

บทที่ 15

สิทธิอาศัย

มาตรา 1402 บัญญัติว่า “บุคคลได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

สิทธิอาศัยนั้นจึงเป็นเรื่องเฉพาะสิทธิอาศัยในโรงเรือนเท่านั้น ซึ่งตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จที่ 42 หรือพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 มาตรา 2 ถ้าตามแสดงให้เห็นว่า สิทธิอาศัยนั้นแต่เดิมใช้ได้ทั้งอาศัยในโรงเรือนหรือที่ดิน ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จถ้าหากได้ ปลูกเรือนเสาไม้จริง และทำรั้วไม้ไว้เป็นเขตอยู่มารburn สามปีแล้วเจ้าของที่ดินจะไม่ได้หรือตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 สิทธิอาศัยสิ้นสุดถ้ากรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ขายหรือจำนำไป ผู้รับสูญได้มรรภ.เรื่องว่ามีสิทธิอาศัย ให้อาศัยอยู่ได้เท่านั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าแต่อย่างใด ให้อยู่ฟรีถือว่าสิทธิอาศัยนั้นเป็นการให้โดยเส่นหายก็ได้

กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่า ผู้ให้อาศัยนั้นต้องเป็นเจ้าของโรงเรือน จะนั้นผู้ให้อาศัยอาจ จะไม่ใช่เจ้าของโรงเรือนก็ได้ เช่น ผู้เช่าโรงเรือนอาจให้ผู้อื่นอาศัยในโรงเรือนนั้นได้ ถ้ามีค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอย่างใดแล้วก็ไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัย แต่อาจเป็นสัญญาเช่าทรัพย์ก็ได้ การ ตอบแทนโดยการทำงานให้บางครั้งหรือตลอดไปก็ตามน่าจะไม่ถือว่าแรงงานนั้นเป็นค่าเช่าตาม มาตรา 1402 นี้

มาตรา 1403 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้น ท่านว่าจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านว่าสิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้า แก่ผู้อาศัยตามสมควร

ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นท่านมิให้เกินสามสิบปีถ้ากำหนด ไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องกำหนด เวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ”

กำหนดเวลาของสิทธิอาศัย โดยหลักแล้วถือว่าผู้ให้สิทธิอาศัยกับผู้อาศัยจะทำนิติกรรม กันให้สิทธิอาศัยโดยจะกำหนดระยะเวลาหรือไม่ก็ได้ หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัย ก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้อ้าศัยจะอาศัยอยู่นานเท่าไรก็ได้จนกว่าจะนออกเลิกสัญญา หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อ้าศัยก็ได้ เนื่องจากสิทธิอ้าศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว จึงอาจจะทำนิติกรรมตลอดชีวิตของผู้อ้าศัยได้ แต่ไม่ใช่ตลอดชีวิตของผู้ให้อ้าศัย ถือว่าสิทธิอ้าศัยซึ่งกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อ้าศัยเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา แม้ว่าผู้อ้าศัยนั้นอาจจะมีอายุเกิน 30 ปี เช่น มีอายุยืนถึง 70 ปีก็ได้ แต่เมื่อยาวาถ้าจะกำหนดเวลาให้อยู่อ้าศัยตลอดชีวิตของผู้ให้อ้าศัยก็น่าจะถือว่าใช้ได้ เพราะถึงอย่างไรก็ตามถ้าผู้อ้าศัยตาย สิทธิอ้าศัยก็ย่อมสิ้นสุดแม้ว่าผู้ให้อ้าศัยยังไม่ตายก็ตาม เพราะสิทธิอ้าศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ถ้าผู้ให้อ้าศัยตายก่อนผู้อ้าศัย สิทธิอ้าศัยก็สิ้นสุดลงตามสัญญาริบูนที่กำหนดกันไว้กัน

ตามมาตรา 1403 วรรค 2 ในกรณีที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา สิทธิอ้าศัยนั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อ้าศัยตามสมควร ผู้ให้อ้าศัยจะนออกเลิกสัญญากันที่ไม่ได้แต่ถ้าผู้อ้าศัยเจตนาสละสิทธิอ้าศัยเสียเองก็ย่อมทำได้ทุกเวลา ไม่จำต้องบอกล่าวล่วงหน้าในเวลาอันสมควร เว้นแต่จะได้กำหนดไว้โดยชัดแจ้งในสัญญาก่อให้เกิดสิทธิอ้าศัยว่าจะต้องบอกกล่าวด้วย การบอกกล่าวสละสิทธิอ้าศัยนั้นทำให้สิทธิอ้าศัยนั้นสิ้นไปเป็นการระงับทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ด้วย และกรณีสิทธิอ้าศัยไม่มีกำหนดระยะเวลาไว้และไม่มีการบอกเลิกผู้อ้าศัยอยู่ได้จนกว่าผู้อ้าศัยนั้นจะตายลง คือตลอดชีวิตของผู้อ้าศัย การบอกเลิกล่วงหน้าตามสมควรนี้ไม่ได้กำหนดแน่นอนด้วยตัวว่าควรจะต้องบอกเลิกในระยะเวลาเท่าไหร่ยังเช่นกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่า จึงเป็นเรื่องข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไปว่า จะเป็นการบอกเลิกล่วงหน้าในกำหนดเวลาสมควรหรือไม่ เช่น ผู้อ้าศัยอยู่บ้านเดียวเป็นโสดไม่มีบุตรของมากมายอะไร อาจบอกล่วงหน้าโดยให้เวลาเพียงพอเพื่อให้เตรียมตัวหาบ้านที่จะอยู่ใหม่ได้ทัน ถ้าบอกเลิกสัญญานี้ไปโดยไม่ได้บวกกล่าวล่วงหน้าในเวลาอันสมควรเช่นนี้ ถือว่าเป็นการบอกเลิกได้ แต่ต้องทิ้งช่วงเวลาตามสมควรที่จะให้ผู้อ้าศัยมีเวลาขนย้ายได้

ตามมาตรา 1403 วรรค 3 ในกรณีให้สิทธิอ้าศัยโดยมีกำหนดเวลา ห้ามไม่ให้เกิน 30 ปี และถ้ากำหนดไว้เกิน 30 ปี ให้ลดลงมาเป็น 30 ปี เมื่อครบกำหนดเวลาแล้วจะต่อสัญญาต่อไปอีกเป็นครั้งได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับจากวันต่ออายุสัญญา การต่ออายุสัญญาต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 แต่ถ้าทำสัญญาต่ออายุสัญญากันไว้ล่วงหน้าเลย ถือว่าสัญญานั้นไม่มีผลบังคับ ซึ่งเทียบเคียงกับสัญญาเช่าทรัพย์ตามมาตรา 540

การสื้นสุดของสิทธิอาศัย

1) กรณีมีกำหนดระยะเวลาสิ้นไปตามกำหนด โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1403 วรรคแรก และวรรค 3

2) กรณีไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นไป ผู้ให้อาศัยอาจบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 1403 วรรค 2

3) เมื่อตัววัตถุแห่งสิทธินั้นสิ้นไป สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง เมื่อวัตถุแห่ง สิทธิสิ้นไปสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไปด้วย เช่น บ้านที่ให้อู่อาศัยถูกไฟไหม้หมด

4) เมื่อผู้อาศัยเจตนาสละสิทธิอาศัย หรือเมื่อผู้อาศัยได้กล้ายเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลงหรือเปลี่ยนจากสิทธิอาศัยมาเป็นสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้อาศัยได้ทำสัญญา เช่าโรงเรือนนั้น ผู้อาศัยก็ถูกกฎหมายเป็นผู้เช่าไป หรือผู้ให้อาศัยหรือผู้อาศัยอาจจะทำสัญญากันใหม่ เปลี่ยนเป็นสิทธิเหนือพื้นดิน หรือสิทธิเก็บกินซึ่งเป็นสิทธิที่ทำประโยชน์ได้มากกว่าสิทธิอาศัย ขณะนั้นสิทธิอาศัยก็สิ้นไป

5) เมื่อผู้ให้อาศัยบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นำกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การสิ้นไปตามมาตรา 1403 นี้ จะต้องเป็นกรณีที่สิทธิอาศัยนั้นสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิ คือสิทธิอาศัยนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์เพียงแต่บุคคลสิทธิใช้บันกันได้ระหว่าง คู่สัญญาเท่านั้น ถือเป็นการให้อาศัยโดยไม่ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยตามมาตรา 1402 ดังนั้น การให้อาศัยโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ากำหนดเวลาไว้ย่อน ผูกพันกันได้เฉพาะคู่สัญญา ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาไว้ผู้ให้อาศัยไม่ประสงค์จะให้ผู้อาศัยอาศัยอยู่ต่อไป ผู้อาศัยต้องออกใบโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2523 และ 1752/2523 แต่ถ้ากำหนดเวลาไว้ก็ยังสามารถบังคับกันได้ตามสัญญา เช่นตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1245/2523 โจทก์กำหนดสิ้นเดือนมิถุนายนให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพากจนตลอดชีวิตของจำเลย แม้จะมิได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยนั้นกับพนักงานเจ้าหน้าที่ อันเป็นเหตุให้สิทธินั้นไม่ บรรบูรณ์เป็นทรัพย์สิทธิ แต่จำเลยก็ยกอาสิทธิที่มีอยู่ตามเอกสารนั้นขึ้นยังโจทก์ผู้เป็นคู่สัญญาได้ ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาขึ้นໄล่จำเลยก่อนกำหนดดังกล่าว

มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้โดยทางมรดก”

เนื่องจากสิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง และไม่มีแบบวิธีที่จะได้มาร่วมจะต้องกระทำอย่างใดบ้าง ซึ่งตามมาตรา 1404 เพียงแต่กล่าวว่าสิทธิอาศัยนั้นจะโอนไม่ได้โดยทางมรดกนั้น จึงถือว่าสิทธิอาศัยนั้นจึงต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคแรกด้วย คือจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จังหวะบริบูรณ์ใช้ยันบุคคลภายนอกได้ และตามมาตรา 1404 นี้แสดงว่าสิทธิอาศัยนั้นจะได้มาโดยทางนิติกรรมได้ทางเดียว ไม่มีทางที่ได้มาโดยทางผลกฎหมายอย่างอื่นแม้โดยทางมรดก ฉะนั้น สิทธิอาศัยถ้าไม่ทำตามมาตรา 1299 วรรคแรกก็ไม่บริบูรณ์ และถือว่าผู้อาศัยไม่มีสิทธิตามกฎหมายในฐานะทรัพย์สิทธิ คู่สัญญาไม่เพียงบุคคลสิทธิระหว่างกันเท่านั้น เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2523 การที่จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทดามที่โจทก่อน nulla contumacy เท่านั้นเป็นการอยู่โดยมีบุคคลสิทธิมิใช่อยู่โดยมีสิทธิอาศัยตามกฎหมาย และเมื่อมิได้กำหนดเวลาสำหรับการให้อาศัยไว เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านเมื่อได้จำเลยก็ต้องออกจากบ้านพิพาทไปทันที โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องออกกล่าวล่วงหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 752/2523 จำเลยต่อสู้ว่าโจทก์ตกลงให้อาศัยในห้องแควเป็นเวลา 10 ปี ข้อต่อสู้ดังกล่าวเป็นการกล่าวข้างการได้มายโดยนิติกรรมซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สิทธิ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก โจทก์เป็นเจ้าของห้องแควท่องขอให้ศาลงบังคับให้จำเลยออกไปจากห้องแควเมื่อได้ โดยไม่จำเป็นจะต้องออกกล่าวให้จำเลยทราบก่อนฟ้อง

ลักษณะของสิทธิอาศัยนั้นนอกจากจะต้องอาศัยเฉพาะโรงเรือนเท่านั้นแล้วสิทธิอาศัยยังเป็นสิทธิเฉพาะตัว หมายความว่าเมื่อบุคคลใดได้สิทธิอาศัยโดยนิติกรรมใดแล้ว เมื่อบุคคลนั้นตายลงสิทธิอาศัยก็สิ้นไปตามตัวด้วย เช่น นาย ก. ให้สิทธิอาศัยกับนาย บ. อาศัยอยู่ในโรงเรือนของนาย ก. บุตรและภริยาของนาย บ. ซึ่งเป็นบริวารของนาย บ. สามารถอาศัยอยู่ร่วมกับนาย บ. ได้ แต่ถ้านาย บ. ตายลงเมื่อได้ถือว่าสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไป บุตรและภริยาบริวารของนาย บ. ก็ต้องออกจากโรงเรือนนั้นไป โรงเรือนที่ให้อาศัยนั้นอาจเป็นโรงเรือนที่ผู้ให้สิทธิอาศัยพักอาศัยอยู่เองด้วย หรือเป็นโรงเรือนซึ่งผู้ให้อาศัยเป็นเจ้าของแต่ไม่ได้เข้าอยู่จึงให้บุคคลอื่นมาอาศัยอยู่โดยลำพังก็ได้ และสิทธิอาศัยระหว่าง นาย ก. กับนาย บ. นั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วถือว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิทธิที่จะใช้ยันกับบุคคลภายนอกได้ แต่ให้ยันกันระหว่างนาย ก. และนาย บ. ในฐานะบุคคลสิทธิ ฉะนั้น ถ้านาย ก. ขายที่ดินพร้อมทั้งโรงเรือนนั้นให้กับนาย บ. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก นาย บ. ต้องออกจากโรงเรือนนั้น เพราะสิทธิอาศัยนั้นจะใช้ยันนาย บ. ผู้รับโอนไม่ได้

มาตรา 1405 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้นถ้ามีได้จำกัดไว้ชัดแจ้งว่าให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัวหรือบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยกันได้”

ได้กล่าวไว้แต่ต้นแล้วว่าสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัวกฎหมายจึงต้องบัญญัติตามมาตรา 1405 ว่า บุคคลอื่นซึ่งที่เป็นบุคคลในครอบครัวของผู้อาศัยหรือบุคคลภายนอกอื่นจะอยู่ด้วยได้หรือไม่ โดยปกตินุบุคคลทั่วไปจะต้องมีครอบครัว บิดา มารดา พี่น้อง สามี ภริยา บุตร หลาน บริวาร ฉะนั้นจึงถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือน ซึ่งจะอยู่ด้วยได้ถ้ามีได้จำกัดไว้โดยชัดแจ้งว่าเพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัว แต่บุคคลอื่นนอกจากบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะอาศัยสิทธิของผู้อาศัยอยู่ด้วยมิได้ แต่ถ้าในสัญญาหนึ่งกำหนดกันไว้โดยชัดแจ้งว่า จะให้บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยคนหนึ่งคนใดเท่านั้นมีสิทธิจะอยู่ด้วยได้ เช่น นาย ก. ทำนิติกรรมให้นาย ข. อาศัยอยู่ในโรงเรือนของตน แต่เมื่อจากนาย ก. เห็นว่านาย ข. เป็นคนมีพื้นดองมากถ้าไม่จำกัดเขาไว้ พื้นดองของนาย ข. จะมาอาศัยอยู่มากเกินไปโรงเรือนนั้นอาจชำรุดเสียหายจึงจำกัดไว้แต่เพียงให้ภริยา บุตร หรือคนใช้คนใดเท่านั้นที่อยู่ได้ จึงเป็นสิทธิที่ผู้ให้อาศัยจะจำกัดไว้ได้ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าถ้าเป็นคนในครอบครัวแล้วจะต้องอยู่ได้เสมอไป แต่การจำกัดนี้ต้องกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง ถ้าทำสัญญากันโดยไม่ได้กำหนดแต่อย่างใดแล้ว บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนก็จะมาอาศัยอยู่ด้วยได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 998/2540 จำเลยเป็นภริยาของ ส. แม้จำเลยกับ ส. จะไม่ได้ขาดทະเมียสมรสกันจำเลยก็มีฐานะเป็นลูกสะใภ้ของนาง ล. นาง ล. ยอมให้จำเลยเข้ามาอยู่ในบ้านพิพากษร่วมกับตน ย้อนถอยได้ว่าจำเลยมีฐานะเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของนาง ล. ผู้มีสิทธิอาศัยในบ้านพิพากษาตาม ป.พ.พ. มาตรา 1405 แล้ว แม้ต่อมานาง ล. จะปรึกษาตัวอยู่ที่จังหวัดอื่น และไม่ได้อยู่ในบ้านพิพากษาตาม นาง ล. ก็ยังมิได้สละสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพากษาจังหวัดอื่น แต่เมื่อต่อมาจังหวัดที่ยังมีชีวิตอยู่ สิทธิอยู่อาศัยของนาง ล. หายไป เพราะมิได้อยู่ในบ้านพิพากษาไม่ ดังนั้น จำเลยซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของนาง ล. จึงมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพากษาได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องข้อปลอมจำเลย

มาตรา 1406 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห่วงห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บเอาดออกผลกระทบด้วยผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้”

ตามมาตรา 1406 นี้ แยกพิจารณาได้ คือ

1) มิได้มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้ง โดยหลักธรรมด้าแล้วเจ้าของแห่งทรัพย์มีสิทธิจะได้ดออกผลของแม่ทรัพย์นั้น แต่บัญญัติตามมาตรา 1406 นี้บัญญัติว่าถ้าไม่มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้ง แล้ว ผู้อาศัยย้อมมีสิทธิได้ดออกผลกระทบด้วยผลแห่งที่ดิน

2) เก็บดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดิน จะต้องเป็นดอกผลธรรมชาตามาตรา 148 จากที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น ผู้อาศัยจะเอาโรงเรือนออกให้เช่าเก็บดอกผลซึ่งเป็นดอกผลนิตินี้ไม่ได้ ดอกผลธรรมชาติได้แก่ผลไม้จากต้นไม้ เช่น ผลมะม่วง หรือเห็ดที่เกิดจากดิน ส่วนผลแห่งดินนั้น มีความหมายที่กว้างกว่าความหมายของดอกผลธรรมชาติแต่ก็ไม่ได้หมายความเดียวกันถึงดอกผลนิตินี้ เช่น การตัดกิ่งไม้มาเป็นฟืน หรืออาศัยน้ำในบ่อในบริเวณที่ดินมาใช้หรืออาศัยที่ดินปลูกผักสวนครัวเล็ก ๆ น้อย ๆ มาใช้ในครัวเรือน

3) แต่ถึงจะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดินก็ตาม จะนำมาใช้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ ความต้องการของครัวเรือนเท่านั้น จะนำดอกผลธรรมชาติไปขายไม่ได้ เช่น เก็บมะม่วงหรือผลไม้ในที่ดินออกไปขาย หรือทำสวนครัวแต่ทำเป็นอาชีพปลูกเป็นสวนผักเอาไปขาย เช่นนี้ ถึงแม้วจะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งดินก็ตาม ถือว่าจะกระทำการทำมิได้เพราะมิใช้การกระทำเพียงที่จำเป็น แก่ความต้องการของครัวเรือน แม้จะมิได้ห้ามไว้ชัดแจ้งก็ตาม

มาตรา 1407 บัญญัติว่า “ผู้ให้ออาศัยไม่จำต้องบำรุงรักษารพย์สินให้อยู่ในความช่อม章程อันดี

ผู้อาศัยจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่าย ซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ไม่”

หน้าที่ในการทำบุญบำรุงช่อม章程รักษารพย์สินที่อาศัยนั้นด่างกับในเรื่องเช่าทรัพย์ เช่น ผู้ให้ออาศัยไม่จำต้องบำรุงรักษารพย์สินให้อยู่ในความช่อม章程อันดี เนื่องในเรื่องเช่าทรัพย์มาตรา 561 บัญญัติว่า “...ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันช่อม章程ดีแล้ว...” ถ้าไม่มีการแสดงใจไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพเช่นไรและมาตรา 548 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้เช่ามอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะสมแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามา ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียได้” แต่ในเรื่องสิทธิอาศัยนั้น ผู้อาศัยต้องยอมรับทรัพย์สินแม้จะอยู่ในสภาพเช่นไร และไม่มีสิทธิกล่าวอ้างไว้ในสัญญาแต่อย่างใด ถึงแม่ทรัพย์สินจะชำรุดบกพร่อง ประการใดก็ได้ ผู้อาศัยไม่มีสิทธิทักทวงให้ผู้อาศัยช่อม章程ให้ดีก่อนสั่งมوبพระสิทธิอาศัยนั้น เป็นการได้มิโดยเส้นทาง ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์ตามมาตรา 537 นั้น เป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน ดังนั้น ผู้ให้ออาศัยจึงไม่จำต้องบำรุงรักษารพย์สินให้อยู่ในความช่อม章程อันดี

ผู้อาศัยเมื่อได้ออกค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาช่อม章程ทรัพย์สินจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นไม่ได้ ผู้อาศัยนั้นมีหน้าที่รักษาช่อม章程ทรัพย์สินนั้นตามที่ได้กล่าวในวรรคแรกแล้ว แต่ในมาตรา 1409 ให้นามาตรา 1553 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมดังนั้นผู้อาศัยจะต้องบำรุงรักษาและช่อม章程เล็กน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อาศัยไม่มีหน้าที่จะต้องทำบุญบำรุงรักษารพย์สินแล้วไปกระทำเข้าจึงเรียกเอาค่าใช้จ่ายที่ได้ออกไปคืนมิได้ ด่างกับ

มาตรา 547 เมื่อผู้เช่าเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเข้าหันน์เท่าใดผู้ให้เช่าจัดตั้งชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 553 ผู้อาศัยต้องทำตามมาตรา 1409 คือจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย แต่จะเรียกร้องค่าใช้จ่ายซึ่งออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นไม่ได้ ค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นน่าจะหมายถึง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมที่จะทำให้โรงเรือนนั้นดีขึ้น แต่ถ้ามีข้อตกลงไว้เป็นประการอื่นระหว่างผู้อาศัยและผู้ให้อาศัยว่าถ้าได้ซ่อมแซมน้ำรุ่งรักษาหรือกระทำการใดๆ ให้ทรัพย์สินนั้นดีขึ้น ผู้ให้อาศัยจะขอใช้ค่าใช้จ่ายให้ข้อตกลงเห็นนี้ยังคงมีผลบังคับถือว่าไม่มีขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

คำพิพากษานี้กារที่ 1516-1517/2519 ผู้อาศัยในโรงเรือนซ่อมแซมน้ำรุ่งรักษาเพื่อความสะอาดสวยงามของตน สิ่งที่ทำขึ้นเป็นส่วนควบคู่กับเจ้าของเมื่อถูกเรียกม้านคืนจะเรียกค่าทดแทนไม่ได้

มาตรา 1408 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้อาศัย”

เหตุที่ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลงได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1403 เพราะเป็นหลักใหญ่ที่ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลง และนอกจากการสิ้นสุดตามมาตรา 1403 แล้ว สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง ฉะนั้น การสิ้นสุด เพราะตัวตฤณแห่งสิทธิสายไปทั้งหมด หรือเมื่อผู้อาศัยแสดงเจตนาละทิਆศัยก็ทำให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นไปตัวยัง และเมื่อเป็นทรัพย์สิทธิจึงต้องนำมาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับ ซึ่งให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระยะ และกลับคืนมาแห่งทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโถม เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นลงจึงจำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้อาศัยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ให้อาศัย ใน การส่งมอบทรัพย์สินคืนนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องส่งมอบในสภาพเช่นใดสิทธิอาศัยสิ้นไปเมื่อใดก็ส่งคืนเมื่อันในสภาพเช่นนั้น เพราะกฎหมายไม่บังคับว่าผู้อาศัยจะต้องซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี และเมื่อส่งมอบแล้วผู้ให้อศัยก็ต้องรับมอบแม้ว่าทรัพย์สินนั้นจะอยู่ในสภาพอย่างไรก็ตาม และเมื่อสิทธิอาศัยสิ้นไป แต่ผู้อาศัยยังคงมีสิทธิถือทรัพย์สินนั้นไว้ไม่ยอมส่งคืนผู้ให้อศัยถือว่าผู้อาศัยยังคงมีสิทธิถือทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่มีสิทธิอาจจะเป็นการทำลายมิได้แก่ผู้ให้อศัยได้นับแต่วันที่จำต้องส่งทรัพย์สินนั้นคืน

มาตรา 1409 บัญญัติว่า “ท่านให้หนาทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา 552 ถึงมาตรา 555 มาตรา 558 มาตรา 562 และ 563 มาใช้บังคับโดยอนุโถม”

ในการณีที่ผู้อ้าศัยบำรุงรักษาซ่อนแซมทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นแล้วผู้อ้าศัยจะเรียกค่าใช้จ่ายที่ออกไปไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นามาตรา 553 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถือว่าผู้อ้าศัยนั้นจำต้องทำและต้องสงวนทรัพย์สินที่อ้าศัยเสนอเช่นที่วิญญาณจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งหมายถึงในฐานะคนธรรมดางามัญที่จะสงวนทรัพย์สินของตัวเอง เช่น หลังครัวรั้วที่จำต้องซ่อม แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ เช่น เรือนที่อ้าศัยนั้นทรุดลง ผู้อ้าศัยก็ไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมและตามมาตรา 552 เรื่องการใช้ทรัพย์สินต้องใช้เพื่อการอ้าศัยตามประเพณีนิยมปกติเท่านั้นหรือจะใช้บวกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ได้ และมาตรา 554 นั้น ถ้ากระทำการฝ่าฝืนมาตรา 552 และมาตรา 553 ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ให้อ้าศัยที่จะบวกเลิกสัญญาได้ เมื่อได้บวกกล่าวให้ผู้อ้าศัยปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้อ้าศัยยังไม่ปฏิบัติตามผู้ให้อ้าศัยมีสิทธิบวกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาถัดตาม เพราะเป็นสิทธิบวกเลิกตามกฎหมาย ตามมาตรา 555 ผู้อ้าศัยต้องยอมให้ผู้ให้อ้าศัยหรือตัวแทนมีสิทธิตรวจสอบทรัพย์สินที่ให้อ้าศัยเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะเวลาอันสมควร มาตรา 558 ในเรื่องการดัดแปลงต่อเติมโรงเรือนที่อ้าศัยจะทำไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้อ้าศัย ถ้ากระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องทำให้คืนสภาพดังเดิมและรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายได้ฯ ด้วยมาตรา 562 เป็นเรื่องการรับผิดในความสูญหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ เพราะความผิดของผู้อ้าศัยหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้อ้าศัย แต่ถ้าใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบก็ไม่ต้องรับผิด การใช้โดยชอบคือตามมาตรา 552 มาตรา 553 ส่วนมาตรา 563 เป็นเรื่องอายุความพ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาให้สิทธิอ้าศัยให้นำอายุความในเรื่องเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือมีอายุความพ้องร้องภายในกำหนด ๖ เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน ถ้าไม่ฟ้องร้องภายในกำหนดก็เป็นอันขาดอายุความ