

บทที่ 3

ส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ ดอกผล

เรื่องส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ และดอกผล ตามบทที่ 3 นี้ เป็นความเกี่ยวข้องระหว่างทรัพย์สินหลายสิ่งในรูปลักษณะต่างๆ และเมื่อทรัพย์สินเหล่านั้นมาเกี่ยวข้องกันจะก่อให้เกิดผลตามกฎหมายในรูปแบบต่างๆ ทรัพย์สินต่างๆเหล่านี้อาจจะเป็นเจ้าของเจ้าเดียวกัน หรือต่างเจ้าของก็ได้ กฎหมายจึงบัญญัติให้ใครจะเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมาเกี่ยวข้องกันนั้น ส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ และดอกผลที่เกิดจากแม่ทรัพย์สิน หรืออาจจะไม่มีผลใดๆ ตามกำหนดไมใช่ส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ หรือดอกผลก็ได้ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในภายหลัง

ส่วนควบ

มาตรา 144 บัญญัติว่า “ส่วนควบของทรัพย์สินนั้น หมายความว่าคือส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโคจริตประเพณีแห่งท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจจะแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป”

เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น

ตามมาตรา 144 วรรคแรกนี้ เป็นความเกี่ยวข้องของทรัพย์สินในลักษณะส่วนควบ ส่วนวรรค 2 เป็นกรณีที่กำหนดว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมารวมกันนั้น

ลักษณะสำคัญของส่วนควบ

- 1 เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 สิ่งขึ้นไปมารวมกัน
- 2 ต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น
 - (1) โดยสภาพแห่งทรัพย์สิน
 - (2) โดยจาริตประเพณี
- 3 ไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย หรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

1. เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 สิ่งขึ้นไปมารวมกัน
ทรัพย์ที่นำมารวมนั้นจะมีรูปลักษณะเหมือนกันหรือไม่ก็ได้ แต่จะต้องมีสภาพแยก
กันก่อนที่จะนำมารวมนั้น ดังนั้น ระยะเวลาของสัตว์ต่างๆ จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของ
ตัวสัตว์ พื้นดิน ซึ่งอยู่ติดต่อกันไม่เป็นส่วนควบซึ่งกันและกัน เพราะระยะเวลาของสัตว์
และพื้นดินนั้นเกิดมาพร้อมกับตัวสัตว์หรือพื้นดินนั้น

นอกจากทรัพย์ทั้ง 2 สิ่งนั้นจะต้องมีสภาพแยกกันมาก่อนแล้ว ทรัพย์ทั้ง 2
สิ่งนั้นจะเป็นของเจ้าของเดียวกันหรือต่างกันได้ และทรัพย์นั้นจะมีขนาดใหญ่หรือเล็ก
กว่ากันหรือเท่ากันได้ จะเป็นสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์กับ
ได้ เช่น แว่นตากับกระจกเลนส์แว่นตา เรือนแหวนกับหัวแหวน หรือเข็มนาฬิกากับ
เรือนนาฬิกา ตัวจักรกับเรือนนาฬิกา หรือจะเป็นสังหาริมทรัพย์กับอสังหาริมทรัพย์ เช่น
นำไม้มาปลูกสร้างเป็นบ้านบนที่ดิน ไม้ที่นำมาปลูกเดิมเป็นสังหาริมทรัพย์แต่เมื่อนำมา
ปลูกบ้านจะตั้งตราแน่นอนหาถาวรบนที่ดินเป็นส่วนควบกับที่ดิน ในลักษณะเป็นทรัพย์
ติดที่ดินจึงกลายเป็นอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของการรวมนั้นเป็นส่วนควบนั้น จะรวมนั้นถึงขนาดหลอหลอม
เป็นเนื้อเดียว เช่น นำอิฐ หิน ปูน ทราย มาก่อสร้างเป็นกำแพง เป็นการหลอหลอมเป็น
เนื้อเดียวกันจนแยกกันไม่ออก หรือเพียงแต่มารวมกัน ติดกัน เช่น หลังคาบ้านสร้างขึ้น
โดยนำกระเบื้องหรือสังกะสีมาติดกับไม้คร่าวซึ่งเป็นโครงหลังคา แล้วเจาะตะกั่วหรือใช้
ตะขอยึดไว้เท่านั้น ก็ถือว่ากระเบื้องหรือสังกะสีนั้นเป็นส่วนควบกันบ้าน

2. ต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์ เมื่อนำทรัพย์ตั้งแต่ 2
สิ่งขึ้นไปมารวมกันแล้ว ทรัพย์ที่จะเป็นส่วนควบนั้นจะต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็น
อยู่ของทรัพย์นั้น ซึ่งมี 2 กรณี คือ

1. สาระสำคัญโดยสภาพของทรัพย์ ทรัพย์ที่นำมารวมนั้นจะเป็นสาระ
สำคัญโดยสภาพของทรัพย์หรือไม่นั้น พิจารณาได้จากสภาพของทรัพย์ที่นำมารวมนั้น
ถ้าขาดทรัพย์ใดที่นำมารวมนั้นแล้ว จะทำให้ทรัพย์ใหม่ที่เกิดจากการรวมนั้นเสีย

ภาวะไป ก็ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นสาระสำคัญโดยสภาพของทรัพย์สิน เช่น นาฬิกา ถ้าถอดเข็ม ถาน หรือจักรออกจากนาฬิกาแล้ว นาฬิกานั้นก็ไม่สามารถจะเดินต่อไปได้ จึงถือว่าเข็ม ถาน จักร เป็นส่วนควบของนาฬิกา ล้อ และเครื่องยนต์ เป็นส่วนควบของรถยนต์ หลังคา ฝา และ เสา เป็นส่วนควบของบ้าน แต่ทรัพย์สินบางอย่างนำมารวมกันหรือนำมาใส่ทรัพย์สินอีกอันหนึ่งเพียงระดับให้สวยงาม หรือเพื่อความสะดวกสบายของผู้ใช้เท่านั้น ไม่ได้เป็นสาระสำคัญของทรัพย์สินที่นำมารวมนั้น เช่น วิทยุ เครื่องปรับอากาศ กระจกสองข้าง กระจกสองหลัง ฯลฯ ไม่เป็นสาระสำคัญของรถยนต์ ไม่เป็นส่วนควบของตัวรถยนต์ ฝาห้องน้ำมิใช่เพื่อประโยชน์ของผู้ที่อาศัยอยู่ในบ้าน แต่มิได้เป็นสาระสำคัญของบ้านและเมื่อรื้อถอนฝักันบ้านนั้นออกไป บ้านนั้นก็ยังคงลักษณะบ้านอยู่ ฝักันห้องจึงไม่ใช่ส่วนควบของบ้าน

2 สาระสำคัญโดยจารีตประเพณีแห่งท้องดิน ตามมาตรา 144 ให้ความหมายของคำว่าส่วนควบ หมายถึงส่วนซึ่งโดยจารีตประเพณีแห่งท้องดินย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น ทำให้ความหมายของทรัพย์สินนำมารวมกันเข้าเป็นส่วนควบนั้นมีความหมายกว้างขึ้น เช่น บ้านบนที่ดินโดยสภาพของทรัพย์สินแล้วไม่ เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพของที่ดินแม้รื้อถอนบ้านไปที่ดินก็ยังมีสภาพของที่ดินอยู่ได้ แต่โดยจารีตประเพณีทั่วไปถือว่าที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างมีความเป็นอยู่ต่างจากที่ดินที่ว่างเปล่า ดังนั้น บ้าน ตึก อาคาร สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่มีลักษณะติดครั้งตรา กับที่ดิน ตามมาตรา 139 เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของที่ดินตามจารีตประเพณีแห่งท้องดิน

จารีตประเพณีแต่ละแห่งก็แตกต่างกันไปตามสภาพท้องดิน เมื่อสังคมเปลี่ยนแปลงไปสภาพของทรัพย์สินก็เปลี่ยนแปลงตามสังคม บางอย่างก็มีความสำคัญขึ้น เช่น ครัวหรือห้องน้ำ เดิมปลูกอยู่ห่างจากตัวบ้าน แต่ปัจจุบันห้องน้ำ ครัว อยู่ติดกับตัวบ้านเป็นส่วนหนึ่งของบ้านมีความสำคัญกับตัวบ้าน จึงเป็นส่วนควบกับบ้าน

3) ไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลายหรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป ทรัพย์สินที่นำมารวมนั้นไม่ว่าจะเป็นสาระสำคัญโดยสภาพหรือโดยจารีตประเพณีท้องดินอย่างไรก็ตาม ลักษณะของ

ส่วนควบที่สำคัญก็คือ เมื่อรวมเป็นส่วนควบแล้วจะแยกออกจากกันไม่ได้นอกจากจะทำลายหรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงรูปทรงไป หมายความว่า เมื่อรวมสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินแล้ว ถ้าจะแยกออกภายหลังจะเป็นการทำลายทรัพย์สินนั้น หรือทำให้สภาพทรัพย์สินเสียหาย เปลี่ยนแปลงไป พิจารณาจากตัวทรัพย์สินนั้นเองคงสภาพสมบูรณ์เหมือนเดิมหรือไม่ แม้เสียหายเล็กน้อยบุบสลายไม่มากก็ถือว่าบุบสลาย เสียสภาพ เปลี่ยนแปลงรูปทรงถูกทำลายแล้ว ส่วนทรัพย์สินที่นำมาประดับหรือตกแต่งไม่ใช่ส่วนควบ เช่น เครื่องปรับอากาศ วิทยุ หรือสปอร์ตไลท์ติดรถยนต์ ไม่เป็นส่วนควบของรถยนต์

การที่ไม่อาจแยกออกจากกันได้นั้น มิได้หมายถึงว่าถ้าแยกแล้วจะทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินทำให้ทรัพย์สินนั้นเสียไปอย่างเด็ดขาด แม้ถ้าแยกแล้วทำให้บุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงไปก็ไม่ได้ เช่น ถ้าเอาเลนส์แว่นตาออกจากกรอบแว่นก็ทำให้แว่นตาเสียรูปทรงไป หรือถอดกระจกหน้าปัดคนาฬิกาก็ทำให้นาฬิกานั้นบุบสลาย ฉะนั้น คำว่า “แยกจากกันไม่ได้” นั้น หมายความว่า เมื่อนำทรัพย์สินมารวมกันเป็นส่วนควบแล้ว ถ้าแยกออกจากกันทำให้เสียความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน จะโดยทำลายบุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง ก็ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบ แต่ถ้าแยกออกแล้วทรัพย์สินไม่เปลี่ยนแปลงหรือบุบสลาย หรือถูกทำลายอย่างไร้ประโยชน์แล้วก็ไม่ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบ

การเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไปนั้น จะเปลี่ยนแปลงมากหรือเพียงเล็กน้อยเท่าใดก็ถือว่าเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพแล้ว เช่น บ้านนั้นถ้าเอาไม้กระดานที่สร้างบ้านออกแม้แค่แผ่นเดียว ก็ทำให้บ้านนั้นบุบสลายหรือเสียรูปทรง หรือโต๊ะหรือเก้าอี้ถ้าเอาขาโต๊ะหรือขาเก้าอี้ออกเสีย โต๊ะหรือเก้าอี้นั้นก็เสียรูปทรงไป หรือถ้าถอดกระเบื้องผนังออกจากหลังคา 1 แผ่นแม้บ้านจะเสียรูปทรงเพียงเล็กน้อยก็ถือว่าบ้านนั้นบุบสลายแล้ว จึงถือว่ากระเบื้องผนังนั้นเป็นส่วนควบของบ้าน

ตามหลักเรื่องส่วนควบนั้น จะมีทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่ไม่สำคัญ แต่เมื่อรวมเป็นส่วนควบแล้ว ปัญหาว่าผู้ใดจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมาวมกันนั้นก็ควรนำเรื่องทรัพย์สินประธานมาพิจารณาด้วย บทบัญญัติเรื่องส่วนควบนั้นบัญญัติขึ้นเพื่อว่า

เมื่อเจ้าทรัพย์สองสิ่งขึ้นไปมารวมกันจนเข้าลักษณะส่วนควบตามมาตรา 144 แล้ว กฎหมายไม่ประสงค์ให้แบ่งแยกทรัพย์นั้น ฉะนั้นถ้าทรัพย์สองสิ่งนั้นเป็นของเจ้าของคนเดียวกันก็ไม่เกิดปัญหา แต่ถ้าเป็นของต่างเจ้าของกันจะเกิดปัญหาว่าผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์นั้น ในกรณีที่มีทรัพย์เป็นประธานก็ย่อมถือว่าเจ้าของทรัพย์ประธานเป็นเจ้าของ ส่วนควบอื่นนั้นด้วย เช่น ที่ดินกับโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินนั้น ถือว่าที่ดินย่อมเป็นทรัพย์เป็นประธานเสมอ เจ้าของที่ดินจึงเป็นเจ้าของโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินด้วยเว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย ปัญหาว่าจะพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นทรัพย์ประธานนั้น พิจารณาได้จากลักษณะที่เป็นส่วนสำคัญที่สุดในการเป็นอยู่ของทรัพย์ ครอบงำทรัพย์อื่นหมด ซึ่งเกิดขึ้นจากการนำเอาทรัพย์สองสิ่งมารวมกันเข้า ราคาของทรัพย์พิจารณา รองลงมาเช่น ตัวถังรถยนต์กับล้อรถยนต์ ถือว่าตัวถังรถยนต์เป็นทรัพย์ประธาน เช่น แหวนเพชร ทรัพย์ประธานคือ ตัวเพชรมิใช่เรือนแหวน พิจารณาจากสภาพของทรัพย์ ถ้าทรัพย์ที่นำมารวมกันได้ครอบงำทรัพย์ส่วนอื่นๆ ก็ถือว่าทรัพย์นั้นเป็นทรัพย์ประธาน เช่น มงกุฎหรือชฎาที่มีเพชรประดับอยู่บนยอด 1 เม็ด ต้องถือว่ามงกุฎหรือชฎานั้นเป็นทรัพย์ประธาน (มาตรา 1316)

ผลของการเป็นทรัพย์ส่วนควบ ตามมาตรา 144 วรรค 2 บัญญัติว่า “ เจ้าทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์นั้น”

- 1 ส่วนควบตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์
- 2 ส่วนควบของทรัพย์ย่อมตกคิดไปกับผู้รับโอนทรัพย์ด้วย

กฎหมายบัญญัติเรื่องส่วนควบ เพราะทรัพย์ที่นำมารวมกันอาจจะเป็นของเจ้าของต่างกัน และถ้าแยกทรัพย์นั้นออกจากกันจะทำให้ทรัพย์นั้นเสียดสภาพไปมาตรา 144 วรรค 2 จึงบัญญัติให้เจ้าทรัพย์ใดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบทั้งหลายของทรัพย์นั้น เมื่อนำทรัพย์มารวมกันเป็นส่วนควบ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนที่นำมารวมกันนั้น ขาดจากเจ้าของเดิมทันที และตกได้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ของทรัพย์ที่นำส่วนควบมารวม โดยผลของกฎหมาย จึงเป็นการได้ทรัพย์สิทธิ กรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย ได้ไปทันทีที่ส่วนควบมารวมสภาพกับทรัพย์ แม้ทรัพย์บางประเภท อสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์พิเศษ ที่การได้มา การซื้อขายแลกเปลี่ยน หรือให้ ฯลฯ ที่คือทำเป็น

หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่การได้มาจึงจะสมบูรณ์ แต่การได้กรรมสิทธิ์โดยผลของส่วนควบตามมาตรา 144 วรรค 2 เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้กรรมสิทธิ์ในส่วนควบทันทีโดยผลของกฎหมายแม้ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1516 - 1517/2529 ผู้อาศัยในโรงเรียนซ่อมแซมบ้านเพื่อความสะดวกสบายของตนสิ่งที่ทำขึ้นเป็นส่วนควบตกแก่เจ้าของบ้าน

ตามปกติแล้ว การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์จะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 1299 วรรคแรก) แต่การได้อสังหาริมทรัพย์มาตามหลักส่วนควบ (มาตรา 144) ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการได้มา

คำพิพากษาฎีกาที่ 558/2521 เจ้าของที่ดินปลูกตึกกำหนด 10 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ผู้ให้เช่าเรียกให้โอนตึกผู้เช่าต้องจดทะเบียนโอนทันที ดังนี้ ตึกตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดินตามมาตรา 107 โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 628/2521 สัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมิให้ผู้เช่าปลูกแถวตกเป็นผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดินในฐานะเป็นส่วนควบ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 238/2523 จำเลยปลูกตึกในที่ดินของผู้ร้อง ปลูกยังไม่เสร็จ จำเลยยกตึกให้ผู้ร้องใช้หนี้เงินยืม ตึกเป็นของผู้ร้องในฐานะส่วนควบโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินไปส่วนควบของทรัพย์สินย่อมตกติดไปกับผู้รับโอนทรัพย์สินด้วย ถ้าไม่ได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบนั้น แม้ภายหลังจะแยกออกจากกันก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมารวมนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของเดิมได้ เช่น นำไม้คนอื่นมาปลูกโรงเรียนบนที่ดินของตน กรรมสิทธิ์ในไม้นั้นตกได้กับเจ้าของโรงเรียน และโรงเรียนก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินตามมาตรา 144 วรรค 2 มาตรา 1315 ต่อมาเมื่อโรงเรียนนั้นภายหลังเจ้าของไม้จะทวงไม้คืนจากเจ้าของโรงเรียนมิได้ เพราะถือว่าไม้ที่นำมาปลูกนั้นเป็นสัมภาระตกได้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งถือเป็นเจ้าของโรงเรียนโดยหลักส่วนควบ

ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ

1 ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติอื่นจะเก็บเกี่ยวผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี ย่อมไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน (และเป็นสิ่งห้ามทรัพย์ด้วย) ตามมาตรา 145 วรรค

2

คำว่า ไม้ล้มลุก หมายถึงต้นไม้ที่มีอายุไม่เกิน 3 ปี (ตามประกาศ ร.ศ. 127) ส่วน ธัญชาติ หมายถึงข้าวชนิดต่างๆ เช่น ข้าวเจ้า ข้าวเหนียว ข้าวสาลี ข้าวฟ่าง ฯลฯ

2. ทรัพย์ซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรือนนั้น ตามมาตรา 146 ทรัพย์ที่ติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรือนนั้น ถ้าติดกับที่ดินในลักษณะตรงตราแน่นอนถาวรหรือเป็นการชั่วคราวนั้น จึงต้องพิจารณาจากเจตนาของผู้ที่นำมาคิดเป็นสำคัญ ซึ่งแล้วแต่ข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ซึ่งจะแสดงออกถึงเจตนาของผู้นำมาคิดเป็นเรื่องๆ ไป

3 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกทำลงไว้ในที่ดินนั้น ไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน ตามมาตรา 146

สิทธิในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 146 นี้ หมายถึงสิทธิในที่ดินของผู้อื่น ทั้งทรัพย์สินหรือบุคคลสิทธิ จะทำสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ค้ำยวจา หรือยินยอมโดยไม่มีสัญญาต่อกันก็ได้ก็ได้ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างโรงเรือน สิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่มีลักษณะอสังหาริมทรัพย์ การยินยอม หรือให้อาศัยแม้จะไม่มีสัญญาเช่าต่อกันก็เข้าข้อยกเว้นตามมาตรา 146 ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2208/2519 เรือนปลูกในที่ดินของผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดิน ยินยอมให้ปลูกอาศัย ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดิน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2208/2519 ผู้รื้อปลูกเรือนพิพาทในที่ดินของมารดา โดยได้รับความยินยอมขอมารดาให้ปลูก เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนซึ่งผู้รื้อสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกทำลงไว้ จึงไม่กลายเป็นส่วนควบ

สิทธิตามมาตรา 146 นี้ หมายถึงสิทธิที่จะปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นเท่านั้นไม่ใช่สิทธิอย่างอื่นใดในที่ดิน นอกจากนี้ ตามมาตรา 1310-1316 และมาตรา 1516 ก็เป็นข้อยกเว้นในเรื่องหลักส่วนควบ โดยโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ

ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของทรัพย์สิน ในบางกรณีเจ้าของที่ดินจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมารวมสภาพแต่จะต้องชดใช้ราคาให้กับเจ้าของทรัพย์สินที่นำมารวมนั้น

อุปกรณ์

มาตรา 147 บัญญัติว่า “อุปกรณ์ หมายความว่าสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยปกตินิยมเฉพาะดินหรือโดยเจตนาจัดแก้งของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นประธานเป็นอาจิมเพื่อประโยชน์แก่การจ้ดดูแล ใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินที่เป็นประธาน และเจ้าของทรัพย์สินได้นำมาสู่ทรัพย์สินเป็นประธานโดยการท้มาติดต่หรือปรับเข้าไว้หรือทำโดยประการอื่นใดในฐานะเป็นของใช้ประกอบกับตัวทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์สินที่เป็นประธานชั่วคราวก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”

ลักษณะของอุปกรณ์ จะต้องมืองค์ประกอบดังนี้

1 เป็นสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาสู่ทรัพย์สินเป็นประธาน
2 เจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานนำมาติดต่ หรือปรับเข้าไว้ หรือทำประการอื่นเพื่อใช้ประโยชน์กับตัวทรัพย์สินเป็นประธาน

3) ใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธานเป็นอาจิมเพื่อประโยชน์แก่การที่ จะดูแล หรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินเป็นประธาน

4) เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธาน โดย

(1) ปกตินิยมเฉพาะดิน

(2) เจตนาจัดแก้งแห่งผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน

1. เป็นสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาสู่ทรัพย์สินเป็นประธาน ทรัพย์สินใดจะเป็นอุปกรณ์นั้นต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ และต้องมีทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินเป็นประธาน ซึ่งทรัพย์สินเป็นประธานจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น โรงเรือนเป็นทรัพย์สินเป็น

ประธานซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ กลดอน บ้านทับ หรือลูกบิดประดู ซึ่งเป็น
สังหาริมทรัพย์เป็นอุปกรณ์ของโรงเรือน หรือทรัพย์ประธานอาจจะเป็นสังหาริมทรัพย์
เช่น รถยนต์เป็นทรัพย์ประธาน แม่แรงยกรถยนต์และล้ออะไหล่เป็นอุปกรณ์ของรถ
ยนต์ แต่โรงรถไม่ถือเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์ เพราะโรงรถเป็นอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของทรัพย์เป็นประธานผู้นำมาสู่ทรัพย์เป็นประธาน หมายถึงมีทรัพย์
เป็นประธานอยู่แล้วจึงนำอุปกรณ์มาสู่ทรัพย์เป็นประธาน หรืออาจจะได้ทรัพย์ประธาน
และอุปกรณ์มาพร้อมกัน โดยอุปกรณ์ติดมากับทรัพย์เป็นประธานเพื่อประโยชน์ของ
ทรัพย์เป็นประธานนั้น แต่อาจจะเป็นกรณีที่ผู้อื่นนำมาให้เจ้าของทรัพย์เป็นประธานก็ได้
ไม่จำเป็นที่เจ้าของทรัพย์เป็นประธานจะต้องนำมาสู่ทรัพย์ด้วยตนเอง เจ้าของอาจจะซื้อ
มาเองหรือมีคนมาให้ก็ได้ เช่น เราเลี้ยงงนกอยู่ต่อมามีคนให้กรงนกเพื่อไว้เลี้ยงงนกนั้น
ถือว่ากรงนกเป็นอุปกรณ์ของงนก แต่ถ้าเรามีกรงนกอยู่แล้วเพื่อนให้นกมาเลี้ยงในกรง
หรือมีตู้ปลาอยู่แล้วจึงซื้อปลามาใส่ตู้ เป็นการนำทรัพย์เป็นประธานมาไม่ถือว่าตู้ปลา
หรือกรงนกเป็นอุปกรณ์ของปลาหรือนก เพราะจะเป็นอุปกรณ์ได้จะต้องเป็นกรณีนำ
อุปกรณ์มาสู่ทรัพย์เป็นประธาน อุปกรณ์นั้นกฎหมายพิจารณาถึงเจตนาของเจ้าของ
ทรัพย์เป็นประธานเป็นสำคัญ ว่าเจ้าของทรัพย์นั้นมีเจตนาจะใช้ทรัพย์อย่างไร เจตนาของ
เจ้าของทรัพย์นั้นไม่เหมือนกัน เพราะเมื่อเป็นอุปกรณ์แล้วจะส่งผล แม้แยกจากทรัพย์
เป็นประธานชั่วคราวก็ไม่ขาดจากทรัพย์เป็นประธาน และส่งผลเมื่อโอนทรัพย์เป็น
ประธานด้วย

2. เจ้าของทรัพย์เป็นประธานนำมาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้ หรือทำโดย
ประการอื่นใดในฐานะเป็นเจ้าของใช้ประกอบกับทรัพย์ที่เป็นประธาน ความเกี่ยวข้อง
ระหว่างอุปกรณ์กับทรัพย์เป็นประธานนั้น ไม่ถึงกับต้องรวมสภาพเสมือนอย่างเช่นส่วน
ควบ เพียงแต่เจ้าของทรัพย์เป็นประธานนำมาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้

การที่กฎหมายบัญญัติเรื่องอุปกรณ์ไว้เพราะเจ้าของทรัพย์เป็นประธานกับ
อุปกรณ์จะต้องเป็นบุคคลเดียวกัน ทรัพย์ใดจะเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์เป็นประธานอยู่ที่
การใช้ทรัพย์นั้นโดยเจตนา และการกระทำของเจ้าของทรัพย์เป็นประธาน ถ้าเป็นทรัพย์

ของคนอื่น แม้จะนำมาใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานแล้วแต่ก็ไม่ใช่เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สิน
เป็นประธานนั้น

การพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่ จะ
ต้องพิจารณาจากเจตนาของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานว่ามีเจตนาจะใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นของ
ใช้ประกอบกับทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่ด้วย เช่น นาย ก. มีรถยนต์และได้ซื้อแม่แรง
ยกรถยนต์มา และได้นำแม่แรงยกรถยนต์ไปใส่ไว้ในรถยนต์เพื่อนำไปให้เพื่อน เช่นนี้
แม่แรงยกรถยนต์ก็ไม่ใช่เครื่องอุปกรณ์ของรถยนต์ของนาย ก. คັນั้น

3. ใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธานนั้นเป็นอาณัติเพื่อประโยชน์แก่การดูแล
แลหรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินเป็นประธาน ลักษณะของอุปกรณ์จะต้องเป็นทรัพย์สินที่มีไว้
เพื่อดูแลหรือใช้สอย หรือรักษาทรัพย์สินเป็นประธานอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นอาณัติ
พิจารณาจากตัวทรัพย์สินเป็นประธานเป็นสำคัญ ไม่พิจารณาจากคนที่ใช้ทรัพย์สินนั้น เช่น
ปลูกคอสุนัขเพื่อใช้สอยกับสุนัข ปลูกแว่นตาเพื่อรักษาแว่นตา ผ้าใบคลุมรถยนต์เพื่อ
รักษารถยนต์ แต่ที่สำคัญก็คือเพื่อประโยชน์กับตัวทรัพย์สินเป็นประธานเท่านั้น ไม่ใช่เพื่อ
ประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สิน เช่น แอร์ วิทยุ ไม่ได้ว่าเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์ หรือ
เครื่องเรือนภายในบ้านมิได้มีไว้เพื่อประโยชน์ของตัวบ้าน จึงไม่ใช่อุปกรณ์

การที่ทรัพย์สินใดใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานเป็นอาณัติ ไม่จำเป็นต้องอยู่กับ
ทรัพย์สินเป็นประธานตลอดเวลา ตามที่กล่าวมาแล้วคำว่า "อาณัติ" นั้นหมายถึงใช้กับ
ทรัพย์สินเป็นประธานนั้นเป็นประจำไม่ใช่เพียงชั่วคราวเท่านั้น เช่น เจ้าของรถยนต์
ขอยืมแม่แรงรถยนต์ของผู้อื่นมาใช้กับรถยนต์ของตนชั่วคราว แม่แรงรถนั้นก็ไม่ใช่
อุปกรณ์ของรถยนต์คັນั้น ฉะนั้น อุปกรณ์กับทรัพย์สินเป็นประธานจึงต้องเป็นของเจ้า
ของเดียวกัน อุปกรณ์นั้นจึงจะสามารถใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานได้เป็นประจำ และไม่
ขาดความสัมพันธ์หรือความเกี่ยวข้องกันกับทรัพย์สินเป็นประธาน และแม้จะแยกอุปกรณ์จาก
ทรัพย์สินเป็นประธานชั่วคราว เช่น มีผู้อื่นมาขอยืมล้ออะไหล่รถยนต์ไปใช้กับรถบุคคลอื่น
ชั่วคราว ก็ยังคงเป็นอุปกรณ์ของรถคันเดิมอยู่ เพราะกรรมสิทธิ์ในล้อรถยนต์อะไหล่
ยังเป็นของเจ้าของเดิมอยู่

4. เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธาน โดย

- (1) ปกตินิยมเฉพาะท้องถิ่น
- (2) เจตนาชัดแจ้งแห่งผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน
- ทรัพย์สินที่จะใช้เพื่อประโยชน์แก่การดูแลใช้สอย หรือรักษาทรัพย์สินใดเป็น
ประจำอาจพิจารณาได้จาก 2 กรณี โดยปกตินิยมเฉพาะท้องถิ่น หรือเจตนาของผู้เป็นเจ้าของ
ทรัพย์สินนั้น

เจตนาของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานนั้น พิจารณาจากพฤติการณ์
การกระทำของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานว่าต้องการจะนำสิ่งหาทรัพย์สินนั้นมาใช้กับ
ทรัพย์สินเป็นประธานนั้นหรือไม่ เช่น เครื่องมือแก่รถยนต์ที่เจ้าของนำมาเพื่อใช้กับรถยนต์
ของตนโดยเฉพาะ

ส่วนกรณีปกตินิยมท้องถิ่น พิจารณาได้จากลักษณะการใช้ทรัพย์สินในท้องถิ่น
นั้น ซึ่งท้องถิ่นหนึ่งอาจจะแตกต่างไปจากอีกท้องถิ่นหนึ่ง เช่น บางท้องถิ่นรถยนต์
แม้จะมีเครื่องยนต์แล้วก็ยังมีไม้พายเป็นประจำไว้ช่วย หรือเรือแจวที่มีไม้แจวยังมี
ไม้พายอีกอันหนึ่ง ถือว่าพายเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์และเรือแจวนั้น

มาตรา 147 วรรค 2 บัญญัติว่า “อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์สินที่เป็น
ประธานเป็นการชั่วคราว ก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินที่เป็นประธานนั้น”
ทรัพย์สินใดเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธานแล้ว ถ้าแยกจากทรัพย์สินเป็นประธานชั่วคราว
ก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธาน เมื่อโอนทรัพย์สินเป็นประธานไปจะ
ต้องส่งมอบอุปกรณ์แก่ผู้รับโอนด้วย เพราะอุปกรณ์ ย่อมติดคิดไปกับทรัพย์สินเป็นประธาน
(มาตรา 147 วรรค 3) ผู้โอนจะอ้างว่าทรัพย์สินเป็นประธานแยกกับอุปกรณ์ขณะโอนไม่ได้
เช่น ล้ออะไหล่หรือแม่แรงรถยนต์อยู่บ้าน แต่ตัวรถยนต์อยู่ที่อู่ซ่อม หรือปลอกแวน
ตาอยู่บ้านนำแต่ตัวแวนมาส่งมอบไม่ได้ เว้นแต่จะมีการแยกอุปกรณ์จากทรัพย์สินเป็น
ประธานโดยเค็ดขาดแล้ว เช่น ได้ขายอุปกรณ์นั้นไปนานแล้ว แต่ถ้าผู้โอนประสงค์จะ
โอนทรัพย์สินเป็นประธานโดยไม่ให้อุปกรณ์ติดคิดไปกับทรัพย์สินเป็นประธานด้วย จะต้อง
ตกลงกันไว้เป็นพิเศษในสัญญาตามมาตรา 147 วรรค 3

มาตรา 147 วรรค 3 บัญญัติว่า "อุปกรณ์ยอมตกคิดไปกับทรัพย์สินที่เป็น
ประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น"

กฎหมายบัญญัติเรื่องอุปกรณ์ไว้เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินเป็น
ประธาน เพราะอุปกรณ์ต้องเป็นประโยชน์เพื่อทรัพย์สินเป็นประธาน ฉะนั้น จึงยอมตกคิด
ไปกับทรัพย์สินเป็นประธานเสมอ ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นประธานไปยังบุคคลอื่น
โดยนิติกรรมสัญญา แม้จะมีได้กล่าวถึงอุปกรณ์ด้วย ก็ต้องถือว่าอุปกรณ์ต้องตกคิดไป
กับทรัพย์สินเป็นประธานด้วยเสมอ จึงต้องส่งมอบอุปกรณ์ไปพร้อมกับทรัพย์สินเป็นประธาน
แต่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานต้องการแยกอุปกรณ์ออกโดยไม่ต้องทำให้อุปกรณ์นั้น
ตกไปยังผู้รับโอน จะต้องตกลงไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2063/2523 รถยนต์โจทก์ถูกชนเสียหายจนไม่อาจซ่อมได้
โจทก์ขอให้จำเลยใช้ค่าเสียหายคิดเท่ากับราคาารถที่โจทก์ซื้อกับราคาขายที่ติดรถกับยาง
อะไหล่ ยางรถและยางอะไหล่เป็นส่วนควบและเครื่องอุปกรณ์ของตัวรถซึ่งตามปกติ
ประเพณีการค้าย่อมรวมอยู่ในราคาของรถที่ทำการซื้อขายด้วย

ดอกผล

มาตรา 148 บัญญัติว่า "ดอกผลของทรัพย์สินได้แก่ ดอกผลธรรมดาและดอก
ผลนิตินัย

ดอกผลธรรมดา หมายความว่าสิ่งที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติของทรัพย์สินซึ่งได้
มาจากตัวทรัพย์สินโดยการมีหรือใช้ทรัพย์สินนั้นตามปกติ และสามารถถือเอาได้เมื่อขาดจาก
ทรัพย์สินนั้น

ดอกผลนิตินัย หมายความว่าทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้มาเป็น
ครั้งคราวแก่เจ้าทรัพย์สินจากผู้อื่นเพื่อที่ได้ใช้ทรัพย์สินนั้น และสามารถคำนวณและถือเอาได้
ตามรายวัน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้"

ดอกผล แบ่งได้เป็น 2 ชนิดคือ ดอกผลธรรมดา หมายถึงสิ่งที่เพิ่มพูน
ออกเลขขึ้นมาจากแม่ทรัพย์สิน ดอกผลนิตินัย หมายถึงทรัพย์สินหรือประโยชน์ที่เพิ่มพูนออก
เลขจากตัวแม่ทรัพย์สิน ฉะนั้น จะเกิดดอกผลได้จะต้องมีแม่ทรัพย์สิน ดอกผลไม่ใช่ส่วนใด

LA 201 (LW 204)

ส่วนหนึ่งของแม่ทัพ และที่เชื่อเป็นคอกผลเกิดขึ้นจากแม่ทัพนั้น ตัวแม่ทัพจะต้องยังคงสภาพเช่นเดิม ไม่บุบสลายหรือสูญสิ้นไป เช่น ผลไม้ เมื่อเคี้ยวจากต้นแล้วไม้ก็ยังมีสภาพเช่นเดิมอยู่ หรือค่าเช่าบ้านเป็นคอกผลนิติบัญญัติของบ้านเช่า เมื่อเก็บค่าเช่าบ้านบ้านก็ยังคงรูปร่างเดิม

1. คอกผลธรรมดา มีองค์ประกอบดังนี้

- (1) ต้องเป็นทัพย์งอกเงยเพิ่มพูนจากตัวแม่ทัพ
- (2) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่ทัพ
- (3) ถือเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทัพแล้ว

1) จะต้องเป็นทัพย์ที่งอกเงยเพิ่มพูนจากตัวแม่ทัพ ทัพย์ที่จะเป็นคอกผลธรรมดาต้องเป็นทัพย์ตามมาตรา 137 และมาตรา 138 และจะต้องเป็นสังหาริมทัพย์ ส่วนแม่ทัพย์นั้นอาจจะเป็นสังหาริมทัพย์หรือสังหาริมทัพย์ก็ได้ เช่น เห็ดที่เกิดขึ้นจากพื้นดินเป็นคอกผลของพื้นดิน ผลมะม่วงเกิดจากต้นมะม่วง พื้นดิน และต้นมะม่วงซึ่งเป็นแม่ทัพย์เป็นสังหาริมทัพย์ หรือแม่ทัพย์อาจจะเป็นสังหาริมทัพย์ด้วยก็ได้ เช่น ลูกของสัตว์เป็นคอกผลของสัตว์ ผลไม้เป็นคอกผลของต้นไม้ ขนสัตว์เป็นคอกผลของสัตว์ ทัพย์ที่จะเป็นคอกผลธรรมดานั้นจะต้องเพิ่มพูนงอกเงยจากแม่ทัพย์ ซึ่งต่างกับส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ซึ่งมีทัพย์เกิดขึ้นมาก่อนแล้วจึงนำมาเกี่ยวข้องกันภายหลัง แต่คอกผลเกิดมาภายหลังเมื่อมีแม่ทัพย์แล้ว ฉะนั้นส่วนใดส่วนหนึ่งของแม่ทัพย์ เช่น อวัยวะของสัตว์จึงไม่ใช่คอกผลธรรมดา เพราะอวัยวะของสัตว์เกิดขึ้นมาพร้อมกับสัตว์ และถ้าแยกอวัยวะของสัตว์ออกจากตัวสัตว์ เช่น ตัดเขา หรือ ขาของสัตว์ทำให้สัตว์นั้นเสียสภาพไป มนุษย์ที่มีชีวิตไม่ใช่ทัพย์หรือทัพย์สิ้นส่วนของร่างกายมนุษย์แม้แยกออกจากร่างกาย เช่น หมูที่ตัดออกมา ฯลฯ ไม่ใช่คอกผลของมนุษย์

2) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่ทัพย์ ทัพย์ที่จะเป็นคอกผลธรรมดานั้นต้องเกิดเพิ่มพูนงอกเงยขึ้นจากแม่ทัพย์เองตามธรรมชาติ ฉะนั้น ต้นไม้ที่เกิดขึ้นบนพื้นดินโดยมีคนปลูกจึงไม่เป็นคอกผลของพื้นดิน แต่ผลไม้เป็นคอกผลของต้นไม้ ต้นข้าวในนาไม่เป็นคอกผลของนา แต่รวงข้าวเป็นคอกผลของต้นข้าว

การเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติของแม่ทรรพ์นั้น หมายถึงสิ่งที่เป็นปกติวิสัย โดยธรรมชาติของแม่ทรรพ์นั้นๆ แม้มีบางสิ่งบางอย่างช่วยทำให้เกิดดอกผล เช่น ใส่ปุ๋ย บำรุงต้นไม้ หรือช่วยผสมเกสร หรือแม้แต่การผสมพันธุ์เทียมในสัตว์ โดยลูกสัตว์เกิด โดยยังต้องอาศัยท้องของแม่สัตว์เกิดก็ถือว่าเป็นดอกผลของทรรพ์นั้น

การได้มาเพราะการใช้ทรรพ์ ตามปกติทรรพ์บางอย่างเราไม่ได้เข้าไปข้องเกี่ยวกับเพียงแต่ปล่อยตามธรรมชาติตามวิสัยปกติของสัตว์ ก็เกิดดอกผลเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ เป็นการใช้ทรรพ์ตามธรรมชาติของทรรพ์นั้น การที่กฎหมายบัญญัติถึงเรื่อง "การใช้" ก็เพียงเพื่อให้แตกต่างจากดอกผลนิติยซึ่งต้องมีการใช้ทรรพ์โดยผู้อื่นเท่านั้น

3) ถือเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทรรพ์แล้ว ดอกผลนั้นถ้ายังมีสภาพหรือมีชีวิตร่วมกับแม่ทรรพ์ เช่น ผลไม้ที่ยังอยู่บนต้นไม้ หรือลูกของสัตว์ที่ยังอยู่ในท้องแม่ ยังไม่ เป็นดอกผลของทรรพ์นั้น จะถือว่าเป็นดอกผลต่อเมื่อมีสภาพหรือชีวิตแยกออกเป็นอิสระจากแม่ทรรพ์ มีสถานะดำรงอยู่โดยลำพังต่างหากจากแม่ทรรพ์ จะแยกจากแม่ทรรพ์ตามธรรมชาติ หรือโดยวิธีอื่นใดก็ตาม เช่น ผลไม้ถ่วงหล่นมาเองหรือคนเคาะลงมาจากต้น ต้นไม้ยังคงสภาพเดิมอยู่ไม่ถูกทำลายหรือชนสัตว์ซึ่งตัดจากตัวสัตว์ สัตว์ก็ยังคงลักษณะเดิมและชนก็ยังสามารถงอกใหม่ได้ และที่สำคัญเมื่อดอกผลขาดจากแม่ทรรพ์แล้ว แม่ทรรพ์นั้นก็ยังสามารถมีดอกผลขึ้นมาใหม่ได้โดยธรรมชาติของแม่ทรรพ์นั้น อีก เช่น ผลไม้พอถึงฤดูใหม่ก็จะเกิดดอกผลอีก หรือสัตว์ตกถูกแล้วอาจมีลูกใหม่ได้

2. ดอกผลนิติย มีองค์ประกอบดังนี้

1. ต้องเป็นทรรพ์หรือประโยชน์อย่างอื่นที่เพิ่มพูนอกเงยจากแม่ทรรพ์
2. ตกได้แก่เจ้าทรรพ์จากผู้อื่นเพื่อตอบแทนในการใช้ทรรพ์นั้น
3. ได้มาเป็นครั้งคราวโดยคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน

1) ต้องเป็นทรรพ์หรือประโยชน์อย่างอื่นที่เพิ่มพูนอกเงยจากแม่ทรรพ์ ดอกผลนิติยต้องงอกเงยเพิ่มพูนจากแม่ทรรพ์เช่นกัน และตัวแม่ทรรพ์ยังคงสภาพเดิม ถ้าเพิ่มพูนอกเงยขึ้นแต่ตัวแม่ทรรพ์สูญเสียดสภาพไป ก็ไม่เป็นดอกผลนิติย การเสียดสภาพนั้นอาจจะโดยตัวทรรพ์เสียหายหรือสูญสิ้นไปจากเจ้าของแม่ทรรพ์นั้น หรือแปรเปลี่ยนรูปลักษณะไปเป็นอย่างอื่น ถือว่าเป็นการทำให้ตัวแม่ทรรพ์เสียดสภาพไป

2) ตกได้แก่เจ้าของทรัพย์สินจากผู้อื่นเพื่อตอบแทนในการใช้ทรัพย์สินนั้น คอก
ผลผลิตนี้จึงต่างกับคอกผลธรรมดา เพราะคอกผลผลิตนี้จะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อผู้อื่นเป็นผู้
ใช้ทรัพย์สิน มีการใช้ทรัพย์สินนั้นโดยบุคคล ไม่ได้เกิดขึ้นตามธรรมดาของทรัพย์สินนั้น
กรรมสิทธิ์ยังเป็นของเจ้าของแม่ทรัพย์สินนั้นอยู่ การใช้ทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นว่าผู้ให้ผล
ประโยชน์ตอบแทนที่ถือเป็นคอกผลผลิตนั้นจะต้องเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินด้วยตนเอง เช่น
นาย ก. เช่าบ้านนาย ง. แล้วแบ่งห้องให้นาย ค. เช่าซึ่งเป็นการให้เช่าช่วง นาย ค. จึงถือ
ว่าเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินด้วย แม้นาย ก. จะไม่ใช่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในบ้านแต่ค่าเช่าที่ได้รับจาก
นาย ค. ถือว่าเป็นคอกผลผลิตตกได้แก่นาย ก. ด้วย หรือนาย ก. เช่ารถยนต์ของนาย ข.
เพื่อออกวิ่งรับคนโดยสาร ค่าเช่ารถยนต์นั้นเป็นคอกผลผลิต แต่เมื่อนาย ก. นำรถยนต์
ออกวิ่งรับคนโดยสารและได้รับเงินค่าโดยสารจากคนโดยสาร ไม่ถือว่าคุณค่าโดยสารนั้น
เป็นคอกผลผลิตของรถยนต์ แต่เป็นค่าแรงงานที่เกิดขึ้นจากสัญญารับขน แม้ผู้
โดยสารจะเป็นผู้ใช้รถยนต์และตอบแทนแก่ผู้เช่ารถยนต์ก็ตาม

3) ได้มาเป็นครั้งคราวโดยคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน ซึ่งอาจ
กำหนดกันเป็นรายปี รายเดือน หรือรายสัปดาห์ แต่ไม่จำเป็นต้องจ่ายกันเป็นครั้งคราว
จริงๆ เพียงแต่ทรัพย์สินที่ตอบแทนจากการที่ได้ใช้แม่ทรัพย์สินนั้นอาจคิดคำนวณได้เป็นครั้ง
คราวก็เพียงพอแล้ว แต่ไม่ต้องจ่ายเป็นระยะกันจริงๆ อาจจ่ายกันคราวเดียวก็ได้ เช่น
เช่าบ้าน 1 ปี เดือนละ 1,000 บาท โดยเหมาจ่ายทั้งปีครั้งเดียว 12,000 บาทเลยก็ได้ เงิน
เช่าจำนวน 12,000 บาท ถือเป็นคอกผลผลิต แต่ถ้าเป็นการขายบ้านแม้จะผ่อนชำระ
เป็นงวดๆ ก็ตาม ไม่ถือว่าเงินที่ได้จากการขายบ้านเป็นคอกผล เพราะไม่เป็นการเพิ่ม
ทุนงอกเงยจากทรัพย์สิน และกรรมสิทธิ์ขาดจากเจ้าของทรัพย์สินไอน์ไม่ยังผู้ซื้อ

การกู้ยืมเงินแม้กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ยืม และมีข้อตกลงกันว่าผู้ยืมจะ
ชำระเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้ยืมเป็นงวดๆ จนกว่าจะครบตามสัญญา แม้ลูกหนี้จะ
ชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยมาในจำนวนเดียวกัน ส่วนที่เป็นเงินต้นเงินไม่ถือเป็นคอกผลผลิต
นี้ เฉพาะส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเท่านั้นที่เป็นคอกผลผลิต หรือดอกเบี้ยที่ได้รับจากการ
ฝากเงินธนาคาร

ค่าเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อเป็นคอกผลนิตินัย เพราะสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้กับผู้เช่า เมื่อผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วนแล้ว (มาตรา 572)

คอกผลนิตินัย มาตรา 142 (2) ตัวอย่างเช่น คอกเบ็ย กำไร ค่าเช่า ค่าปันผล แต่คอกผลนิตินัยไม่จำเป็นต้องเป็นเงินเสมอไป จะเป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นก็ได้ เช่น เช่านาโดยชำระค่าเช่ามาเป็นข้าว หรือเช่าสวนให้ค่าตอบแทนเป็นผลไม้ หรือนายเขียวมีสุนัขตัวผู้ นายแดงมีสุนัขตัวเมีย ตกลงนำสุนัขทั้ง 2 มาผสมพันธุ์ โดยตกลงแบ่งลูกสุนัขที่ได้คนละครึ่ง ลูกสุนัขที่นายเขียวได้รับถือเป็นคอกผลนิตินัย มิใช่คอกผลธรรมดาของสุนัขตัวผู้ของนายเขียวนั้น เพราะมิได้เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากสุนัขตัวผู้ของนายเขียว ส่วนลูกสุนัขที่เกิดจากสุนัขตัวเมียของนายแดงเป็นคอกผลธรรมดาของสุนัขตัวเมียของนายแดง เช่นเดียวกับข้าวหรือผลไม้เป็นคอกผลธรรมดา แต่ถ้ามาจ่ายค่าเช่านา ค่าเช่าสวน ข้าวและผลไม้เหล่านั้นก็เป็นคอกผลนิตินัย

บุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิได้คอกผล

สิทธิที่จะได้คอกผล อาจจะแยกออกโดยหลักใหญ่ๆ อยู่ 2 ประการ คือ

- (1) สิทธิตามกฎหมาย
- (2) สิทธิตามสัญญา

1 สิทธิตามกฎหมาย

1) ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะคอกผลธรรมดาหรือคอกผล นิตินัย บุคคลใดเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยยอมเป็นผู้มีสิทธิได้คอกผลของทรัพย์สินนั้นโดยมาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายหลังในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งคอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น.....” เจ้าของแม่ทรัพย์สินย่อมมีสิทธิได้คอกผลของทรัพย์สินนั้น แต่มีข้อยกเว้นบางประการที่ผู้อื่นเป็นผู้มีสิทธิได้คอกผลนั้นจะโดยผลของกฎหมายหรือโดยนิติกรรมสัญญา เช่น กรณีผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต มาตรา 415 วรรคแรกซึ่งบัญญัติว่า “บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้คอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่” หรือกรณีสิทธิเก็บกิน

ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิครอบครองไว้และถือเอาเป็นประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น
(มาตรา 1417)

2. ผู้ทรงสิทธิครอบครอง ผู้ทรงสิทธิครอบครองนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรงว่ามีสิทธิเช่นเดียวกับผู้ทรงกรรมสิทธิ์ เพียงแต่สันนิษฐานว่าสิทธิซึ่งผู้ครอบครองในทรัพย์สินที่ครอบครอง ให้สันนิษฐานว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย (มาตรา 1372) ฉะนั้น การที่บุคคลใดใช้สิทธิครอบครองนั้นอาจถูกพิสูจน์หักล้างจากผู้มีสิทธิดีกว่าได้เพราะมาตรา 1372 เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายเท่านั้น จึงไม่แน่นอนว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินอยู่นั้นจะมีสิทธิได้คอกผลในทรัพย์สินนั้นเสมอไป เช่น ในกรณีที่เป็นผู้ครอบครองโดยมิชอบโดยกฎหมาย โดยลักทรัพย์ ชักยอกทรัพย์ หรือรับของโจรมา ก็ไม่มีสิทธิที่จะได้คอกผลของทรัพย์สินนั้น และยังอยู่ในบังคับของมาตรา 1376 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าจะต้องส่งทรัพย์สินแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ร้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 412 ถึง 418 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลาภมิควรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม” แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริตย่อมได้ผลอันเกิดจากทรัพย์สินนั้น ตลอดเวลาที่ยังสุจริตอยู่ตามมาตรา 415 วรรคแรก ด้วย

3) บุคคลที่รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต มาตรา 415 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้คอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่

ถ้าผู้ที่ได้รับไว้จะต้องคืนทรัพย์สินนั้นเมื่อใด ให้ถือว่าผู้นั้นตกอยู่ในฐานะทุจริตจำเดิมแต่เวลาที่เรียกคืนนั้น”

มาตรา 415 เป็นเรื่องลาภมิควรได้ ในกรณีที่บุคคลใดรับทรัพย์สินของบุคคลอื่นไว้โดยเข้าใจผิดว่าตนมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือเป็นผู้ทรงสิทธิโดยชอบ เช่น มาตรา 1313 ผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมิเจือใจมีสิทธิเก็บคอกผลในระหว่างตนเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ ถ้าที่ดินนั้นตกเป็นของบุคคลอื่นให้นำบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้มาใช้บังคับตามมาตรา 1376 ในกรณีที่จะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้มีสิทธิเอาคืนให้นำบทบัญญัติเรื่องลาภมิควรได้มาใช้บังคับ ตามมาตรา 63 วรรค 3 เรื่องสาบสูญ “.....บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินมาเนื่องแต่การที่ศาลสั่งให้บุคคลใดเป็นคนสาบสูญ แต่ต้องเสียสิทธิของตนไป

เพราะหากตั้งเงื่อนไขให้บุคคลอื่นมีคุณสมบัติอื่นนอกเหนือจากนี้ได้
แห่งประมวลกฎหมายนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถือว่าผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปในระหว่างที่ศาล
ยังไม่ได้สั่งถอดถอนคำสั่งแต่งตั้งตามสัญญาสิทธิได้คอกผลของทรัพย์สินนั้น”

2. สิทธิตามสัญญา โดยหลักทั่วไปแล้วคอกผลย่อมตกได้กับเจ้าของแม่
ทรัพย์สิน แต่คู่กรณีอาจตกลงกันไม่ให้คอกผลของแม่ทรัพย์สินตกได้กับเจ้าของแม่ทรัพย์สินก็ได้
เช่นทำสัญญาเช่าแม่วัวเพื่อนำไปผสมพันธุ์หรือไปรีคนมวัว โดยตกลงกันว่าหากแม่วัว
นั้นตกถูกให้ลูกวัวนั้นตกได้แก่ผู้เช่าก็ได้ หรือให้เช่าสวนมะม่วงโดยตกลงกันให้ผู้เช่า
เก็บผลมะม่วงขายได้ หรือค่าเช่าช่วง ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำทรัพย์สินไปให้เช่า ใน
กรณีที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปเช่าช่วงอีกต่อหนึ่ง เงินค่าเช่าที่ได้รับจากการเช่าช่วงตกได้
แก่ผู้เช่า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าช่วง ไม่ตกได้กับผู้ให้เช่า เพราะ
ไม่มีนิติสัมพันธ์กันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้เช่าช่วง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะใช้สิทธิ ตาม ป.
พ.พ. มาตรา 545 ซึ่งเป็นข้อยกเว้นของกฎหมาย

แม้แม่ทรัพย์สินจะตกอยู่ในความครอบครองของบุคคลอื่นตามสัญญา เช่น
สัญญาฝากทรัพย์สินจำนำ สิทธิยืมคอก นก หรือโดยผู้อื่นครอบครองแทน เมื่อเกิดคอก
ผลขึ้น คอกผลนั้นย่อมตกได้แก่เจ้าของแม่ทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็น
อย่างอื่น เช่น ในเรื่องจำนำตามมาตรา 761 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
ในสัญญา หากมีคอกผลชนิดนี้ขงออกจากทรัพย์สินนั้นอย่างไร ท่านให้ผู้รับจำนำจัดสรร
ใช้เป็นค่าคอกเบี้ยอันค้างชำระแก่ตน และถ้าไม่มีคอกเบี้ยค้างชำระ ทำให้จัดสรรใช้คืน
เงินแห่งหนี้ อันได้จำนำทรัพย์สินเป็นประกันนั้น” ดังนั้น เมื่อเกิดคอกผลชนิดนี้ขึ้นใน
ระหว่างจำนำ จึงต้องเป็นไปตามมาตรา 761 นี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เช่น เมื่อเกิดคอกผลชนิดนี้ขึ้นในระหว่างจำนำให้คืนแก่ผู้จำนำก็ได้แต่ในเรื่องสัญญาฝาก
ทรัพย์สินผู้รับฝากไม่มีสิทธิได้รับคอกผลของทรัพย์สินที่รับฝากไว้โดยมาตรา 666 บัญญัติว่า
“เมื่อคอกผลเกิดแต่ทรัพย์สินซึ่งฝากนั้นเท่าใด ผู้รับฝากจำต้องส่งมอบ
พร้อมไปกับทรัพย์สินนั้นด้วย.” ส่วนกรณีสิทธิยืมคอก ผู้ทรงสิทธิยืมคอกต้องมีหนี้
อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินซึ่งครอบครอง (มาตรา 241) และผู้ทรง

สิทธิคนว่างมีสิทธิเก็บดอกเบี้ยเงินที่สิทธิคนว่างแต่ต้องปฏิบัติเช่นเดียวกับ
สัญญาจำนำ ก็ต้องชำระดอกเบี้ยก่อนเหลือเท่าใดจึงชำระเงินต้น (มาตรา 245)