

บทที่ 17

สิทธิเก็บกิน

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น สิทธิเก็บกินจะมีได้เฉพาะในอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่ไม่จำกัดเฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้นที่จะเกิดสิทธิเก็บกินแต่เกิดมีสิทธิเก็บกินในโรงเรือนหรือต้นไม้ได้ด้วย เช่น ต้นไม้ก็ต้องเป็นต้นไม้ขึ้นต้น ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 และตัวสิทธิเก็บกินนั้นก็ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่งตามมาตรา 139 ด้วย และโดยลักษณะของสิทธิเก็บกินนั้น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ดอกรผล คือเอาประโยชน์ต่าง ๆ จากทรัพย์สินนั้นได้ เว้นแต่สิทธิในการจำหน่ายนั้นยังคงอยู่กับผู้ทรงกรรมสิทธิ์ จึงถือว่าสิทธิเก็บกินเป็นสิทธิที่ตัดถอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดอย่างหนึ่ง และเป็นสิทธิเฉพาะตัวไม่อาจโอนให้แก่กันได้ ไม่ว่าจะมีการค้ำตอบแทนหรือโดยเสนหาหรือโดยทางมรดก

มาตรา 1417 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในบังคับสิทธิเก็บกิน อันเป็นประโยชน์ให้ผู้ทรงสิทธินั้นมีสิทธิครอบครองได้ และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการทรัพย์สิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหิน มีสิทธิทำการแสวงประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดหินนั้น”

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในทรัพย์สินใดก็มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน มีสิทธิใช้ทรัพย์สินและมีสิทธิถือเอาประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นด้วย ฉะนั้น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะฟ้องร้องผู้ที่มาครอบครองครอบครองหรือถูกแย่งการครอบครองตามมาตรา 1374 และมาตรา 1375 ได้ กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าการได้สิทธิเก็บกินจะต้องเสียค่าตอบแทนหรือไม่ดังเช่นในเรื่องสิทธิอาศัยซึ่งบัญญัติโดยแจ้งชัดว่าเป็นการให้อยู่อาศัยโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ฉะนั้น สิทธิเก็บกินจะมีค่าตอบแทนโดยมีค่าเช่าหรือจะได้มาโดยไม่เสียค่าตอบแทนก็ได้ และเนื่องจากสิทธิเก็บกินเป็นทรัพย์สินที่ไม่มีกฎหมายเฉพาะบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นจึงต้องอยู่ในบังคับมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ด้วย แต่ถึงแม้สิทธิเก็บกินจะเป็นสิทธิที่ตัดถอนกรรมสิทธิ์เพียงไร ผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ไม่สามารถที่จะครอบครองปรักภะให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิทธิเก็บกินนั้นได้ เพราะถือว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินอยู่ในฐานะที่ยึดถือแทนเจ้าของเท่านั้น

สิทธิอย่างไรบ้างที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิในทรัพย์สินที่ทรงสิทธิเก็บกินนั้น

1. สิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สิน หมายถึงเป็นการใช้สิทธิใช้สอยทรัพย์สินอย่างเช่นผู้ทรงกรรมสิทธิ์เพราะเป็นการได้สิทธิใช้สอยนี้มาจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่มีสิทธิที่จะใช้สอยทรัพย์สินนั้น เป็นการตัดอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ การใช้นี้เป็นการใช้เพื่อประโยชน์ของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน เช่น มีสิทธิเก็บกินในโรงเรียนก็มีสิทธิอยู่อาศัยในโรงเรียน มีสิทธิเก็บกินในที่ดินก็มีสิทธิใช้ที่ดิน หรือมีสิทธิเก็บกินในที่นาที่ใช้ที่นาทำนาได้ และสิทธิของผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นเป็นสิทธิที่จะใช้หรือถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นโดยไม่มีจำกัด แต่มีข้อยกเว้นว่าการจัดการนั้นจะต้องไม่เป็นการเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินในสาระสำคัญตามมาตรา 1420-1424 เช่น มีสิทธิเก็บกินในที่นา จะเปลี่ยนที่นาเป็นทำไร่หรือเปลี่ยนเป็นทุ่งเลี้ยงสัตว์ หรือเปลี่ยนเป็นทำสวนไม่ได้

2. สิทธิที่จะถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สิน หมายถึงสิทธิที่จะหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ทรงสิทธิเก็บกินนั้น เช่น เก็บดอกผล ทั้งดอกผลธรรมดาหรือดอกผลนิคินัย หรือเช่นมีสิทธิเก็บกินในที่ดินแต่ไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นด้วยตนเอง เช่น นำที่ดินนั้นออกให้เช่าก็ได้ แต่ถ้ามีสิทธิเก็บกินในที่นาถึงแม้จะไม่มีสิทธิเปลี่ยนสภาพเป็นที่สวนหรือทำอย่างอื่น แต่ถ้านำที่นานั้นออกให้บุคคลอื่นเช่าทำนาก็ย่อมทำได้ เพราะไม่ได้เปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในสาระสำคัญ

3. สิทธิในการจัดการทรัพย์สิน ถือว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิกระทำได้โดยผลการไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าของ เจ้าของทรัพย์สินไม่มีสิทธิเข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ฉะนั้นค่าใช้จ่ายในการจัดการนั้นผู้ทรงสิทธิเก็บกินจึงเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเอง สิทธิในการจัดการ เช่น สิทธิในการดูแลรักษา ถ้าที่ดินเป็นสวนก็มีสิทธิจ้างคนมาดูแล พรวนดิน รดน้ำต้นไม้ในสวนนั้น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดการอย่างไรกับทรัพย์สินนั้นก็ได้อีก แต่ต้องไม่เป็นการเปลี่ยนสภาพของทรัพย์สินในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ

ตามวรรค 2 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในป่าไม้เหมืองแร่ หรือที่บุคคลมีสิทธิทำการแสวงหาประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่บุคคลนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ 2428/2518 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินของผู้เช่าบ้านผู้เช่าบ้านอันเป็นการจัดการทรัพย์สินได้โดยไม่ต้องขออนุญาตศาลคดีเด็กและเยาวชน หรือบอกกล่าวก่อนฟ้อง

นั้นคือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๖๐/๒๕๕๒(ป) การที่จำเลยตกลงด้วยวาจาให้โจทก์มีสิทธิเก็บกิน
ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตลอดชีวิตของโจทก์ก็เพื่อเป็นการตอบแทนที่โจทก์ยกที่ดินและสิ่งปลูก
สร้างให้แก่จำเลย ข้อตกลงดังกล่าวจึงเป็นข้อตกลงพิเศษอย่างสัญญาต่างตอบแทน ก่อให้เกิด
บุคคลสิทธิแก่โจทก์ในอันที่จะเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนสิทธิเก็บกินนั้น และเมื่อได้มีการ
จดทะเบียนเช่นนั้นแล้ว การได้มาโดยนิติกรรมดังกล่าวซึ่งสิทธิเก็บกินอันเป็นทรัพย์สินที่ข้อม
บริบูรณ์ตามกฎหมายสมเจตนาของคู่กรณี สิทธิของโจทก์ตามนิติกรรมดังกล่าวนี้เป็นสิทธิเรียก
ร่องระหว่างโจทก์จำเลยซึ่งเป็นคู่กรณี ครบโดที่จำเลยผู้เป็นเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างยังมีได้
โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บุคคลอื่นโจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องศาลขอให้บังคับจำเลยไปจด
ทะเบียนสิทธิเก็บกินได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7341/2542 สิทธิเก็บกินในที่ดินเฉพาะส่วนข้อมหมายรวมถึงสิ่ง
ปลูกสร้างใด ๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินนั้นด้วย

เมื่อสัญญาเช่าคอกแถวพิพาทสิ้นอายุการเช่าแล้ว โจทก์ผู้ทรงสิทธิเก็บกินข้อมมีอำนาจ
ฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งเป็นผู้เช่าได้ แม้โจทก์จะมีผู้ทำสัญญาในฐานะผู้ให้เช่า ก็ไม่เป็นเหตุให้โจทก์
ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหมดสิทธิจัดการทรัพย์สินหรือถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดิน
นั้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1417

มาตรา 1418 บัญญัติว่า "สิทธิเก็บกินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือ
ตลอดชีวิตแห่งผู้ทรงสิทธิก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ามีสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรง
สิทธิ

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดย
อนุโลม

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย ท่านว่าสิทธินั้นข้อมสิ้นไปเสมอ"

การสิ้นสุดของสิทธิเก็บกินตามมาตรา 1418 มีหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ถ้าสิทธิเก็บกินมีกำหนดเวลา กำหนดเวลานี้จะเป็นการกำหนดเป็นระยะเวลา เช่น
5 ปี 10 ปี หรือจะสิ้นสุดตามวันปฏิทินก็ได้ ถ้ามีกำหนดเวลานั้นตามวรรค 3 ให้นำมาตรา 1403
วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือกำหนดเวลานั้นมิให้เกิน 30 ปี ถ้ากำหนดไว้เกิน 30 ปี ก็ให้

ลดลงมาเหลือ 30 ปี และมีสิทธิต่อระยะเวลาอันใหม่ได้ แต่ถ้าต่อระยะเวลาโดยมีกำหนดระยะเวลาไว้ ระยะเวลาที่ต่อใหม่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับจากวันต่ออายุสัญญา

2. กำหนดเวลาตลอดชีวิตแห่งผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หลักในเรื่องสิทธิเก็บกินนั้นได้กล่าวมาแล้วว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวเช่นเดียวกับสิทธิอาศัย ฉะนั้น จึงไม่อาจโอนกันได้ไม่ว่าจะโดยทางนิติกรรมหรือโดยทางมรดก แต่ก็อาจจะโอนสิทธิในการใช้ทรัพย์สินนั้นให้แก่คนอื่นได้ เช่น มีสิทธิเก็บกินในโรงเรียนแล้วนำโรงเรียนนั้นออกให้เช่าหรือให้บุตรใช้โรงเรียนนั้นแทนก็ย่อมทำได้ เพราะไม่ใช่เป็นการโอนตัวสิทธิเก็บกินนั้น แต่เป็นการโอนการใช้สิทธิในทรัพย์สินนั้น

3. ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ให้สันนิษฐานว่าสิทธิเก็บกินนั้นมีอยู่ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิ ฉะนั้นถ้าตัวเจ้าของทรัพย์สินตาย สิทธิเก็บกินก็ยังไม่ระงับยังคงติดไปกับทรัพย์สินนั้น แม้ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นจะได้เข้ามาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นก็ตามเพราะตามมาตรา 1418 นี้บัญญัติเฉพาะการตายของตัวผู้ทรงสิทธิเท่านั้นที่จะทำให้สิทธิเก็บกินระงับ แต่ก็เพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายซึ่งสันนิษฐานว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิ ซึ่งสามารถนำสืบหักล้างข้อสันนิษฐานนี้ได้

4. ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตาย ท่านว่าสิทธิเก็บกินนั้นย่อมสิ้นไปเพราะสิทธิเก็บกินเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้ทรงสิทธิเท่านั้น จะโอนต่อไปให้ใครมิได้ไม่ว่าจะโดยทางใดและที่กล่าวมาแต่ต้นแล้วว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะโอนการใช้สิทธิได้ โดยเมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินตายสิทธิเก็บกินย่อมระงับและการโอนการใช้สิทธิย่อมระงับไปด้วย

สิ่งที่ทำให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปอีกกรณีคือ เมื่อทรัพย์สินนั้นสลายไปทั้งหมด เช่น สิทธิเก็บกินในโรงเรียน ถ้าโรงเรียนนั้นพังทลายลง สิทธิเก็บกินย่อมสิ้นไป แต่ต้องอยู่ในมาตรา 1419

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2297/2541 โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมตึกแถวพิพาทจดทะเบียนสิทธิเก็บกินที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ท. หลังจากนั้น ท. ในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินทำสัญญาให้จำเลยทั้งสองเป็นผู้เช่ามีกำหนดเวลา 30 ปี โดยมีการทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้แม้หลังจากทำสัญญาเช่า ท. จะถึงแก่ความตายอันเป็นผลให้สิทธิเก็บกินสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1418 วรรคสุดท้าย แต่ก็ไม่กระทบถึงสิทธิของจำเลยทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอก การสิ้นไปของสิทธิเก็บกินหาไม่ผลทำให้สัญญาเช่าดังกล่าวระงับไปไม่ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสอง

มาตรา 1419 บัญญัติว่า "ถ้าทรัพย์สินสลายไปโดยไม่ได้ค่าทดแทนไซ้ ท่านว่าเจ้าของไม่ต้องทำให้คืนดี แต่ถ้าเจ้าของทำให้ทรัพย์สินคืนดีขึ้นเพียงใด ท่านว่าสิทธิเก็บกินก็กลับมีขึ้นเพียงนั้น"

ถ้าได้ค่าทดแทนไซ้ ท่านว่าเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องทำให้ทรัพย์สินคืนดีเพียงที่สามารถทำได้ตามจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับ และสิทธิเก็บกินกลับมีขึ้นเพียงที่ทรัพย์สินกลับคืนดี แต่ถ้าพันวิสัยที่จะทำให้กลับคืนดีได้ สิทธิเก็บกินก็เป็นอันสิ้นไป และค่าทดแทนนั้นต้องแบ่งกันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินตามส่วนแห่งความเสียหายของคน

วิธีนี้ให้ใช้บังคับโดยอนุโลมถึงกรณีซึ่งทรัพย์สินถูกบังคับซื้อและกรณีซึ่งทรัพย์สินสลายไปแต่บางส่วน หรือการทำให้คืนดีนั้นพันวิสัยในบางส่วน"

ตามหลักที่กล่าวมาแล้วว่า ถ้าทรัพย์สินที่ทรงสิทธิเก็บกินนั้นสลายไปหมดสิทธิเก็บกินย่อมสิ้นไป และถ้าทรัพย์สินสลายไปโดยไม่ได้ค่าทดแทนแล้ว เจ้าของไม่ต้องทำให้คืนดี แต่ถ้าเจ้าของทำให้คืนดีขึ้นเพียงใด ท่านว่าสิทธิเก็บกินก็กลับมีขึ้นเพียงนั้น การสลายไปตามมาตรานี้หมายความว่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนสภาพไปจนใช้ประโยชน์ไม่ได้ เช่น สิทธิเก็บกินในไร่แต่ดินในไร่นั้นกลายเป็นดินเสีย ปลูกอะไรอีกไม่ได้แล้ว และไม่สามารถทำให้กลับคืนดีได้ แต่ไม่หมายถึงการสลายไปเป็นการชั่วคราวซึ่งไม่อยู่ในมาตรา 1419 นี้ และมาตรา 1419 ไม่ได้บัญญัติว่าการสลายไปนั้นเป็นเหตุอะไรหรือเป็นเพราะผู้ใดเป็นผู้ทำให้สลายไป (เว้นแต่กรณีมาตรา 1420, 1424) เป็นเพราะเจ้าของทรัพย์สินที่มีสิทธิเก็บกินอยู่นั้นไม่มีหน้าที่อย่างใดที่จะต้องทำให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดี เพียงแต่ไม่ขัดขวางต่อการที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะกระทำตามสิทธิที่กฎหมายให้สิทธิไว้ ถ้าเจ้าของทรัพย์สินทำให้ทรัพย์สินนั้นคืนดีขึ้นเพียงใด ท่านว่าสิทธิเก็บกินก็กลับมีขึ้นเพียงนั้น ส่วนใดที่สลายไปไม่ทำให้ดีขึ้นก็สิ้นไป ส่วนที่ทำให้ดีขึ้นก็ถือว่ากลับมีสิทธิเก็บกินขึ้นใหม่ถึงแม้ส่วนนั้นเดิมจะสลายสิ้นไปแล้วก็ตาม

ถ้าทรัพย์สินนั้นสลายไปหรือเสียหายประการใดแล้ว ได้ค่าทดแทนมาเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องทำให้ทรัพย์สินคืนดีเท่าที่จะทำได้ตามจำนวนเงินค่าทดแทนที่ได้รับ ตามวรรคแรกนั้นเป็นกรณีที่ไม่ได้ค่าทดแทน ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินไม่ต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นคืนดี แต่ตามวรรค 2 นี้ เป็นกรณีเมื่อทรัพย์สินเสียหายหรือสลายไปและได้รับค่าทดแทนกลับคืนมา เช่น โรงเรือนถูกไฟไหม้แต่โรงเรือนนั้นมีประกันวินาศภัยไว้ ถึงแม้ว่าโรงเรือนจะสลายไปหมดก็ตาม แต่ถ้าสิทธิเก็บกินนั้นยังไม่สิ้นกำหนดเวลา เมื่อได้ค่าทดแทนตามกฎหมายบังคับให้เจ้าของหรือ

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องทำให้ทรัพย์สินคืนดีเท่าที่จะทำได้ตามวงเงินที่ได้รับค่าทดแทน แต่ถึงแม้ทรัพย์สินนั้นจะทำให้คืนดีได้ แต่เจ้าของทรัพย์สินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะตกลงประการอื่นก็ย่อมทำได้ เช่น อาจจะตกลงไม่ต้องทำทรัพย์สินให้คืนดี แต่ให้เอาค่าทดแทนแบ่งกันก็ได้ ซึ่งเมื่อตกลงกันเช่นนี้โดยไม่ทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนดี สิทธิเก็บกินย่อมสิ้นสุด

แต่ถ้าเป็นกรณีพ้นวิสัยที่จะกลับคืนดีได้สิทธิเก็บกินก็เป็นอันสิ้นไปแล้ว ค่าทดแทนก็ต้องแบ่งกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิเก็บกินตามส่วนแห่งความเสียหายที่ต่างได้รับ เช่นสิทธิเก็บกินในสวนทุเรียน ต่อมาไฟไหม้สวนทุเรียนหมด และเมื่อไฟไหม้แล้วได้มีประกาศเวนคืนที่ดิน กรณีนี้เป็นการพ้นวิสัยที่จะทำให้คืนดีได้ การได้ค่าทดแทนตามส่วนที่เสียหายนั้นพิจารณาจากสิทธิเก็บกินที่เหลือนั้นมีกำหนดเวลาเหลืออีกเท่าไร และประโยชน์ที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะได้รับจากระยะเวลาที่เหลือนั้นมีเพียงใด และราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้รับความเสียหายกับเมื่อสลายไปนั้นมีราคาเท่าใด เมื่อนำประโยชน์ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะได้รับในระยะเวลาที่เหลือมาพิจารณาว่าผู้ใดจะมีสิทธิได้ค่าทดแทนคนละกี่ส่วน

และวิธีนี้ให้ใช้บังคับโดยอนุโลมถึงกรณีซึ่งทรัพย์สินถูกบังคับซื้อ เช่น ที่ดินที่ทรงสิทธิเก็บกินนั้นถูกเวนคืน และกรณีซึ่งทรัพย์สินสลายไปแต่บางส่วน แต่ส่วนอื่นที่ไม่สลายไปนั้นยังใช้ประโยชน์ได้ หรือการทำให้คืนดีนั้นเป็นพ้นวิสัยบางส่วน

มาตรา 1420 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุด ผู้ทรงสิทธิต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของ

ถ้าทรัพย์สินสลายไปหรือเสื่อมราคาลง ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องรับผิดชอบแต่วันแต่จะพิสูจน์ได้ว่าความเสียหายนั้นมิได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของตน

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินใช้ทรัพย์สินสิ้นเปลืองไปโดยมิชอบ ท่านว่าต้องทำให้มีมาแทน ถ้าทรัพย์สินเสื่อมราคาเพราะการใช้ตามควรไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่จำเป็นต้องให้ค่าทดแทน”

ตามวรรคแรกเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องส่งคืนทรัพย์สินเมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นไป หมายความว่าต้องกระทำให้เจ้าของทรัพย์สินเข้าครอบครองใช้สิทธิในทรัพย์สินนั้นได้และถ้าทรัพย์สินสลายไป หรือเสื่อมราคาลง ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องรับผิดชอบเพราะว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาทรัพย์สิน ซ่อมแซมเล็กน้อยกับต้องสงวนรักษาภาวะแห่งทรัพย์สินนั้นมีให้เปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การที่ทรัพย์สินสลายไปนั้นหมายถึงทรัพย์สินเสียสภาพหรือภาวะไป

ทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น โรงเรือนนั้นทรุดพังลง กรณีเสื่อมราคาหมายถึงสภาพหรือภาวะของทรัพย์สินยังคงที่ แต่ราคาลดลง เช่น โรงเรือนปล่อยทิ้งไว้ไม่ดูแล ปล่อยให้ทรุดโทรมลงทำให้ราคาโรงเรือนนั้นตกต่ำลง ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าความเสียหายนั้นมิได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของตน ถึงแม้ตามวรรค 2 นี้ จะไม่ได้กล่าวไว้ว่าให้ใช้ค่าสินไหมทดแทนในการที่ทรัพย์สินนั้นสลายไปหรือการที่ราคาลดลงโดยที่เป็นความผิดของผู้ทรงสิทธิเก็บกินและบุคคลที่เป็นบริวารของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน เจ้าของทรัพย์สินนั้นก็มิสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนได้

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินใช้ทรัพย์สินสิ้นเปลืองไปโดยมิชอบ ท่านว่าต้องทำให้มีมาแทนถึงแม้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สิน แต่ถ้าใช้ทรัพย์สินสิ้นเปลืองไปโดยมิชอบต้องทำให้มีมาแทน เช่น มีสิทธิเก็บกินในที่ดินโดยให้ตัดฟันไม้ไปได้ แต่ผู้ทรงสิทธิกลับตัดต้นไม้ซึ่งยังอ่อนอยู่ยังไม่ถึงขนาดที่จะใช้ทำฟันได้ ถือว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องปลูกต้นไม้ขึ้นใหม่ชดเชยให้ แต่ถ้าไม่อาจทำให้มีมาแทนได้ก็น่าจะเรียกร้องค่าทดแทนได้

แต่ถ้าทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคาเพราะการใช้ตามควร ผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่จำเป็นต้องให้ค่าทดแทนตามวรรค 2 นั้น การเสื่อมราคาลงเพราะการใช้ทรัพย์สินตามควรนั้นหมายความว่าเสื่อมราคาเพราะการใช้ทรัพย์สินตามสภาพของทรัพย์สินนั้น ซึ่งเมื่อใช้จำเป็นต้องสึกหรอไปตามธรรมดาเพราะการใช้ตามปกติ

มาตรา 1421 บัญญัติว่า “ในการใช้สิทธิเก็บกิน ผู้ทรงสิทธิต้องรักษาทรัพย์สินเสมอ กับที่วิญญูชนพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง”

ตามมาตรานี้เป็นการกำหนดขนาดของการรักษาทรัพย์สินว่าจะต้องรักษาถึงขนาดวิญญูชนจะพึงรักษาทรัพย์สินนั้น เช่น ตามธรรมดาผู้เป็นเจ้าของโรงเรือนจะต้องดูแลทำความสะอาดและซ่อมแซมโรงเรือนอยู่เสมอ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะไม่ดูแลทำความสะอาดและซ่อมแซม โดยอ้างว่า ตามปกติตนก็ไม่เคยดูแลโรงเรือนของตนอยู่แล้วไม่ได้ แต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะต้องดูแลรักษาและซ่อมแซมอย่างเช่นคนสามัญธรรมดาจะใช้ระดับในการดูแลรักษาทรัพย์สินนั้น

มาตรา 1422 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเก็บกินไว้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธินั้นจะโอนการใช้สิทธิของตนให้บุคคลภายนอกก็ได้ ในกรณีเช่นนั้นเจ้าของทรัพย์สินอาจฟ้องร้องผู้รับโอนโดยตรง”

ตามที่ได้กล่าวมาตั้งแต่ตอนต้นแล้วว่า การโอนการใช้สิทธิเก็บกินนั้นจะโอนกันได้เงิน แต่มีนิติกรรมห้ามโอนไว้ แต่จะโอนสิทธิเก็บกินไปให้กับบุคคลภายนอกจะโอนมิได้ ซึ่งการใช้สิทธินั้นมีหลายประการ เช่น สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน สิทธิในการได้ดอกผล หรือนำออกทำประโยชน์ต่างๆ ที่ไม่ขัดต่อมาตรา 1424 ฉะนั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินโอนการใช้สิทธิอย่างใดอย่างหนึ่งให้กับบุคคลภายนอก เช่น โอนการใช้สิทธิที่จะได้ดอกผลให้กับบุคคลภายนอกไป ผู้ทรงสิทธิเก็บกินย่อมกระทำมิได้แต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินยังมีสิทธิและหน้าที่รับผิดชอบเจ้าของทรัพย์สินอยู่ เพราะว่าสิทธิเก็บกินยังคงอยู่กับผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้น การโอนการใช้สิทธินั้นเพียงแต่เป็นการโอนการใช้สอยรับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นเท่านั้น และการโอนการใช้สิทธินั้นจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่กำหนดเวลาก็ได้ แต่จะเลยกำหนดระยะเวลาของสิทธิเก็บกินไม่ได้ และเมื่อมีการโอนการใช้สิทธิเก็บกินเช่นนี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจจะฟ้องร้องผู้รับโอนโดยตรงได้

มาตรา 1423 บัญญัติว่า “เจ้าของทรัพย์สินจะคัดค้านมิให้ใช้ทรัพย์สินในทางอันมิชอบด้วยกฎหมายหรือมีสมควรก็ได้

ถ้าเจ้าของพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของตนตกอยู่ในภัยอันตราย ท่านว่าจะเรียกให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาประกันให้ก็ได้ เว้นแต่ในกรณีซึ่งผู้ให้ทรัพย์สินสงวนสิทธิเก็บกินในทรัพย์สินนั้นไว้เพื่อตนเอง

ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินละเลยไม่หาประกันมาให้ภายในเวลาอันควรซึ่งกำหนดให้เพื่อ การนั้น หรือถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีนำพาต่อคำคัดค้านแห่งเจ้าของยังคงใช้ทรัพย์สินนั้นในทางอันมิชอบด้วยกฎหมาย หรือมีสมควรไซ้ ท่านว่าศาลจะตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สินแทนผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้ แต่เมื่อหาประกันมาให้แล้ว ศาลจะถอนผู้รักษาทรัพย์สินที่ตั้งขึ้นไว้วันนั้นก็”

นอกจากเจ้าของทรัพย์สินนั้นจะมีหน้าที่ไม่ขัดขวางต่อการใช้ประโยชน์แสวงหาประโยชน์ในทรัพย์สินแล้ว ถ้าเจ้าของทรัพย์สินจะกระทำการใดๆ ไม่ได้เลยก็จะเป็นการตัดสิทธิแก่เจ้าของทรัพย์สินมากเกินไป เพราะถ้าสิทธิเก็บกินสิ้นไปเจ้าของทรัพย์สินก็มีสิทธิในทรัพย์สินนั้นตามมาตรา 1336 ดังเดิม ฉะนั้น ถ้าในขณะที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ประโยชน์จากทรัพย์สินและใช้ทรัพย์สินในทางอันมิชอบด้วยกฎหมายหรือมีสมควร กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่จะคัดค้านได้ มิฉะนั้นทรัพย์สินนั้นอาจเสียหายหรือสูญสลายเสื่อมราคาลง ถึงแม้จะมีมาตรา 1420 ให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินรับผิดชอบถ้าทรัพย์สินสลายไป หรือเสื่อมราคาลงก็ตาม การใช้ทรัพย์สินโดยมิชอบหรือ

มีสัมภาระมีมาตรา 1420 มาตรา 1421 และมาตรา 1424 บัญญัติไว้ ฉะนั้น ถ้ากรณีเข้าตาม
สามมาตรานี้ เจ้าของของชอบที่จะคัดค้านได้ เช่น การใช้ทรัพย์สินเป็นการทำลายภาวะแห่ง
ทรัพย์สินทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญไป

ในวรรคสองนั้นเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาประกันให้ก็ได้ถ้าพิสูจน์
ได้ว่าสิทธิของตนตกอยู่ในภยันตราย เพราะเนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินยังมีสิทธิในทรัพย์สินนั้นอยู่
กฎหมายจึงบังคับให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องหาประกันเพื่อเป็นการประกันผลประโยชน์ของเจ้าของ
ทรัพย์สิน แต่จะบังคับให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาประกันได้ต่อเมื่อพิสูจน์ได้ว่าสิทธิของตนตกอยู่ใน
ภยันตราย เช่น ผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่ดินโดยให้ตัดไม้มาทำฟืนได้ โดยมีข้อตกลงว่าผู้ทรงสิทธิ
เก็บกินจะปลูกต้นไม้ทดแทนด้วย แต่เจ้าของทรัพย์สินพิสูจน์ได้ว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะตัดไม้มา
ทำฟืนจนหมดโดยไม่ปลูกต้นไม้ทดแทน เช่นนี้ จะให้ผู้ทรงสิทธิหาประกันเพื่อประกันความ
เสียหายที่จะเกิดขึ้นได้ โดยอาจให้นำเงินหรือทรัพย์สินอื่นมาวางประกันไว้ หรือหาบุคคลมา
ค้ำประกันโดยยอมรับผิดชดใช้ค่าเสียหายถ้าเกิดการเสียหายอย่างไรๆ ขึ้น แต่ถ้าเป็นกรณีที่เดิม
ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่นไปโดย
ตนเองสงวนสิทธิเก็บกินเอาไว้ เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินนั้น ต่อมา นาย ก. ได้โอน
กรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับนาย ข. แต่สงวนสิทธิที่จะใช้ไม้ในที่ดินนั้นหรือเก็บดอกผลไม้ในที่ดินนั้น
เช่นนี้ถึงแม้ทรัพย์สินจะตกอยู่ในภยันตรายก็ตาม แต่เจ้าของผู้รับโอนไปจะให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
หาประกันไม่ได้ ตามมาตรา 1423 วรรคสอง ซึ่งการโอนในกรณีนี้เป็นกรณีที่โอนให้โดยเสนหา
เพราะถ้ามีค่าตอบแทนแล้วไม่ควรที่จะใช้ทรัพย์สินอันเป็นการกระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้รับ
โอนทรัพย์สินนั้น

ตามวรรคสามนั้น ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินละเลยไม่หาประกันให้ภายในเวลาอันควรหรือ
ตามกำหนด หรือเจ้าของคัดค้านแล้วแต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินยังกระทำการที่ถูกคัดค้านต่อไป
เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิร้องขอศาลให้ตั้งผู้รักษาทรัพย์สินเพื่อจัดการทรัพย์สินแทนผู้ทรงสิทธิ
เก็บกินและผลประโยชน์ที่ได้มาในการจัดการนี้ให้แก่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินไป ค่าใช้จ่ายจากการมี
ผู้รักษาทรัพย์สินขึ้นนั้นน่าจะคิดจากผลประโยชน์ที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้รับจากการจัดการของ
ผู้รักษาทรัพย์สิน ผู้รักษาทรัพย์สินนั้นศาลจะตั้งผู้ใดก็ได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินหาประกันมา
ให้แล้วศาลจะถอนผู้รักษาทรัพย์สินที่ตั้งขึ้นไว้วันนั้นก็ได้ การจะตั้งหรือถอนนั้นเป็นสิทธิของศาล
แม้จะหาประกันมาแล้ว ศาลอาจไม่สั่งถอนผู้รักษาทรัพย์สินก็ได้

มาตรา 1424 บัญญัติว่า "ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องสงวนภาวะแห่งทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ กับต้องบำรุงรักษาปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

ถ้าจำเป็นต้องซ่อมแซมใหญ่ หรือมีการสำคัญอันต้องทำเพื่อรักษาทรัพย์สินไว้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลัน และต้องยอมให้จัดการทำกรนั้น ๆ ไปด้่าเจ้าของทรัพย์สินละเลยเสีย ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดการนั้นไปโดยให้เจ้าของทรัพย์สินออกค่าใช้จ่ายก็ได้"

ตามมาตรานี้ถือว่าเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกินที่จะต้องสงวนรักษาภาวะของทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ และต้องบำรุงรักษาตามปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย การสงวนภาวะทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ เช่น ที่ดินนั้นเป็นที่นา ก็จะใช้สิทธิเก็บกินโดยทำนาได้เท่านั้น หรือจะโอนสิทธิการใช้ทรัพย์สิน เช่น ที่ดินนั้นเป็นที่นา ก็จะใช้สิทธิเก็บกินโดยนำที่นาออกให้เช่า ต้องให้เช่าทำนาเท่านั้น จะเปลี่ยนเป็นให้เช่าทำสวนหรือทำไร่ไม่ได้ ถือว่าเป็นการเปลี่ยนสาระสำคัญของทรัพย์สิน ส่วนการบำรุงรักษาปกติ และซ่อมแซมเล็กน้อยคกเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะต้องกระทำโดยไม่จำต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินก่อน เพราะเป็นหน้าที่ที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องกระทำเองไปได้เลย เช่น สิทธิเก็บกินในโรงเรือน ถ้าหลังคาโรงเรือนรั่วน้ำฝนไหลเข้ามาได้หรือกลอนหน้าต่างกลอนประตูเสีย เป็นการชำรุดเพียงเล็กน้อย จึงเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะต้องซ่อมแซมเล็กน้อย การบำรุงรักษาปกติ เช่น ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินในที่สวนก็ต้องมีหน้าที่ดูแลพรวนดินฉีดยาฆ่าแมลง ใส่ปุ๋ย เป็นการบำรุงรักษาโดยปกติของการใช้ทรัพย์สินนั้น ถือว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินได้ประโยชน์จากทรัพย์สิน จึงต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมใหญ่หรือการสำคัญอันต้องทำ ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลันตามมาตรา 1424 วรรคสอง เช่น ถ้าโรงเรือนนั้นเสาเรือนหักลงหรือโรงเรือนนั้นทรุดลงหรือที่ดินอยู่ริมแม่น้ำถูกน้ำเซาะจนตกลงพังลงถือว่าเป็นการซ่อมแซมใหญ่ หรือเป็นการอันสำคัญต้องรักษาทรัพย์สิน หรือต้นไม้ในสวนกำลังเป็นโรครบาดถ้าไม่รีบรักษาจะทำให้ต้นไม้ตายหมดผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีหน้าที่ต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลัน เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ครอบครองทรัพย์สินนั้นย่อมรู้เห็นความเป็นไปของทรัพย์สินที่ทรงสิทธิเก็บกินดีกว่าเจ้าของและถ้าไม่แจ้งแก่เจ้าของโดยพลัน เกิดความเสียหายขึ้นกับทรัพย์สินถือเป็นความผิดของผู้ทรงสิทธิเก็บกินซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินอาจต้องรับผิดชอบตามมาตรา 1420 และเมื่อแจ้งแก่เจ้าของแล้วต้องยอมให้เจ้าของหรือตัวแทนของเจ้าของนั้นเข้าไปแก้ไขหรือซ่อมแซมทรัพย์สินนั้น แต่ถ้าเจ้าของละเลยผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดการไปโดยตนเอง โดยให้เจ้าของทรัพย์สินออกค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา 1425 บัญญัติว่า "ค่าใช้จ่ายอันเป็นการจรรนั้น ท่านว่าเจ้าของต้องเป็นผู้ออกแต่เมื่อจะออกค่าใช้จ่ายเช่นว่านี้ หรือค่าใช้จ่ายตามความในมาตราก่อนเจ้าของจะจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนก็ได้ เว้นแต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะเต็มใจทรงรองเงินตามที่จำเป็นโดยไม่คิดดอกเบี้ย"

ค่าใช้จ่ายอันเป็นการจรรนั้นหมายความว่า ค่าใช้จ่ายอันไม่คาดคิดโดยมิใช่เป็นเรื่องปกติ การที่มาตรา 1425 บัญญัติแยกกับมาตรา 1424 ทำให้เข้าใจว่าเป็นคนละกรณีกับค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมใหญ่หรือมีการอันสำคัญต้องรักษาทรัพย์สิน และมาตรา 1425 ยังบัญญัติด้วยว่าเพื่อจะออกค่าใช้จ่ายเช่นว่านี้ (ค่าใช้จ่ายจร) หรือค่าใช้จ่ายตามความในมาตราก่อนเฉพาะกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินต้องออกตามมาตรา 1424 วรรคสอง เท่านั้นที่จะอยู่ในมาตรา 1425 ค่าใช้จ่ายอันเป็นการจรรได้แก่ เช่น เจ้าของที่ดินข้างเคียงหลายรายรวมเงินกันเพื่อสร้างคูคลองเข้ามาในที่ดินของตนนั้น ถ้าเจ้าของที่ดินซึ่งทรงสิทธิเก็บกินจะจำหน่ายที่ดินนั้นบางส่วนเพื่อใช้ค่าใช้จ่ายเช่นที่กล่าวมานั้น แต่จะมีสิทธิขายทรัพย์สินได้ต้องเพื่อชดใช้ค่าใช้จ่ายจร ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมใหญ่หรือค่าใช้จ่ายในการรักษาทรัพย์สินอันเป็นการสำคัญเท่านั้น เช่น น้ำป่าหลากเข้าสวน ไร่นาเสียหาย แต่เจ้าของที่ดินจะขายที่ดินเพื่อการอื่นนอกจากมาตรา 1425 ไม่ได้ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา 1425 หมายถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับตัววัตถุแห่งสิทธิ คือ ตัวทรัพย์สินซึ่งทรงสิทธิเก็บกินนั้นโดยตรงเพราะเมื่อไปกระทบถึงตัวทรัพย์สินแล้ว ก็กระทบกระเทือนเสียหายแก่เจ้าของทรัพย์สินด้วย เจ้าของจึงต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายนั้น แต่ถ้าความเสียหายที่ทำให้ต้องมีการรักษาหรือซ่อมแซมแม้จะเป็นการซ่อมแซมใหญ่ หรือการรักษาอันสำคัญ หรือเป็นการจรรก็ตาม ถ้าเกิดจากความผิดของผู้ทรงสิทธิเก็บกินตามมาตรา 1420 ผู้ทรงสิทธิต้องรับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายนั่นเอง แต่ถ้าเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 1425 แล้ว ถือว่าเจ้าของรับผิดชอบจ่ายเองโดยเจ้าของจะจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนก็ได้ เว้นแต่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะเต็มใจทรงรองเงินตามที่จำเป็นโดยไม่คิดดอกเบี้ย สิทธิจำหน่ายของเจ้าของทรัพย์สิน กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าเจ้าของทรัพย์สินต้องไม่มีเงินหรือทรัพย์สินอื่นจะจ่ายได้พอ จึงจะให้สิทธิขายได้ ฉะนั้น เจ้าของทรัพย์สินจึงมีสิทธิที่จะจำหน่ายทรัพย์สินได้แม้จะมีเงินทองหรือทรัพย์สินสมบัติอื่นพอที่จะจ่ายก็ตาม เพราะถือว่าถึงแม้จะเป็นเจ้าของทรัพย์สิน แต่ก็ไม่ได้ใช้ประโยชน์จัดการทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใด จึงไม่ควรให้ภาระแก่เจ้าของที่จะต้องเกี่ยวพันกับทรัพย์สินอื่นของเจ้าของให้ต้องรับภาระแก่ทรัพย์สินซึ่งสิทธิเก็บกินนั้น และการจำหน่ายทรัพย์สินบางส่วนนี้หมายถึงการจำหน่ายโดยพ้นจากสิทธิเก็บกิน เพราะถ้าขายโดยติดสิทธิเก็บกินไปอาจจะไม่มีผู้ใดซื้อก็ได้ ถ้าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สิน

ที่แบ่งไม่ได้ เช่น โรงเรียน ก็ไม่สามารถแบ่งส่วนออกจำหน่ายได้ตามมาตรา 1425 ได้ ฉะนั้น
ทรัพย์สินนั้นจึงต้องเป็นทรัพย์สินที่แบ่งได้โดยสภาพของทรัพย์สินด้วย แต่ถ้าเจ้าของที่ดิน
ยินยอมออกเงินตรองให้โดยไม่คิดดอกเบี้ยแล้ว เจ้าของจะจำหน่ายทรัพย์สินตามมาตรา 1425
มิได้ การออกเงินไปก่อนนั้นต้องไม่มีดอกเบี้ย แต่อาจมีกำหนดเวลาให้ไว้อย่างใดก็ได้

มาตรา 1426 บัญญัติว่า "ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังมีอยู่ ผู้ทรงสิทธิต้องออก
ค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สินตลอดจนเสียภาษีอากร กับทั้งต้องชำระดอกเบี้ยหนี้สินซึ่ง
ติดพันทรัพย์สินนั้น"

ในสองมาตราก่อนได้บัญญัติถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ผู้ใดจะต้องเป็นผู้จ่ายแต่ในมาตรา 1426
นี้ เป็นเรื่องค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สิน ค่าภาษีอากร กับดอกเบี้ยหนี้สินซึ่งติดพันทรัพย์สิน
ตามมาตรา 1417 ซึ่งบัญญัติว่าผู้ทรงสิทธิมีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินตลอดถึงได้รับประโยชน์
เช่น ได้ดอกผลในทรัพย์สินนั้น การจัดการทรัพย์สิน เช่น สิทธิเก็บกินในสวนผลไม้ก็อาจจะต้อง
จ้างคนดูแลสวน ค่าที่ลงทุนในการจัดการทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งตามมาตรา 1426 ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน
ต้องเป็นผู้ออก และเมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิถือเอาประโยชน์กับทั้งได้ดอกผลต่าง ๆ ใน
ทรัพย์สินนั้น ค่าภาษีอากร เช่น ภาษีโรงเรียน ภาษีที่ดิน ผู้ทรงสิทธิก็ควรเป็นฝ่ายออกเพราะ
เจ้าของทรัพย์สินไม่ได้ประโยชน์อันใดจากทรัพย์สินในขณะที่สิทธิเก็บกินยังมีอยู่ กับทั้งต้องใช้
ดอกเบี้ยหนี้สินที่ติดพันทรัพย์สินซึ่งมีขึ้น เพื่อประโยชน์แก่ตัวทรัพย์สินนั้นไม่ว่าจะมีก่อนหรือ
ขณะที่มีสิทธิเก็บกินแล้วก็ตาม และเฉพาะดอกเบี้ยเท่านั้นที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะต้องออกไม่
เกี่ยวกับเงินต้นด้วย และสิทธิจะต้องชำระดอกเบี้ยเป็นสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ จึงไม่เกี่ยวข้องไปถึงในลักษณะหนี้ด้วย ตามมาตรา 1426 นี้ไม่ถึงกับจะก่อ
ให้เกิดนิติสัมพันธ์ระหว่างเจ้าหนี้ในเงินต้นนั้นกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินขึ้น แม้ว่าหนี้ที่ก่อขึ้นนั้นจะ
เพื่อประโยชน์แก่ตัวทรัพย์ก็ตาม และไม่เข้าตามมาตรา 1426 นี้ เพราะหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิ
เก็บกินจะต้องชดเชยอยู่แล้วทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นนั้น ฉะนั้นดอกเบี้ยที่ผู้ทรงสิทธิ
เก็บกินจะต้องใช้นั้นต้องเป็นดอกเบี้ย หนี้สินซึ่งติดพันทรัพย์สินเท่านั้น และตามมาตรา 1426 นี้
ค่าใช้จ่าย ภาษีอากร หรือดอกเบี้ยที่ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องออกนั้นต้องอยู่ในระหว่างสิทธิเก็บกิน
ยังมีอยู่ ถ้าสิทธิสิ้นไปแล้วก็ไม่จำเป็นต้องออกแต่อย่างใดเพราะผลประโยชน์นั้นผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่
ได้รับแล้ว

มาตรา 1427 บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของทรัพย์สินต้องการผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของทรัพย์สิน และถ้าทรัพย์สินนั้นได้เอาประกันภัยไว้แล้ว ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องต่อสัญญาประกันนั้นเมื่อถึงคราวต่อ

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องเสียเบี้ยประกันภัยระหว่างที่สิทธิของตนยังมีอยู่”

ตามมาตรา 1427 นี้ เป็นการรักษามลประโยชน์แก่เจ้าของทรัพย์สิน เพราะเมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นไปแล้วเจ้าของทรัพย์สินจึงจะมีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้เช่นเดิม ถ้าทรัพย์สินนั้นเสียหายไปก่อนสิทธิเก็บกินสิ้นสุด และเมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุด เจ้าของทรัพย์สินอาจไม่ได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นได้เต็มที่ ในเรื่องสัญญาประกันภัยนั้นปกติถ้าบุคคลใดมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินใดย่อมเอาประกันภัยในทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์ของตนเองได้เสมอ แต่ถ้ามาตรา 1427 บังคับให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อประโยชน์แก่เจ้าของทรัพย์สินถ้าเจ้าของทรัพย์สินต้องการ และไม่ว่าสัญญาประกันภัยนั้นจะเกิดขึ้นก่อนที่จะเกิดสิทธิเก็บกินซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีหน้าที่ต้องต่ออายุสัญญานั้นต่อไป หรือจะทำสัญญาประกันวินาศภัยภายหลังก็ได้ตลอดเวลาที่สิทธิเก็บกินยังมีอยู่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินต้องการ ฉะนั้น จึงต้องเป็นความต้องการของเจ้าของทรัพย์สินที่จะให้ต่ออายุสัญญาประกันวินาศภัยออกไปหรือถ้ายังไม่มีประกันวินาศภัยเจ้าของต้องการจะให้ทำสัญญาประกันวินาศภัย และผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สิน และไม่ว่าสัญญาประกันวินาศภัยจะเกิดมาก่อนสิทธิเก็บกิน และผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องต่ออายุสัญญาประกันวินาศภัยออกไปอีก หรือทำสัญญาประกันวินาศภัยขึ้นใหม่แล้ว สัญญาประกันวินาศภัยนั้นสิ้นสุดลง เป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะต้องต่ออายุสัญญาประกันวินาศภัยนั้น และมีหน้าที่เสียเบี้ยประกันภัยตลอดเวลาที่สิทธิเก็บกินยังคงมีอยู่

มาตรา 1428 บัญญัติว่า “คดีอันเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือผู้รับโอนนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อเกินปีหนึ่งนับแต่วันสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง แต่ในคดีที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นโจทก์นั้น ถ้าเจ้าของไม่อาจรู้ว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงเมื่อใด ท่านให้นับอายุความปีหนึ่งนับแต่เวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้รู้ หรือควรรู้ว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง”

ตามมาตรา 1428 นี้ เป็นการกำหนดอายุความฟ้องร้องเฉพาะผู้ทรงสิทธิเก็บกินกับเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้รับโอนเท่านั้น ผู้รับโอนนั้นหมายถึงผู้รับโอนสิทธิในการใช้ทรัพย์สินตาม

มาตรา 1422 ส่วนเจ้าของทรัพย์สินนั้นรวมทั้งผู้รับโอนจากเจ้าของด้วย และห้ามฟ้องเมื่อเกินหนึ่งปีนับแต่วันสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง ไม่ว่าจะเป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกินเป็นผู้ฟ้องเจ้าของ หรือผู้รับโอนสิทธิการใช้นั้นฟ้องเจ้าของทรัพย์สินตามมาตรา 1428 แต่ระหว่างผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือผู้รับโอนสิทธิการใช้นั้น มาตรา 1428 ไม่ได้บัญญัติไว้ เพราะมาตรา 1428 บัญญัติแต่เพียงว่าระหว่างเจ้าของกับผู้ทรงสิทธิหรือผู้รับโอนเท่านั้น และไม่ว่าหน้าที่จะฟ้องร้องกันได้นั้นจะเกิดขึ้นเมื่อใดคือ อาจจะเกิดในระหว่างที่มีสิทธิเก็บกินอยู่ หรือเกิดเมื่อสิ้นสุดสิทธิเก็บกินก็ตาม แต่ต้องเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินนั้น ถ้าคดีเจ้าของทรัพย์สินเป็นโจทก์ และเจ้าของไม่อาจรู้ว่าสิทธิเก็บกินนั้นสิ้นสุดลงเมื่อใด ท่านให้นับอายุความปีหนึ่งนับตั้งแต่วันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รู้ หรือควรรู้ว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง

ในกรณีจะนับอายุความหนึ่งปีตั้งแต่วันที่ได้รู้หรือควรรู้ขึ้นอยู่กับหลัก 2 ประการ คือ

1) คดีนั้นเจ้าของทรัพย์สินต้องเป็นโจทก์

2) เจ้าของไม่อาจรู้ว่าสิทธิเก็บกินนั้นสิ้นสุดลงเมื่อใด ฉะนั้น ถึงแม้สิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงแล้ว แต่เจ้าของไม่อาจรู้หรือควรรู้ อายุความก็อาจขีดยออกไปอีกต่อเมื่อเจ้าของทรัพย์สินได้รู้หรือควรรู้ได้ แต่ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้รับโอนสิทธิการใช้นั้นฟ้องเจ้าของทรัพย์สินมีอายุความ 1 ปี นับแต่วันสิทธิเก็บกินสิ้นสุดโดยไม่มีข้อยกเว้นในเรื่องอายุความแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือผู้รับโอนสิทธิการใช้นั้นย่อมทราบดีว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงเมื่อใด