได้ทำสัญญาเช่าโรงเรือนนั้น ผู้อาศัยก็กลายเป็นผู้เช่าไป หรือผู้ให้อาศัยหรือผู้อาศัยอาจจะทำสัญญากันใหม่ เปลี่ยนเป็นสิทธิเหนือพื้นดิน หรือสิทธิเก็บกินซึ่งเป็นสิทธิที่ทำประโยชน์ได้มากกว่าสิทธิอาศัย ฉะนั้นสิทธิอาศัยก็สิ้นไป
- 5) เมื่อผู้ให้อาศัยบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นำกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

การสิ้นไปตามมาตรา 1403 นี้จะต้องเป็นกรณีที่สิทธิอาศัยนั้นสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินคือสิทธิอาศัยนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์เพียงแต่บุคคลสิทธิใช้กันก็ได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ถือเป็นกรณิให้อาศัยโดยไม่ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยตามมาตรา 1402 ดังนั้น การให้อาศัยโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ากำหนดเวลาไว้ย่อมผูกพันกันได้เฉพาะคู่สัญญา ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาไว้ผู้ให้อาศัยไม่ประสงค์จะให้ผู้อาศัยอาศัยอยู่ต่อไป ผู้อาศัยต้องออกไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1687/2523 และ 1752/2523 แต่ถ้ากำหนดเวลาไว้ก็ยังสามารถบังคับกันได้ตามสัญญา เช่นตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1245/2523 โจทก์ทำหนังสือตกลงยอมให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทจนตลอดชีวิตของจำเลย แม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยนั้นกับพนักงานเจ้าหน้าที่ อันเป็นเหตุให้สิทธินั้นไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน แต่จำเลยก็ยกเอาสิทธิที่มีอยู่ตามเอกสารนั้นขึ้นยืนยันโจทก์ผู้เป็นคู่สัญญาได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาขับไล่จำเลยก่อนกำหนดดังกล่าว

มาตรา 1404 บัญญัติว่า "สิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก"

เนื่องจากสิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และไม่มีแบบวิธีที่จะได้มาว่าจะต้องกระทำอย่างใดบ้าง ซึ่งตามมาตรา 1404 เพียงแต่กล่าวว่าสิทธิอาศัยนั้นจะโอนไม่ได้แม้โดยทางมรดกนั้น จึงถือว่าสิทธิอาศัยนั้นจึงต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคแรกด้วย ก็จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ใช้ชนนุคคลภายนอกได้ และตามมาตรา 1404 นี้แสดงว่าสิทธิอาศัยนั้นจะได้มาโดยทางนิติกรรมได้ทางเดียว ไม่มีทางที่ได้มาโดยทางผลกฎหมายอย่างอื่นแม้โดยทางมรดก ฉะนั้น สิทธิอาศัยถ้าไม่ทำตามมาตรา 1299 วรรคแรกก็ไม่บริบูรณ์ และถือว่าผู้อาศัยไม่มีสิทธิตามกฎหมายในฐานะทรัพย์สิน คู่สัญญาามีเพียงบุคคลสิทธิระหว่างกันเท่านั้นเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2523 การที่จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทตามที่โจทก์อนุญาตเท่านั้นเป็นการอยู่โดยมีบุคคลสิทธิมิใช่อยู่โดยมีสิทธิอาศัยตามกฎหมาย และเมื่อมิได้กำหนดเวลาสำหรับการให้อาศัยไว้ เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านเมื่อใดจำเลยก็ต้องออกจากบ้านพิพาทไปทันที โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 752/2523 จำเลยต่อสู้ว่าโจทก์ตกลงให้อาศัยในห้องแถวเป็นเวลา 10 ปี ข้อต่อสู้ดังกล่าวเป็นการกล่าวอ้างการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก โจทก์เป็นเจ้าของห้องแถวฟ้องขอให้ศาลบังคับให้จำเลยออกไปจากห้องแถวเมื่อใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นจะต้องบอกกล่าวให้จำเลยทราบก่อนฟ้อง

ลักษณะของสิทธิอาศัยนั้นนอกจากจะต้องอาศัยเฉพาะโรงเรียนเท่านั้นแล้วสิทธิอาศัยยังเป็นสิทธิเฉพาะตัว หมายความว่าเมื่อบุคคลใดได้สิทธิอาศัยโดยนิติกรรมใดแล้ว เมื่อบุคคลนั้นตายลงสิทธิอาศัยก็สิ้นไปตามตัวด้วย เช่น นาย ก. ให้สิทธิอาศัยกับนาย ข. อาศัยอยู่ในโรงเรียนของนาย ก. บุตรและภริยาของนาย ข. ซึ่งเป็นบริวารของนาย ข. สามารถอาศัยอยู่ร่วมกับนาย ข. ได้ แต่ถ้านาย ข. ตายลงเมื่อใดถือว่าสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไป บุตรและภริยาบริวารของนาย ข. ก็ต้องออกจากโรงเรียนนั้นไป โรงเรียนที่ให้อาศัยนั้นอาจเป็นโรงเรียนที่ผู้ให้สิทธิอาศัยพักอาศัยอยู่เองด้วย หรือเป็นโรงเรียนซึ่งผู้ให้อาศัยเป็นเจ้าของแต่ไม่ได้เข้าอยู่จึงให้บุคคลอื่นมาอาศัยอยู่โดยลำพังก็ได้ และสิทธิอาศัยระหว่าง นาย ก. กับนาย ข. นั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วถือว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินที่จะใช้ชนนุคคลภายนอกได้ แต่ใช้ชนนุคนระหว่างนาย ก. และนาย ข. ในฐานะบุคคลสิทธิ ฉะนั้น ถ้านาย ก. ขายที่ดินพร้อมทั้งโรงเรียนนั้นให้กับนาย ค. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก นาย ข. ต้องออกจากโรงเรียนนั้น เพราะสิทธิอาศัยนั้นจะใช้ชนนุคน นาย ค. ผู้รับโอนไม่ได้

มาตรา 1405 บัญญัติว่า "สิทธิอาศัยนั้นถ้ามิได้จำกัดไว้ชัดแจ้งว่าให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัวไซ้ บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้"

ได้กล่าวไว้แต่ต้นแล้วว่าสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัวกฎหมายจึงต้องบัญญัติมาตรา 1405 ว่า บุคคลอื่นซึ่งที่เป็นบุคคลในครอบครัวของผู้อาศัยหรือบุคคลภายนอกอื่นจะอยู่ด้วยได้หรือไม่ โดยปกติบุคคลทั่วไปจะต้องมีครอบครัว บิดา มารดา พี่ น้อง สามี ภริยา บุตร หลาน บริวาร ฉะนั้นจึงถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือน ซึ่งจะอยู่ด้วยได้ถ้ามิได้จำกัดไว้โดยชัดแจ้งว่าเพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัว แต่บุคคลอื่นนอกจากบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะอาศัยสิทธิของผู้อาศัยอยู่ด้วยมิได้ แต่ถ้าในสัญญานั้นกำหนดกันไว้โดยชัดแจ้งว่าจะให้บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยคนหนึ่งคนใดเท่านั้นมีสิทธิจะอยู่ด้วยได้ เช่น นาย ก. ทำนิติกรรมให้ นาย ข. อาศัยอยู่ในโรงเรียนของตน แต่เนื่องจาก นาย ก. เห็นว่า นาย ข. เป็นคนมีพี่น้องมากถ้าไม่จำกัดเอาไว้ พี่น้องของ นาย ข. จะมาอาศัยอยู่มากเกินไปโรงเรียนนั้นอาจชำรุดเสียหายจึงจำกัดไว้แต่เพียงให้ ภริยา บุตร หรือคนใช้คนใดเท่านั้นที่อยู่ได้ จึงเป็นสิทธิที่ผู้ให้อาศัยจะจำกัดไว้ได้ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าถ้าเป็นคนในครอบครัวแล้วจะต้องอยู่ได้เสมอไป แต่การจำกัดนี้ต้องกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง ถ้าทำสัญญากันโดยไม่ได้กำหนดแต่อย่างใดแล้ว บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนก็จะมาอาศัยอยู่ด้วยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 998/2540 จำเลยเป็นภริยาของ ส. แม้จำเลยกับ ส. จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันจำเลยก็มีฐานะเป็นลูกสะใภ้ของนาง ล. นาง ล. ขอมให้จำเลยเข้ามาอยู่ในบ้านพิพาทร่วมกับตน ขอมถือได้ว่าจำเลยมีฐานะเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของนาง ล. ผู้มีสิทธิอาศัยในบ้านพิพาท ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1405 แล้ว แม้ต่อมา นาง ล. จะไปรักษาตัวอยู่ที่จังหวัดอื่น และไม่ได้อยู่ในบ้านพิพาทก็ตาม นาง ล. ก็ยังมีได้สละสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาท ยังคงมีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาทได้ตลอดเวลาที่ยังมีชีวิตอยู่ สิทธิอยู่อาศัยของนาง ล. หาได้สิ้นไปเพราะมิได้อยู่ในบ้านพิพาทไม่ ดังนั้น จำเลยซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของนาง ล. จึงมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาทได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

มาตรา 1406 บัญญัติว่า "ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้หวงห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บเอาดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้"

ตามมาตรา 1406 นี้ แยกพิจารณาได้ คือ

1) มิได้มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้ง โดยหลักธรรมดาแล้วเจ้าของแห่งทรัพย์สินมีสิทธิจะได้ดอกผลของแม่ทรัพย์นั้น แต่บทบัญญัติมาตรา 1406 นี้บัญญัติว่าถ้าไม่มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้งแล้ว ผู้อาศัยย่อมมีสิทธิได้ดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดิน

2) เก็บดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดิน จะต้องเป็นดอกผลธรรมชาติตามมาตรา 448 จากที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น ผู้อาศัยจะเอาโรงเรือนออกให้เช่าเก็บดอกผลซึ่งเป็นดอกผลดินนัยไม่ได้ ดอกผลธรรมชาติได้แก่ผลไม้จากต้นไม้ เช่น ผลมะม่วง หรือเห็ดที่เกิดจากดิน ส่วนผลแห่งดินนั้น มีความหมายที่กว้างกว่าความหมายของดอกผลธรรมชาติแต่ก็ไม่ได้หมายความเลยไปถึงดอกผลดินนัย เช่น การตัดกิ่งไม้มาเป็นฟืน หรืออาศัยน้ำในบ่อในบริเวณที่ดินมาใช้หรืออาศัยที่ดินปลูก ผักสวนครัวเล็ก ๆ น้อย ๆ มาใช้ในครัวเรือน

3) แต่ถึงจะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดินก็ตาม จะเอามาใช้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ ความต้องการของครัวเรือนเท่านั้น จะนำดอกผลธรรมชาติไปขายไม่ได้ เช่น เก็บมะม่วงหรือผลไม้ ในที่ดินออกไปขาย หรือทำสวนครัวแต่ทำเป็นอาชีพปลูกเป็นสวนผักเอาไปขาย เช่นนี้ ถึงแม้จะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดินก็ตาม ถือว่าจะกระทำมิได้เพราะมิใช่การกระทำเพียงที่จำเป็น แก่ความต้องการของครัวเรือน แม้จะมีได้ห้ามไว้ชัดแจ้งก็ตาม

มาตรา 1407 บัญญัติว่า “ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความ ซ่อมแซมอันดี

ผู้อาศัยจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่าย ซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ไม่”

หน้าที่ในการทำนุบำรุงซ่อมแซมรักษาทรัพย์สินที่อาศัยนั้นต่างกับในเรื่องเช่าทรัพย์สิน เช่น ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี เช่นในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาตรา 561 บัญญัติว่า “...ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่าไปโดยสภาพอันซ่อมแซม ดีแล้ว...” ถ้าไม่มีการแสดงไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพเช่นไรและมาตรา 548 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้เช่ามอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียได้” แต่ในเรื่องสิทธิอาศัยนั้น ผู้อาศัยต้องยอมรับทรัพย์สินแม้จะอยู่ ในสภาพเช่นไร และไม่มีสิทธิกล่าวอ้างไว้ในสัญญาแต่อย่างใด ถึงแม้ทรัพย์สินจะชำรุดบกพร่อง ประการใดก็ดี ผู้อาศัยไม่มีสิทธิหักทวงให้ผู้อาศัยซ่อมแซมให้ดีกว่าก่อนส่งมอบเพราะสิทธิอาศัยนั้น เป็นการได้มาโดยเสนหา ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 นั้น เป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน ดังนั้น ผู้ให้อาศัยจึงไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี

ผู้อาศัยเมื่อได้ออกค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินจะเรียกให้ชดใช้ ค่าใช้จ่ายซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นไม่ได้ ผู้อาศัยนั้นไม่มีหน้าที่รักษาซ่อมแซม ทรัพย์สินนั้นตามที่ได้กล่าวในวรรคแรกแล้ว แต่ในมาตรา 1409 ให้นำมาตรา 1553 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมดังนั้นผู้อาศัยจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อาศัยไม่มีหน้าที่ จะต้องทำนุบำรุงรักษาทรัพย์สินแล้วไปกระทำเข้าจึงเรียกเอาค่าใช้จ่ายที่ได้ออกไปคืนมิได้ ต่างกับ

มาตรา 547 เมื่อผู้เช่าเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใดผู้ให้เช่าจำต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 553 ผู้อาศัยต้องทำตามมาตรา 1409 ก็จะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย แต่จะเรียกค่าใช้จ่ายซึ่งออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นไม่ได้ ค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นน่าจะหมายถึง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมที่จะทำให้โรงเรียนนั้นดีขึ้น แต่ถ้ามีข้อตกลงไว้เป็นประการอื่นระหว่างผู้อาศัยและผู้ให้เช่าว่าถ้าได้ซ่อมแซมบำรุงรักษาหรือกระทำการใด ๆ ให้ทรัพย์สินนั้นดีขึ้น ผู้ให้เช่าจะชดใช้ค่าใช้จ่ายให้ ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมมีผลบังคับถือว่าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1516-1517/2519 ผู้อาศัยในโรงเรียนซ่อมแซมบ้านเพื่อความสะดวกสบายของตน สิ่งที่ทำขึ้นเป็นส่วนควบตกแก่เจ้าของเมื่อถูกเรียกบ้านคืนจะเรียกค่าทดแทนไม่ได้

มาตรา 1408 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุดลง ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้เช่า”

เหตุที่ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลงได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1403 เพราะเป็นหลักใหญ่ที่ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลง และนอกจากการสิ้นสุดตามมาตรา 1403 แล้ว สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ฉะนั้น การสิ้นสุดเพราะตัววัตถุแห่งสิทธิสลายไปทั้งหมด หรือเมื่อผู้อาศัยแสดงเจตนาสละสิทธิอาศัยก็ทำให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นไปด้วย และเมื่อเป็นทรัพย์สินจึงต้องนำมาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับ ซึ่งให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุดลงจึงจำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้อาศัยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ในการส่งมอบทรัพย์สินนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องส่งมอบในสภาพเช่นใดสิทธิอาศัยสิ้นไปเมื่อใดก็ส่งคืนเมื่อนั้นในสภาพเช่นนั้น เพราะกฎหมายไม่บังคับว่าผู้อาศัยจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี และเมื่อส่งมอบแล้วผู้ให้เช่าก็ต้องรับมอบแม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะอยู่ในสภาพอย่างไรก็ตาม และเมื่อสิทธิอาศัยสิ้นไป แต่ผู้อาศัยยังขืนยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้ไม่ยอมส่งคืนผู้ให้เช่าก็ถือว่าผู้อาศัยยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่มีสิทธิอาจจะเป็นการทำละเมิดแก่ผู้ให้เช่าได้นับแต่วันที่จำต้องส่งทรัพย์สินนั้นคืน

มาตรา 1409 บัญญัติว่า “ท่านให้หน้าบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา 552 ถึงมาตรา 555 มาตรา 558 มาตรา 582 และ 583 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

ในกรณีที่ผู้อาศัยบำรุงรักษาซ่อมแซมทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นแล้วผู้อาศัยจะเรียกค่าใช้จ่ายที่ออกไปไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นำมาตรา 553 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถือว่าผู้อาศัยนั้นจำต้องทำและต้องสงวนทรัพย์สินที่อาศัยเสมอเช่นที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งหมายถึงในฐานะคนธรรมดาสามัญที่จะสงวนทรัพย์สินของตัวเอง เช่น หลังคารั่วก็จำต้องซ่อม แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ เช่น เรือนที่อาศัยนั้นทรุดลง ผู้อาศัยก็ไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมและตามมาตรา 552 เรื่องการใช้ทรัพย์สินต้องใช้เพื่อการอาศัยตามประเพณีนิยมปกติเท่านั้นหรือจะใช้นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ได้ และมาตรา 554 นั้น ถ้ากระทำการฝ่าฝืนมาตรา 552 และมาตรา 553 ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ให้อาศัยที่จะบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อได้บอกกล่าวให้ผู้อาศัยปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้อาศัยยังไม่ปฏิบัติตามผู้ให้อาศัยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาก็ตาม เพราะเป็นสิทธิบอกเลิกตามกฎหมาย มาตรา 555 ผู้อาศัยต้องยอมให้ผู้ให้อาศัยหรือตัวแทนมีสิทธิตรวจดูทรัพย์สินที่ให้อาศัยเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร มาตรา 558 ในเรื่องการดัดแปลงต่อเติมโรงเรือนที่อาศัยจะทำไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้อาศัย ถ้ากระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องทำให้กินสภาพดั้งเดิมและรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายใดๆ ด้วยมาตรา 562 เป็นเรื่องการรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ เพราะความผิดของผู้อาศัยหรือนุคคลซึ่งอยู่กับผู้อาศัย แต่ถ้าใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบก็ไม่ต้องรับผิดชอบ การใช้โดยชอบคือตามมาตรา 552 มาตรา 553 ส่วนมาตรา 563 เป็นเรื่องอายุความฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาให้สิทธิอาศัยให้นำอายุความในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม คือมีอายุความฟ้องร้องภายในกำหนด 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน ถ้าไม่ฟ้องร้องภายในกำหนดก็เป็นอันขาดอายุความ



## บทที่ 16

### สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินนี้เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เมื่อไม่มีบทกำหนดแบบการได้มาจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 และไม่ใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา 1338 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิอย่างใดบ้างในที่ดินนั้นและกรรมสิทธิ์ไม่มีกำหนดระยะเวลาสั้นไป

มาตรา 1410 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น”

สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรานี้บอกถึงลักษณะของสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินหมายความว่า เป็นผู้ที่มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดิน นอกจากเป็นทรัพย์สินแล้วเหนือพื้นดินยังมีลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เฉพาะในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินในที่ดินนั้น และไม่ได้กล่าวว่าจะต้องเสียค่าตอบแทนหรือไม่ ฉะนั้น ข้อนี้จึงต่างกับสิทธิอาศัยที่กล่าวมาตอนต้นว่า สิทธิอาศัยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน ส่วนสิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนที่จ่ายกันครั้งแรกครั้งเดียวหรืออาจจ่ายเป็นคราวๆ หรือเป็นการให้สิทธิเหนือพื้นดินโดยเสนหาก็ได้ แต่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนเพื่อให้สิทธิเหนือพื้นดินในทรัพย์สินสิ่งใดๆ บนที่ดิน เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินโดยให้เป็นเจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งเพาะปลูก หรือมีสิทธิเหนือพื้นดินทั้ง 2 อย่างคือ เป็นเจ้าของโรงเรือนและสิ่งเพาะปลูก ซึ่งต่างกับในเรื่องการเช่าเพราะในเรื่องเช่านั้นเป็นแต่เพียงบุคคลสิทธิ เช่น ทำสัญญาเช่าที่ดิน มีสิทธิปลูกโรงเรือนและต้นไม้ลงบนที่ดินนั้นโดยไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144 ซึ่งผู้เช่าก็เป็นเจ้าของโรงเรือนและเป็นเจ้าของต้นไม้ แต่ในฐานะเป็นผู้เช่ามีแต่เพียงบุคคลสิทธิตามสัญญาเช่าเท่านั้น และจะผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่นั้นก็ขึ้นอยู่กับบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1909-1910/2518 เรือนของจำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์ เพราะแยกกันได้มาจากเจ้าของเดิมคนเดียวกัน โจทก์ตกลงให้เรือนคงอยู่ในที่พิพาทต่อไป ข้อตกลงนี้ไม่ได้จดทะเบียนจำเลยไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยรื้อไปได้กรณีไม่เข้ามาตรา 1310

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 581/2521 เรือนปลูกในที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดิน ถ้าจะแยกกรรมสิทธิ์ในเรือนต้องจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 จะรื้อถอนทรัพย์อ้างว่าเพื่อรื้อไปไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5560/2537 ข้อตกลงและทางปฏิบัติระหว่างจำเลย กับ บ. ผู้ซื้อที่ดินพิพาทของจำเลยจากการขายทอดตลาดโดยยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของช่วงชั้ว ซึ่งได้ก่อสร้างบนที่ดินพิพาทนั้นมาแต่เดิม เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดยทางนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 แต่เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บริบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคแรก คงใช้ได้ในฐานะบุคคลสิทธิระหว่างคู่กรณีคือ บ. กับจำเลยเท่านั้น และไม่ว่าโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. จะรู้ถึงข้อความระหว่าง บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่หรือซื้อที่ดินพิพาทมาด้วยราคาต่ำก็ตาม ก็ย่อมมีอำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคลอื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1170/2540 การที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพาะชำต้นกล้ากระท้อน เป็นการยอมให้โจทก์เข้าใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยเป็นการชั่วคราวในลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งตามฟ้องโจทก์ก็ระบุว่าจำเลยยอมให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ หากจำเลยต้องการที่ดินคืนวันใดจะแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาพอสมควร โจทก์จะอ้างว่าการเข้าใช้ที่ดินเพื่อเพาะชำต้นกล้ากระท้อนยอมเป็นที่รู้กันคือว่า ต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ซึ่งเป็นกรกล่าวอ้างเพื่อประโยชน์ของคนฝ่ายเดียวนั้นไม่ได้ เมื่อเป็นกรณีสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาและจำเลยไม่ต้องการให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไป จำเลยย่อมบอกกล่าวให้โจทก์ออกไปจากที่ดินนั้นได้ จำเลยจึงไม่ได้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต และไม่มีผิดสัญญาหรือละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 887/2542 แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมมิได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานก็ตาม แต่ที่ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินได้ชั่วชีวิตของโจทก์สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 และเป็นทรัพย์สินซึ่งโจทก์ได้รับมาตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มีสิทธิบริบูรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ามรดก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง

มาตรา 1411 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไซ้ ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้”

สิทธิเหนือพื้นดินจึงต่างกับเรื่องสิทธิอาศัย เพราะสิทธิอาศัยจะโอนให้แก่กันไม่ได้แม้โดยทางมรดกตามมาตรา 1404 แต่ในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินนั้นถ้ามิได้กำหนดการห้ามโอนโดยทางนิติกรรมไว้ก็ย่อมโอนได้และรับมรดกกันได้ และการโอนนั้นจะโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือจะโอนให้โดยเสนหากก็ได้ และการรับมรดกนั้นอาจได้รับโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยเป็นผู้รับพินัยกรรมก็ได้ ฉะนั้น จึงไม่ถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้ทรงสิทธิเท่านั้น แต่ถ้านิติกรรมนั้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เช่น อาจกำหนดการห้ามโอนโดยเสนหา หรือกำหนดให้โอนโดยเสนหาหรือโอนโดยมีค่าตอบแทนได้ แต่ห้ามโอนโดยทางมรดกก็ย่อมทำได้

### การสิ้นไปของสิทธิเหนือพื้นดิน

มาตรา 1412 บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

ถ้าก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลาไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะมีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ กรณีไม่มีกำหนดเวลา การสิ้นสุดของสิทธินั้นเป็นไปตามมาตรา 1413 แต่ถ้ามีกำหนดเวลา การสิ้นสุดแห่งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นไปตามมาตรา 1412 ซึ่งมีอยู่ 2 กรณี

1) สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ อาจกำหนดเวลาตามปฏิทิน เช่น ให้สิ้นสุดเมื่อถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2537 หรือจะกำหนดระยะเวลากันว่าให้มีสิทธิอยู่กี่ปี เช่น 10 ปี 20 ปี แต่การมีกำหนดเวลานั้นมาตรา 1412 ให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3

มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในมาตรา 1403 วรรค 3 นั้นเป็นเรื่องสิทธิอาศัย ถ้ามีกำหนดเวลาต้องไม่เกิน 30 ปี ถ้าเกิน 30 ปีก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี แต่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วจะต่ออายุสัญญาได้ แต่ถ้าทำสัญญากันล่วงหน้าต่ออายุสัญญาไปก่อนแล้วมิได้ ดังนั้น กำหนดเวลาก่อนสิทธิเหนือพื้นดินต้องไม่เกิน 30 ปี ถ้าเกินกว่า 30 ปี ก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี

2) สิทธิเหนือพื้นดินที่มีตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินต่างกันในเรื่องสิทธิอาศัยซึ่งต้องตลอดชีวิตของผู้อาศัยเท่านั้น เจ้าของที่ดินกับผู้ทรงสิทธิ นั้นถ้าที่ดินนั้นได้โอนไปยังบุคคลอื่นถือว่าเจ้าของที่ดินมีบุคคลเดียวคือคนที่ทำให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินนั้นมีเงื่อนไขตลอดอายุของผู้รับโอนด้วย แต่ถ้าสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน จะกำหนดอายุของสัญญาว่าทั้งตลอดอายุของเจ้าของที่ดินหรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้

มาตรา 1413 บัญญัติว่า “ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่มีกำหนดเวลาไซ้ ท่านว่าคู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไซ้ ท่านว่าต้องบอกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง”

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นอาจจะได้มาโดยมีค่าเช่าหรือไม่ก็ได้ ฉะนั้น จึงต่างกับเรื่องสิทธิอาศัยเมื่อสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา คู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ ฉะนั้น จึงเป็นสิทธิของทั้งสองฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นผู้รับโอนสิทธิหรือสืบสิทธิของทั้งสองฝ่าย เช่น ผู้รับโอนที่ดินนั้น ถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าเช่า ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไซ้ ท่านว่าต้องบอกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง หมายถึงว่าฝ่ายที่จะขอยกเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควร การบอกกล่าวภายในเวลาอันสมควรนี้ใช้ในกรณีที่ไม่มีค่าเช่า ถ้าเป็นสิทธิเหนือพื้นดินที่มีค่าเช่าแล้วจะบอกกล่าวล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควรไม่ได้ ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง ไม่ว่าเจ้าของที่ดินหรือผู้รับโอนจากเจ้าของที่ดินจะโอนโดยทางนิติกรรมหรือทางมรดกก็ตาม หรือถ้าทางฝ่ายผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่ว่าจะรับโอนมาโดยนิติกรรมหรือมรดกก็ตามต้องเสียค่าเช่าให้กับเจ้าของปีหนึ่ง โดยไม่คำนึงว่าค่าเช่าที่จ่ายกันนั้นจะจ่ายตามระยะเวลาสั้นยาวเพียงใด ถึงแม้จะจ่ายค่าเช่ากันเป็นรายวัน รายเดือนก็ตาม ก็ต้องเสียค่าเช่าปีหนึ่ง ได้กล่าวแต่ตอนต้นแล้วว่าสิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ค่าตอบแทนหมายความรวมทั้งค่าตอบแทนที่จ่ายกันครั้งเดียวเสร็จเพื่อตอบแทนการทำสัญญาก่อสิทธิเหนือพื้นดิน หรือค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ เป็นรายวัน รายเดือน หรือรายปี แต่ค่าเช่าตามมาตรา 1413 ซึ่งเมื่อบอกเลิกสัญญาผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องจ่ายค่าเช่าปีหนึ่งแก่เจ้าของที่ดินนั้น หมายถึงเฉพาะค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ

จะเป็นรายวันหรือเดือน หรือปีก็ได้ แต่ไม่หมายถึงค่าตอบแทนที่จ่ายในการได้สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นคราวเดียวไปเลย และถึงแม้จะขอแบ่งชำระเป็นงวดๆ ไปก็ยังถือว่าเป็นค่าตอบแทนครั้งเดียว อยู่ไม่ใช่ค่าเช่า เช่น นาย ก. เจ้าของที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่ นาย ข. โดย นาย ข. จ่ายค่าตอบแทน 50,000 บาท แต่เนื่องจาก นาย ข. ยังไม่มีเงินพอถึงขอผ่อนจ่ายกันเป็นคราวๆ คราวละ 10,000 บาท ถือว่าเป็นค่าตอบแทนเป็นคราวเดียวมีค่าเช่าถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มี กำหนดเวลา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกโดยบอกล่วงหน้าภายในเวลาตามสมควรเพราะถือว่าไม่ ใช่เป็นเรื่องมีค่าเช่า

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1170/2543 การที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเพื่อ ดำเนินการเกี่ยวกับการเพาะชำต้นกล้ากระท้อน เป็นการยอมให้โจทก์เข้าใช้สิทธิในที่ดินของ จำเลยเป็นการชั่วคราวในลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งซึ่งตามฟ้องโจทก์ ก็ระบุว่าจำเลยยอมให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ หากจำเลยต้องการที่ดินคืนวันใด จะแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาพอสมควร โจทก์จะอ้างว่าในการเข้าใช้ที่ดินเพื่อเพาะชำ ต้นกล้ากระท้อนยอมเป็นที่รู้กันดีว่าต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ซึ่งเป็นการกล่าวอ้างเพื่อ ประโยชน์ของตนฝ่ายเดียวนั้นไม่ได้ เมื่อเป็นกรณีสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาและจำเลยไม่ ต้องการให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปจำเลยย่อมบอกกล่าวให้โจทก์ออกไปจากที่ดินนั้นได้ จำเลยจึงไม่ได้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและไม่ผิดสัญญาหรือละเมิดต่อโจทก์

มาตรา 1414 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอัน เป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้นก็ดี หรือถ้ามีค่าเช่าซึ่งจะต้องให้แก่กัน แต่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระถึงสองปีติดๆ กันก็ดี ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอก เลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้”

สิทธิการขอบอกเลิกสัญญาตามมาตรานี้ใช้ได้เฉพาะฝ่ายเจ้าของที่ดินหรือผู้สืบสิทธิซึ่ง จะเป็นโดยทายาทโดยธรรมหรือผู้รับโอนโดยทางพันธุกรรม หรือผู้รับโอนโดยทางนิติกรรมก็ตาม สิทธิที่ขอบอกเลิก จะบอกเลิกได้ 2 กรณี คือ

1) ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้น เงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่นั้นต้องดูจากนิติกรรมที่ก่อให้เกิด สิทธิเหนือพื้นดินเป็นเรื่องๆ ไป ว่าคู่กรณีตกลงหรือมีความประสงค์ว่าเงื่อนไขอย่างใดสำคัญ หรือไม่ เงื่อนไขตามมาตรา 1414 นี้ ไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ก่อน อาจกำหนดกันในภายหลัง ก็ได้ แต่การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก และมาตรา

1301 มีปัญหาว่าถ้าคู่กรณีมาตกลงกันภายหลังแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดิน นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาได้มาตกลงกันภายหลังว่า นอกจากนาย ข. จะใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว นาย ข. ต้องบำรุงดินโดยให้ใส่ปุ๋ยปีละ 2 ครั้งบนที่ดินนั้น แต่การตกลงนี้คู่กรณีไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฉะนั้นจึงไม่บริบูรณ์ ถึงแม้จะผูกพันบุคคลภายนอกไม่ได้แต่สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 1414 ถือว่านาย ก. เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ถ้านาย ข. ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เพราะยังบังคับได้ระหว่างคู่กรณีและผู้สืบสิทธิ เช่น ทายาทหรือผู้รับโอนโดยทางพันธุกรรมและผู้รับโอนโดยนิติกรรม หรือเจ้าหน้าที่สามัญก็ไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอกตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 1209 สิ่งที่เป็นเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เช่น ให้สิทธิเหนือพื้นดินแต่มีเงื่อนไขว่าจะเพาะปลูกได้เฉพาะต้นไม้ล้มลุกเท่านั้น จะปลูกไม้ยืนต้นไม่ได้ หรือให้สิทธิปลูกโรงเรือนแต่มีเงื่อนไขว่าต้องปลูกบนที่ดินทางทิศใต้เท่านั้น ถือว่าเป็นเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ แต่ถึงแม้ลักษณะน่าจะเป็นสาระสำคัญ แต่คู่กรณีจะกล่าวให้เงื่อนไขนั้นเป็นเพียงเงื่อนไขธรรมดาจะปฏิบัติหรือไม่ก็ได้ไม่ใช่สาระสำคัญก็ย่อมจะตกลงกันได้

2) การบอกเลิกโดยผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระค่าเช่าถึงสองปีติด ๆ กัน ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ การไม่ชำระค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินได้นั้นต้องไม่ชำระค่าเช่าสองปีติด ๆ กัน แต่ถ้าไม่ชำระปีเว้นปี แม้นับดูปีที่ไม่ชำระแล้วจะรวมแล้วเกิน 2 ปีก็ตาม ก็ยังไม่มีสิทธิบอกเลิกตามมาตรา 1414 เช่น นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโดยทำสัญญากับนาย ก. มีกำหนด 10 ปี เริ่มทำสัญญากันใน พ.ศ. 2515 ต่อมา พ.ศ. 2516 นาย ข. จ่ายค่าเช่าให้นาย ก. โดยดี ต่อมาปี 2517 นาย ข. ไม่ยอมชำระค่าเช่า ต่อมาปี 2518 นาย ข. ชดใช้จ่ายค่าเช่าแต่เป็นค่าเช่าสำหรับปี 2518 แต่ต่อมาค้างชำระอีกในปี 2519 เช่นนี้ นาย ก. จะบอกเลิกสัญญาไม่ได้ ต้องรอไปอีก 1 ปี ถ้านาย ข. ยังค้างค่าเช่าอีกเป็น 2 ปีติดต่อกันคือ 2519 กับ 2520 เจ้าของที่ดินจึงจะสามารถฟ้องบอกเลิกสัญญาได้และถ้าเจ้าของยอมผ่อนผันเวลาในการชำระค่าเช่านั้นแล้วจะมาฟ้องตามมาตรานี้ไม่ได้เพราะถือว่าเขาไม่ได้ละเลยไม่ชำระค่าเช่า แต่เจ้าของที่ดินยินยอมผ่อนผันให้เองตามมาตรา 1414 ไม่ได้กำหนดว่าสัญญานั้นจะมีกำหนดระยะเวลาหรือไม่มีกำหนดระยะเวลา ฉะนั้น จึงใช้ได้ทั้ง 2 กรณี และตามมาตรา 1414 ใช้บอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวตามมาตรา 1413 ก่อน แต่ตามมาตรา 1413 แม้ไม่มีเหตุการณ์อันใดก็มีสิทธิบอกเลิกได้ทั้งสองฝ่าย แต่ตามมาตรา 1414 ใช้เฉพาะเจ้าของที่ดินเท่านั้น

เหตุใดในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินจึงมักจะกล่าวเป็นปี ๆ การให้ค่าเช่าจะต้องบังคับให้จ่ายกัน เป็นปีหรือไม่ ตามกฎหมายในเรื่องนี้ไม่มีบทบังคับว่าค่าเช่าจะต้องจ่ายเป็นรายปี จึงไม่จำเป็นต้อง จ่ายกันเป็นรายปี แต่ถ้าการจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 1414 หรือตามมาตรา 1413 ระยะเวลาปีหนึ่งนั้นแม้จ่ายค่าเช่ากันเป็นเดือนแต่ก็ต้องรออีกถึงปีหนึ่งตามมาตรา 1423 และมาตรา 1414 เสมอ

มาตรา 1415 บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่สิ้นไปโดยเหตุที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างสิ่งเพาะปลูกสลายไป แม้การสลายนั้นจะเป็นเพราะเหตุสุดวิสัย”

แสดงว่าสิทธิเหนือพื้นดินเป็นสิทธิที่จะกระทำการปลูกสร้างหรือเพาะปลูกในที่ดินของผู้อื่นเป็นสิทธิในที่ดิน วัตถุประสงค์ไม่ใช่ตัวโรงเรือน หรือสิ่งเพาะปลูกนั้น ฉะนั้น สิทธิจึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวโรงเรือนหรือต้นไม้ที่เพาะปลูกให้แม้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกจะสลายไปด้วยเหตุประการใดแม้จะเป็นเพราะด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น ฟ้าผ่าลงมาโดนตัวโรงเรือนทำให้ไฟไหม้ตัวโรงเรือนเสียหายหมดจนในช้อยอาศัยไม่ได้ก็ตาม และไม่ว่าเหตุที่ทำให้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกนั้นจะสลายไปด้วยเหตุใด และผู้ทรงสิทธิหรือเจ้าของที่ดินจะต้องรับผิดชอบหรือไม่สำคัญ และแม้จะสลายไปด้วยเหตุอื่นใดถึงแม้จะไม่ใช่เหตุสุดวิสัยก็ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับไป แม้แต่จะรื้อถอนโรงเรือนออกไปเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาก็ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับ

มาตรา 1416 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำที่ที่ดินเป็นตามเดิมแต่เจ้าของที่ดินจะไม่มียอมให้รื้อถอนไป และบอกเจตนาจะซื้อตามราคาท้องตลาดไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร”

ตามมาตรา 1416 นี้ใช้เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงตามวรรคแรกเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกนั้นออกไป ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงแล้วยังจะขึ้นอยู่กับก็ถือว่าเป็นการอยู่ต่อไปโดยไม่มีสิทธิ อาจจะเป็นการทำละเมิดต่อเจ้าของที่ดินได้ซึ่งเจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ และเมื่อรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกออกไปแล้วต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิม

แต่เนื่องจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินกระทำลงไปในที่ดินนี้ เป็นหลักข้อยกเว้นในเรื่องส่วนควบคือไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้นกฎหมายจึงต้องบัญญัติไว้ในมาตรา 1416 ว่าถ้าเจ้าของที่ดินต้องการได้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งเพาะปลูกนั้น จะไม่ยอมให้หรือ โดยจะขอซื้อก็ชอบที่จะกระทำได้ ถือว่าเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินฝ่ายเดียว ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ต้องการ ฝ่ายผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะบังคับให้เจ้าของที่ดินซื้อไม่ได้ได้แต่จะรื้อถอนและทำที่ดินให้ตีเหมือนเดิมเท่านั้น การบังคับให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินขายตามมาตรา 1461 นั้น เจ้าของที่ดินจะซื้อได้คือเมื่อสิ้นสิทธิแล้วเท่านั้น จะบังคับซื้อเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่สิ้นหรือผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินรื้อถอนไปแล้วไม่ได้ เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินรื้อโรงเรียนไปแล้ว เจ้าของที่ดินจะบังคับซื้อไม้ซึ่งสร้างโรงเรียนนั้นไม่ได้ เพราะเจ้าของที่ดินอาจเห็นว่าถ้าซื้อในขณะที่ปลูกอยู่ราคาจะแพง แต่ถ้าซื้อเป็นไม้ที่รื้อลงมาแล้วจะถูกกว่าเช่นนี้ จะบังคับซื้อไม่ได้ตามมาตรา 1416 นี้ และราคาที่บังคับซื้อนั้นต้องเป็นราคาท้องตลาด ถ้าซื้อในราคาท้องตลาดผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินก็ต้องยอมขายให้เพราะเป็นการบังคับซื้อโดยกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดิน แต่ถ้ามีเหตุอันสมควรก็จะบังคับซื้อไม่ได้ เช่นโรงเรียนนั้นได้ปลูกสร้างอยู่มาตั้งแต่ปู่ ย่า ตา ทวด แล้ว เป็นไม้ที่เป็นสมบัติที่ตกทอดกันมาหลายชั่วอายุคน ก็มีเหตุอันสมควรที่จะกล่าวอ้างไม่ยอมขายให้ได้ โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก เมื่อเจ้าของที่ดินซื้อจากผู้ทรงสิทธิแล้วก็ตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามหลักส่วนควบทันที ฉะนั้น จึงไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอีก แต่สิ่งใดจะเข้าหลักเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือไม่ ยังต้องเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องส่วนควบอยู่ เช่น ถ้าสิ่งทีเพาะปลูกเป็นต้นไม้ล้มลุก ก็ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดิน

สิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิอาศัยก็ตาม จะมีได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นและตัวสิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิอาศัยก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 ด้วย แต่ข้อแตกต่างระหว่างสิทธิสองสิทธินี้ก็คือสิทธิเหนือพื้นดินจะมีได้เฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้นเป็นสิทธิในที่ดินตามมาตรา 1410 แต่สิทธิอาศัยจะเกิดขึ้นได้แต่เฉพาะในโรงเรียนเท่านั้นตามมาตรา 1402