

## บทที่ 18

### การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์

การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่คัดลอกกรรมสิทธิ์แต่ไม่ถึงขนาดคัดอำนาจของเจ้าของทรัพย์สินในการใช้การเข้าถึงเอาประโยชน์อย่างสิทธิเก็บกิน การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดสิทธิเพียงได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินหรือการได้ใช้หรือถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้เท่านั้น เจ้าของทรัพย์สินยังคงมีสิทธิใช้ตามมาตรา 1336 อยู่ทุกประการ และไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองแก่ผู้ได้รับประโยชน์ในการคิดค้นนั้นและต่างกับการจำยอม คือ การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เป็นกรณีเพื่อประโยชน์ของบุคคลไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อย่างการจำยอม และลักษณะอีกอย่างหนึ่งคือการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จะได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้นและจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก

มาตรา 1429 บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในการคิดค้นอันเป็นเหตุให้ผู้รับประโยชน์มีสิทธิได้รับการชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินนั้น หรือได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้”

ลักษณะที่จะเป็นการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ได้ 2 ประการ คือ

- 1) ลักษณะที่จะได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การคิดค้นนั้น
- 2) ลักษณะที่จะได้ใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในอสังหาริมทรัพย์

ภายใต้การคิดค้นนั้น

สิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินนั้น เช่น นายคำให้สิทธิแก่นายแดงที่จะได้รับค่าเช่าจากที่ดินของนายคำเดือนละ 1,000 บาท ตลอดระยะเวลา 10 ปี ซึ่งถือว่าเป็นการได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากอสังหาริมทรัพย์ ไม่ใช่จากตัวบุคคล และไม่จำเป็นว่านายคำจะต้องได้รับอสังหาริมทรัพย์นั้นมาจากนายแดงมาก่อน แล้วนายแดงจึงโอนให้นายคำ โดยก่อนการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น อาจเป็นว่านายแดงได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินของนายคำเพราะนายแดงได้ยกที่ดินอีกแปลงหนึ่งให้นายคำก็ได้ เช่น นายแดงเป็นบิดาของนายคำได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงหนึ่งให้นายคำ แต่นายคำจะต้องชำระหนี้เป็นคราวๆ แก่นายแดงในที่ดินแปลงอื่นที่นายคำเป็นเจ้าของอยู่ด้วย

เนื่องจากการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จึงมีผลผูกพันบุคคลภายนอก ถ้าได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วคือ จะต้องอยู่ในบังคับบทบัญญัติมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ฉะนั้นถ้าตัวทรัพย์สินนั้นได้โอนไปแก่ผู้ใด ผู้ทรงสิทธิในการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ก็ชอบที่จะได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สินนั้นได้หนี้ที่จะได้รับเป็นคราวๆ แก่ผู้รับประโยชน์นั้นไม่จำเป็นต้องเป็นตัวเงินเสมอไป อาจจะเป็นสิ่งของ เช่น ชำระหนี้เป็นผลไม้ในที่ดินหรือข้าวในนาก็ได้ และการได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ นั้น จะชำระเป็นรายเดือน รายสัปดาห์ หรือรายปีก็ได้ แต่จะชำระกันครั้งคราวเดียวไม่ได้ เช่น นาย ก. ได้รับประโยชน์ในการชำระหนี้จากที่ดินของนาย ข. ในค่าเช่าที่ดินนั้นเป็นเวลา 10 ปี นาย ข. จะคิดเหมาจ่ายเลยว่าเดือนหนึ่งได้ค่าเช่าเท่าไร เพราะฉะนั้นระยะเวลา 10 ปี จะได้เป็นเท่าไรแล้วจ่ายกันครั้งเดียวไม่ได้ เพราะไม่น่าจะเป็นการชำระหนี้จากตัวทรัพย์สินและเป็นคราวๆ ไป ถ้าเป็นการใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินแล้ว ก็ไม่ใช่การได้รับชำระหนี้เป็นคราวๆ จากทรัพย์สิน แต่การได้ใช้และถือเอาประโยชน์นั้นต้องเป็นไปตามที่ระบุกำหนดกันไว้เป็นการจำกัดในการใช้และการได้รับประโยชน์ในทรัพย์สิน ซึ่งต่างกับสิทธิเก็บกินเพราะผู้มีสิทธิในการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้สิทธิครอบครองทรัพย์สินนั้น เช่น ให้ได้รับประโยชน์ในที่ดินโดยให้ทำนาปีละครั้งหรือให้ได้ใช้บ้านอยู่อาศัยแต่เพียงข้างบนบ้านหรือให้เก็บกินผลไม้ในสวนนั้นได้ และเมื่อให้ทำนาปีละครั้งจะทำนาปีละ 2 ครั้งก็ไม่ได้ การให้อยู่อาศัยแต่เพียงข้างบนหรือชั่วระยะเวลาใดเวลาหนึ่งจะอยู่นอกเหนือการที่ระบุไว้ไม่ได้ เพราะฉะนั้นการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จึงเป็นสิทธิโดยจำกัดตามที่ระบุไว้เท่านั้น จึงต้องดูที่ขอบเขตที่ระบุจำกัดไว้แม้การกระทำใดถ้าก่อความเสียหายกับทรัพย์สินแต่ได้ระบุให้ทำได้ไว้ ผู้ทรงสิทธิในการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ก็ไม่ต้องรับผิดชอบ เช่น ให้ประโยชน์ในการเข้าเลี้ยงปลาในที่ดินโดยระบุให้ขุดดินขึ้นมาทำบ่อปลาได้ ฉะนั้น แม้ทำให้สภาพของทรัพย์สินถูกทำลายเสียหายก็ยอมทำได้

### การสิ้นสุดการคิดค้น

มาตรา 1430 บัญญัติว่า "การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตแก่ผู้รับประโยชน์ก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์มีอยู่ตลอดชีวิตผู้รับประโยชน์

ถ้ามีกำหนดเวลา ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม"

## การก่อกำเนิดการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดให้ผูกพันกันได้ดังนี้

### 1. กรณีมีกำหนดเวลา คือ

1) มีระยะเวลาหรือสิ้นสุดตามวันปฏิทิน ซึ่งอาจจะกำหนดระยะเวลาเป็นปี เช่น 10 ปี 20 ปี หรือให้สิ้นสุดไปในวันที่ เดือน พ.ศ. อะไรก็ได้ เช่น สิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2528 พอถึงวันนั้นการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ก็สิ้นสุดไปทันที โดยไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนยกเลิกอีก ถือว่าสิ้นสุดไปเองโดยอัตโนมัติ และถึงแม้จะไม่จดทะเบียนยกเลิกตามมาตรา 1301 ก็ผูกพันถึงบุคคลภายนอกได้ เพราะได้มีกำหนดเวลาไว้ในขณะจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว

2) กำหนดเวลาเกินตลอดชีวิตแห่งผู้รับประโยชน์ก็ได้ ดังนี้การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดไปต่อเมื่อผู้รับประโยชน์ได้ตายลง เนื่องจากการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิเฉพาะตัวตามมาตรา 1431 เมื่อผู้รับประโยชน์ตายลงไม่ต้องกระทำตามมาตรา 1301 มาตรา 1299 ถือว่าสิทธิระงับไปทันที

กรณีถ้ามีกำหนดเวลานั้นให้นำบทบัญญัติในมาตรา 1403 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา 1403 วรรคสาม ซึ่งบัญญัติเรื่องสิทธิอาศัย ถ้ามีกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้ยาวนานกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้ประโยชน์เป็นการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เมื่อครบกำหนดตามสัญญาแล้ว จะต่ออายุอีกก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อ

### 2. กรณีถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์ มีอยู่ตลอดชีวิตผู้รับประโยชน์

มาตรา 1431 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อกำเนิดการคิดค้นไว้ ท่านว่าการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก”

การห้ามโอนการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นี้ไม่เป็นหลักตายตัว อาจจะทำนิติกรรมกำหนดให้โอนกันได้ ไม่ว่าจะโอนโดยนิติกรรมมีค่าตอบแทนหรือโดยเสนหา โดยจะกำหนดในขณะที่ก่อกำเนิดการคิดค้นนั้นหรือจะกำหนดกันในภายหลังก็ได้ แต่ข้อกำหนดนี้ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะมีผลผูกพันถึงบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 และอาจจะเกิดขึ้นโดยเจ้าของทรัพย์สินโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นโดยยังสงวนสิทธิที่จะได้รับประโยชน์ในการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์และยังสงวนสิทธิที่จะโอนการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เอาไว้ตั้งแต่ตอนโอนกรรมสิทธิ์นั้นก็ได้

แต่โดยหลักแล้วเนื่องจากการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์เป็นสิทธิเฉพาะตัวตามปกติ จะโอนกันไม่ได้แม้จะโดยทางมรดก ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรม เว้นแต่จะมีนิติกรรมระบุไว้เป็นอย่างอื่น ซึ่งถือว่าเป็นข้อยกเว้น แต่ก็ไม่ทำให้การคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่กลายเป็นสิทธิเฉพาะตัว

มาตรา 1432 บัญญัติว่า “ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งการคิดค้นนั้นไว้ ท่านว่าผู้กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิของผู้รับประโยชน์เสียก็ได้”

มาตรานี้ให้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งการคิดค้นนั้น เงื่อนไขอย่างใดเป็นสาระสำคัญหรือไม่ต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงที่กำหนดตกลงกันและความประสงค์ในการก่อการคิดค้นซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งการคิดค้นเช่นเดียวกับสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1414 เช่น การคิดค้นให้ได้รับประโยชน์ในการได้ค่าเช่าจากที่ดินนั้น แต่กลับไปใช้ที่ดินทำประโยชน์เสียเอง หรือมีเงื่อนไขว่า ให้ผู้รับประโยชน์ได้ใช้และถือเอาประโยชน์จากผลไม้นั้นนั้น แต่กลับเอาสวนผลไม้ที่นั้นออกให้คนอื่นเช่า ตามมาตรา 1432 นี้ เป็นสิทธิที่เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฝ่ายเดียว ซึ่งต่างกับมาตรา 1414 ซึ่งให้ผู้กรณีบอกเลิกสัญญาได้ทั้ง 2 ฝ่าย และเมื่อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาดำเนินการตามมาตรา 1432 นี้ ต้องจดทะเบียนระงับการคิดค้นนั้นตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ด้วย

มาตรา 1433 บัญญัติว่า “ถ้าเจ้าของทรัพย์สินมิได้ชำระหนี้ตามการคิดค้นไว้ ท่านว่านอกจากทางแก้สำหรับการไม่ชำระหนี้ ผู้รับประโยชน์อาจขอให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์เพื่อจัดการทรัพย์สินและชำระหนี้แทนเจ้าของ หรือสั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาด และเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์ตามจำนวนที่ควรได้ เพราะเจ้าของทรัพย์สินไม่ชำระหนี้กับทั้งค่าแห่งการคิดค้นด้วย

ถ้าเจ้าของทรัพย์สินหาประกันมาให้แล้ว ศาลจะไม่ออกคำสั่งตั้งผู้รักษาทรัพย์ หรือคำสั่งขายทอดตลาด หรือจะถอนผู้รักษาทรัพย์ที่ตั้งขึ้นในวันนั้นก็”

มาตรานี้เป็นบทบัญญัติสำหรับการแก้ไขในการที่เจ้าของทรัพย์สินไม่ยอมปฏิบัติตามชำระหนี้ตามข้อผูกพันในการคิดค้นในอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้รับประโยชน์อาจจะกระทำได้ คือ

1. ร้องขอต่อศาลให้ศาลตั้งผู้รักษาทรัพย์ เพื่อจัดการทรัพย์สินและชำระหนี้แทนเจ้าของ
2. ร้องขอต่อศาลให้สั่งให้เอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดและเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์ตามจำนวนที่ควรจะได้รับกับทั้งค่าการคิดค้น

ถ้ากฎหมายไม่บัญญัติข้อแก้ไขตามมาตรานี้ไว้แล้ว เมื่อเจ้าของทรัพย์สินนั้นไม่ปฏิบัติตามสัญญา ก็ไม่มีวิธีไหนที่จะบังคับเจ้าของทรัพย์สินนี้ได้ เพราะการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครอง และอำนาจในการจัดการทรัพย์สินด้วยตนเองได้เพราะเจ้าของอาจจะกระทำการโดยมิชอบได้ ผู้รักษาทรัพย์สินซึ่งศาลตั้งขึ้นตามมาตรา 1433 เป็นผู้จัดการทรัพย์สินหาประโยชน์เพื่อเอาไปชำระหนี้แก่ผู้รับประโยชน์ ต่างกับผู้รักษาทรัพย์สินในเรื่องสิทธิเก็บกินตามมาตรา 1423 ซึ่งเป็นผู้จัดการแทนผู้ทรงสิทธิเก็บกิน ผู้รักษาทรัพย์สินตามมาตรา 1433 ศาลจะตั้งผู้ใดก็ได้ เช่นเดียวกับผู้รักษาทรัพย์สินตามมาตรา 1423 และอาจจะตั้งผู้รับประโยชน์มาเป็นผู้รักษาทรัพย์สินเองก็ได้

การขายทอดตลาดและเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์ตามจำนวนที่ควรได้ เพราะเจ้าของทรัพย์สินไม่ชำระหนี้ กับทั้งค่าแห่งการคิดพินจำนวนที่ควรจะได้ก็นั้นได้แก่จำนวนที่ควรจะได้รับชำระหนี้หรือจำนวนที่ควรจะได้ใช้และถือเอาประโยชน์กับทั้งค่าการคิดพินนั้นด้วย เช่น ผู้รับประโยชน์จะต้องได้รับเงินค่าเช่าเป็นรายปี ๆ ละ 20,000 บาท มีกำหนดระยะเวลา 20 ปีจากที่ดินของเจ้าของทรัพย์สิน พอชำระหนี้ให้กับผู้รับประโยชน์มาได้ 3 ปีแล้ว เจ้าของทรัพย์สินไม่ยอมชำระหนี้ต่อไปตามมาตรา 1433 ก็ร้องขอต่อศาลให้ตั้งผู้รักษาทรัพย์สินได้โดยผู้รักษาทรัพย์สินอาจนำที่ดินออกไปให้เช่าและนำค่าเช่ามาจ่ายให้ผู้รับประโยชน์หรือเอาที่ดินออกขายทอดตลาดเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้ผู้รับประโยชน์โดยคิดตามระยะเวลาที่คงเหลือ เช่น ยังคงเหลืออีก 17 ปี ปีละ 20,000 บาท ต้องเอาเงินที่ขายได้จ่ายให้กับผู้รับประโยชน์ 340,000 บาท ในการขายทอดตลาดเป็นการขายทอดตลาดเองโดยปลอดจากการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์ และเมื่อเอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดครั้งนี้แล้วทำให้การคิดพินระงับสิ้นไป

แต่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินหาประกันให้แล้ว ศาลอาจไม่สั่งตั้งผู้รักษาทรัพย์สินหรือสั่งเอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดหรือเมื่อตั้งผู้รักษาทรัพย์สินแล้วก็อาจถอนได้การหาประกันให้ตามมาตรา 1433 วรรคสองนี้ ต้องหาประกันให้จนเป็นที่พอใจและตามสมควรในหนี้ที่ยังไม่ได้ชำระนั้นซึ่งอยู่ในดุลยพินิจของศาล

มาตรา 1434 บัญญัติว่า “ท่านให้นำมาตรา 1388 ถึงมาตรา 1394 และมาตรา 1397 ถึงมาตรา 1400 มาใช้บังคับถึงการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม”

มาตรา 1388 ถึงมาตรา 1395 และมาตรา 1397 ถึงมาตรา 1400 นี้อยู่ในเรื่องการจำยอมเพราะการจำยอมคล้ายกับการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์ แต่การจำยอมนั้นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ แต่การคิดพินในอสังหาริมทรัพย์นั้นเพื่อประโยชน์ส่วนตัวบุคคล คือ ผู้รับประโยชน์ซึ่งเทียบเคียงกันได้ว่าเจ้าของสามยทรัพย์เทียบเคียงกับผู้รับประโยชน์ ส่วนเจ้าของภารยทรัพย์เทียบเคียงกับเจ้าของทรัพย์สินในการคิดพินในอสังหาริมทรัพย์นั้น การนำ

เรื่องการจำยอมมาใช้โดยอนุโลม เช่น ผู้รับประโยชน์มีสิทธิกระทำการอันจำเป็นเพื่อรักษาและใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินซึ่งคิดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเองและต้องก่อความเสียหายแก่ทรัพย์สินน้อยที่สุดตามพฤติการณ์ และยังคงดูด้วยว่าการคิดพันนั้นเป็นการได้ใช้และได้ถือเอาประโยชน์ในทรัพย์สินหรือไม่ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์ได้รับชำระหนี้เท่านั้นจะนำมาตรา 1391 มาใช้มิได้ หรือถ้าทรัพย์สินยังอยู่ภายใต้การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นสลายไปทั้งหมดก็ต้องถือว่า การคิดพันนั้นสิ้นไปเช่นเดียวกับการจำยอมตามมาตรา 1397

การระงับสิ้นไปของการคิดพันในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้แล้วตามมาตรา 1430 แต่ยังมีกรณีอื่นที่ทำให้การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดไป ดังเช่นในกรณีตามมาตรา 1432' คือ สิทธิของเจ้าของทรัพย์สินที่จะบอกเลิกสัญญา ถ้าผู้รับประโยชน์ละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญที่ระบุไว้ในนิติกรรมที่ก่อตั้งการคิดพัน หรือการที่ทรัพย์สินอันอยู่ภายใต้การคิดพันได้สลายไปหมด คือ วัตถุแห่งสิทธิในทรัพย์สินสิ้นสลายไปหมด การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นย่อมสิ้นไปด้วย ซึ่งเป็นกรณีนำเรื่องการจำยอมมาตรา 1397 มาใช้กับเรื่อง การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม เช่น โรงเรียนซึ่งตกอยู่ภายใต้การคิดพันให้ได้รับชำระหนี้จากค่าเช่าโรงเรียนนั้น ต่อมาไฟไหม้โรงเรียนหมดทั้งหลังการคิดพันในอสังหาริมทรัพย์ย่อมสิ้นไปด้วย และนอกจากนี้ ยังมีกรณีอื่นที่นำหลักการจำยอมมาใช้บังคับ เช่น มาตรา 1399 ผู้รับประโยชน์มิได้ใช้การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา 10 ปี และมาตรา 1400 การคิดพันในอสังหาริมทรัพย์นั้นหมดประโยชน์แก่ผู้รับประโยชน์แล้ว และมาตรา 1433 การเอาทรัพย์สินออกขายทอดตลาดเพราะเจ้าของทรัพย์สินมิได้ชำระหนี้ตามการคิดพัน เมื่อนำทรัพย์สินออกขายทอดตลาดต้องขายโดยปลอดจากการคิดพัน ทำให้การคิดพันสิ้นไป