

บทที่ 16

สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินนี้เป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง เมื่อไม่มีบกกำหนดแบบการได้มาจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 และไม่ใช่กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพาะกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา 1336 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิอย่างใดบ้างในที่ดินนั้นและกรรมสิทธิ์ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นไป

มาตรา 1410 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น”

สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรานี้บอกถึงลักษณะของสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิ์เหนือพื้นดินหมายความว่า เป็นผู้มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดิน นอกจากเป็นทรัพย์สิทธิแล้วเหนือพื้นดินยังมีลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เฉพาะในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินในที่ดินนั้น และไม่ได้กล่าวว่าจะต้องเสียค่าตอบแทนหรือไม่ จะนั้น ข้อนี้จึงต่างกับสิทธิอาศัยที่กล่าวมาตอนต้นว่า สิทธิอาศัยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน ส่วนสิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนที่จ่ายกันครั้งแรกครั้งเดียวหรืออาจจ่ายเป็นคราวๆ หรือเป็นการให้สิทธิเหนือพื้นดินโดยเสนอหาก็ได้แต่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนว่าให้สิทธิเหนือพื้นดินในทรัพย์สินสิ่งใดๆ บนที่ดิน เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินโดยให้เป็นเจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งเพาะปลูก หรือมีสิทธิเหนือพื้นดินทั้ง 2 อย่างคือ เป็นเจ้าของโรงเรือนและสิ่งเพาะปลูก ซึ่งต่างกันในเรื่องการเช่าเพรภะในเรื่องเช่านั้นเป็นแต่เพียงบุคคลสิทธิ เช่น ทำสัญญาเช่าที่ดิน มีสิทธิปลูกโรงเรือนและต้นไม้ลงบนที่ดินนั้นโดยไม่ตกลงเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144 ซึ่งผู้เช่าก็เป็นเจ้าของโรงเรือนและเป็นเจ้าของต้นไม้ แต่ในฐานะเป็นผู้เช่านั่นแต่เพียงบุคคลสิทธิตามสัญญาเช่าเท่านั้น และจะผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่นั้นก็เป็นไปตามบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์

คำพิพากษากฎากรที่ 1909-1910/2518 เรื่องของจำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์ เพราะแยกกันได้มาจากเจ้าของเดิมคนเดียวกัน โจทก์ตกลงให้เรือนคงอยู่ในที่พิพาทด้วยไป ข้อตกลงนี้ไม่ได้จากทะเบียนจำเลยไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินโจทก์บอกกล่าวให้จำเลยรื้อไปได้กรณีไม่เข้ามาตรา 1310

คำพิพากษากฎากรที่ 581/2521 เรื่องปลูกในที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดิน ถ้าจะแยกกรรมสิทธิ์ในเรื่องต้องจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 จะร้องขัดทรัพย์ อ้างว่าเพื่อรื้อไปไม่ได้

คำพิพากษากฎากรที่ 5560/2537 ข้อตกลงและทางปฏิบัติระหว่างจำเลย กับ บ. ผู้ซื้อ ที่ดินพิพาทของจำเลยจากการขายทอดตลาดโดยยอมให้จำเลยมีสิทธิเป็นเจ้าของห่วงซัย ซึ่งได้ ก่อสร้างบนที่ดินพิพาทนั้นมาแต่เดิม เป็นการก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่จำเลยโดย ทางนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1410 แต่เมื่อมีได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มา กับ พนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่บวบบูรณาคุณตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคแรก คงใช้ได้ในฐานะบุคคล สิทธิระหว่างคู่กรณีคือ บ. กับจำเลยเท่านั้น และไม่ว่าโจทก์ผู้รับซื้อที่ดินพิพาทมาจาก บ. จะรู้ดัง ข้อความระหว่าง บ. กับจำเลยมาก่อนหรือไม่หรือซื้อที่ดินพิพาทมาด้วยราคาต่ำก็ตาม ก็ย่อมมี อำนาจในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 ที่จะขัดขวางมิให้จำเลยหรือบุคคล อื่นสอดเข้าเก็บข้องกับที่ดินพิพาทโดยมิชอบด้วยกฎหมายได้

คำพิพากษากฎากรที่ 1170/2540 การที่จำเลยขยอนให้โจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเพื่อ ดำเนินการเกี่ยวกับการเพาะชำดันกล้ากระท้อน เป็นการยอมให้โจทก์เข้าใช้สิทธิในที่ดินของ จำเลยเป็นการชั่วคราวในลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่ง ซึ่งตาม พ้องโจทก์ก็ระบุว่าจำเลยยอมให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ หากจำเลยต้องการ ที่ดินคืนวันใดจะแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาก่อนสมควร โจทก์จะอ้างว่าในการเข้าใช้ ที่ดินเพื่อเพาะชำดันกล้ากระท้อนย่อมเป็นที่รู้กันดีว่า ต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี ซึ่งเป็น การกล่าวอ้างเพื่อประโยชน์ของตนฝ่ายเดียวไม่ได้ เมื่อเป็นกรณีสิทธิเหนือพื้นดินไม่มี กำหนดเวลาและจำเลยไม่ต้องการให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไป จำเลยย่อมบอกกล่าวให้ โจทก์ออกไปจากที่ดินนั้นได้ จำเลยจึงไม่ได้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริต และไม่มีผลสัญญาหรือจะเมิด ต่อโจทก์

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๖๗/๒๕๔๒ แม้ตามข้อกำหนดพินัยกรรมนี้ได้ระบุให้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานกีตาน แต่ก็ระบุให้โจทก์มีสิทธิอยู่อาศัยในที่ดินได้ชั่วชิตของโจทก์สิทธิอยู่อาศัยดังกล่าวจึงเป็นสิทธิเหนือพื้นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๑๐ และเป็นทรัพย์สิทธิซึ่งโจทก์ได้รับตามพินัยกรรมโดยชอบ โจทก์จึงชอบที่จะใช้สิทธิให้จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่โจทก์ได้เพื่อให้โจทก์มีสิทธิชิงบูรณาภรณ์ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมตามวัตถุประสงค์ของเจ้ารอด ก โดยการจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคหนึ่ง

มาตรา ๑๔๑๑ บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไว้ชั่วคราว ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกันได้”

สิทธิเหนือพื้นดินจึงต้องกับเรื่องสิทธิอาศัย เพราะสิทธิอาศัยจะโอนให้แก่กันไม่ได้แม้โดยทางมรดกตามมาตรา ๑๔๐๔ แต่ในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินนั้นถ้าไม่ได้กำหนดการห้ามโอนโดยทางนิติกรรมไว้ก็ยอมโอนได้และรับมรดกันได้ และการโอนนั้นจะโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือจะโอนให้โดยเส่น้ำหากก็ได้ และการรับมรดกนั้นอาจได้รับโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยเป็นผู้รับพินัยกรรมก็ได้ จะนั้น จึงไม่ถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้ทรงสิทธิเท่านั้น แต่ถ้านิติกรรมนั้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เช่น อาจจะกำหนดการห้ามโอนโดยเส่น้ำ หรือกำหนดให้โอนโดยเส่น้ำหรือโอนโดยมีค่าตอบแทนได้ แต่ห้ามโอนโดยทางมรดกก็ยอมทำได้

การสื้นไปของสิทธิเหนือพื้นดิน

มาตรา ๑๔๑๒ บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้”

ถ้าก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลาใช้ชั่วคราว ท่านให้นำทบัญญัติมาตรา ๑๔๐๓ วรรค ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะมีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ กรณีไม่มีกำหนดเวลา การสื้นสุดของสิทธินั้นเป็นไปตามมาตรา ๑๔๑๓ แต่ถ้ามีกำหนดเวลา การสื้นสุดแห่งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นไปตามมาตรา ๑๔๑๒ ซึ่งมีอยู่ ๒ กรณี

๑) สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ อาจจะกำหนดเวลาตามปฏิทิน เช่น ให้สื้นสุดเมื่อถึงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๗ หรือจะกำหนดระยะเวลา กันว่าให้มีสิทธิอยู่กับเจ้า ๑๐ ปี ๒๐ ปี แต่การมีกำหนดเวลาดังนั้นมาตรา ๑๔๑๒ ให้นำทบัญญัติมาตรา ๑๔๐๓ วรรค ๓

มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในมาตรา 1403 วรรค 3 นั้นเป็นเรื่องสิทธิอาศัย ถ้ามีกำหนดเวลาต้องไม่ให้เกิน 30 ปี ถ้าเกิน 30 ปีก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี แต่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้วจะต่ออายุสัญญาได้ แต่ถ้าทำสัญญากันล่วงหน้าต่ออายุสัญญาไปก่อนแล้วมิได้ ดังนั้น กำหนดเวลา ก่อนสิทธิเหนือพื้นดินต้องไม่เกิน 30 ปี ถ้าเกินกว่า 30 ปี ก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี

2) สิทธิเหนือพื้นดินที่มีตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินต่างกันในเรื่องสิทธิอาศัยซึ่งต้องตลอดชีวิตของผู้อาศัยเท่านั้น เจ้าของที่ดินกับผู้ทรงสิทธิ นั้นถ้าที่ดินนั้นได้โอนไปยังบุคคลอื่นถือว่าเจ้าของที่ดินมีบุคคลเดียวคือคนที่ทำให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินนั้นนิใช้จนตลอดอายุของผู้รับโอนด้วย แต่ถ้าสัญญาถูกต่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน จะกำหนดอายุของสัญญาว่าทั้งตลอดอายุของเจ้าของที่ดินหรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน นั้นก็ได้

มาตรา 1413 บัญญัติว่า “ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่มีกำหนดเวลาไว้ชั้ร ท่านว่าคู่กรณี ฝ่ายใดจะนออกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องนออกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไว้ชั้ร ท่านว่าต้องนออกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง”

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นอาจจะได้มาโดยมีค่าเช่าหรือไม่ก็ได้ ฉะนั้น จึงต่างกันเรื่องสิทธิอาศัย เมื่อสัญญาถูกต่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา คู่กรณีฝ่ายใดจะนออกเลิกสัญญาเสีย ในเวลาใดก็ได้ ฉะนั้น จึงเป็นสิทธิของทั้งสองฝ่ายที่จะนออกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นผู้รับโอนสิทธิ หรือสืบสิทธิของทั้งสองฝ่าย เช่น ผู้รับโอนที่ดินนั้น ถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าเช่า ต้องนออกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไว้ชั้ร ท่านว่า ต้องนออกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง หมายถึงว่าฝ่ายที่จะขอนออกเลิกสัญญาต้องนออก กล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควร การนออกกล่าวภายในเวลาอันสมควรนี้ใช้ใน กรณีที่ไม่มีค่าเช่า ถ้าเป็นสิทธิเหนือพื้นดินที่มีค่าเช่าแล้วจะนออกกล่าวล่วงหน้าภายในเวลาอัน สมควรไม่ได้ ต้องนออกกล่าวล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง ไม่ว่าเจ้าของที่ดินหรือผู้รับโอน จากเจ้าของที่ดินจะโอนโดยทางนิติกรรมหรือทางมรดกกิตาม หรือถ้าทางฝ่ายผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่ว่าจะรับโอนมาโดยนิติกรรมหรือมรดกกิตามต้องเสียค่าเช่า ให้กับเจ้าของปีหนึ่ง โดยไม่คำนึงว่าค่าเช่าที่จ่ายกันนั้นจะจ่ายตามระยะเวลาสั้นยาวเพียงใด ถึงแม้ จะจ่ายค่าเช่ากันเป็นรายวัน รายเดือนก็ตาม ก็ต้องเสียค่าเช่าปีหนึ่ง ได้กล่าวแต่ตอนต้นแล้วว่า สิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ค่าตอบแทนหมายความรวมทั้งค่าตอบแทนที่จ่าย กันครั้งเดียวจริงเพื่อตอบแทนการทำสัญญาถูกต่อสิทธิเหนือพื้นดิน หรือค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ เป็นรายวัน รายเดือน หรือรายปี แต่ค่าเช่าตามมาตรา 1413 ซึ่งเมื่อนออกเลิกสัญญาผู้ทรงสิทธิ เหนือพื้นดินจะต้องจ่ายค่าเช่าปีหนึ่งแก่เจ้าของที่ดินนั้น หมายถึงเฉพาะค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ

จะเป็นรายวันหรือเดือน หรือปีก็ได้ แต่ไม่หมายถึงค่าตอบแทนที่จ่ายในการได้สิทธิเหนือพื้นดิน เป็นคราวเดียวไปเลย และถึงแม้จะขอแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ไปก็ยังถือว่าเป็นค่าตอบแทนครั้งเดียว อยู่ในใช้ค่าเช่า เช่น นาย ก. เจ้าของที่ดินนำนิติกรรมก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่นาย ข. โดยนาย ข. จ่ายค่าตอบแทน 50,000 บาท แต่เนื่องจากนาย ข. ยังไม่มีเงินพอถึงขอผัดผ่อนจ่ายกันเป็นคราวๆ คราวละ 10,000 บาท ถือว่าเป็นค่าตอบแทนเป็นคราวเดียวมิใช้ค่าเช่าถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดเวลา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกโดยบอกล่วงหน้าภายในเวลาตามสมควรเพราะถือว่าไม่ใช่เป็นเรื่องมีค่าเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 1170/2543 การที่จำเลยยินยอมให้โจทก์ใช้ที่ดินของจำเลยเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการเพาะชำต้นกล้ากระท้อน เป็นการยอมให้โจทก์เข้าใช้สิทธิในที่ดินของจำเลยเป็นการชั่วคราวในลักษณะสิทธิเหนือพื้นดิน ซึ่งเป็นทรัพย์สิทธิอย่างหนึ่งซึ่งตามพ้องโจทก์ ก็ระบุว่าจำเลยยอมให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ หากจำเลยต้องการที่ดินคืนวันใด จะแจ้งให้โจทก์ทราบล่วงหน้าเป็นเวลาพอสมควร โจทก์จะอ้างว่าในการเข้าใช้ที่ดินเพื่อเพาะชำต้นกล้ากระท้อนย่อมเป็นที่รู้กันดีว่าต้องใช้เวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี ซึ่งเป็นการกล่าวอ้างเพื่อประโยชน์ของตนฝ่ายเดียวนั้นไม่ได้ เมื่อเป็นกรณีสิทธิเหนือพื้นดินไม่มีกำหนดเวลาและจำเลยไม่ต้องการให้โจทก์เข้าใช้ที่ดินดังกล่าวต่อไปจำเลยย่อมบอกกล่าวให้โจทก์ออกไปจากที่ดินนั้นได้ จำเลยจึงไม่ได้ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตและไม่ผิดสัญญาหรือละเมิดต่อโจทก์

มาตรา 1414 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้นก็ตี หรือถ้ามีค่าเช่าซึ่งจะต้องให้แก่กันแต่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะเลยไม่ชำระถ้วนปีติด ๆ กันก็ตี ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้”

สิทธิการขอออกเลิกสัญญาตามมาตรานี้ใช้ได้เฉพาะฝ่ายเจ้าของที่ดินหรือผู้สืบสิทธิซึ่งจะเป็นโดยทายาทโดยธรรมหรือผู้รับโอนโดยทางพินัยกรรม หรือผู้รับโอนโดยทางนิติกรรมก็ตาม สิทธิที่ขอบอกเลิก จะบอกเลิกได้ ๒ กรณี คือ

1) ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้น เนื่องจากเป็นสาระสำคัญหรือไม่นั้นต้องดูจากนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเรื่องๆ ไป ว่าคู่กรณีคงเหลือความประสงค์ว่าเงื่อนไขอย่างใดสำคัญหรือไม่ เนื่องจากมาตรา 1414 นี้ ไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ก่อน อาจจะกำหนดกันในภายหลังก็ได้ แต่การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จังหวัดหรือเขตฯตามมาตรา 1299 วรรคแรก และมาตรา

1301 มีปัญหาว่าถ้าคู่กรณัมตกลงกันภายหลังแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดิน นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาก็มาตกลงกันภายหลังว่า นอกจากนาย ข. จะใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว นาย ข. ต้องนำรุ่งดินโดยให้ไปปูยปีละ 2 ครั้งบนที่ดินนั้น แต่การตกลงนี้คู่กรณัมไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฉะนั้นจึงไม่บรรบุรณ์ ถึงแม้จะผูกพันบุคคลภายนอกไม่ได้แต่สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 1414 ถือว่านาย ก. เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ถ้านาย ข. ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เพราะยังบังคับได้ระหว่างคู่กรณัมและผู้สืบทอด เช่น หากทรัพย์สินโอนโดยทางพนักงานและผู้รับโอนโดยนิติกรรม หรือเจ้าหนี้สามัญก็ไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอกตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 1299 ถึงที่เป็นเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เช่น ให้สิทธิเหนือพื้นดินแต่มีเงื่อนไขว่าจะเพาะปลูกได้เฉพาะต้นไม้ล้มลุกเท่านั้น จะปลูกไม้ยืนต้นไม่ได้ หรือให้สิทธิปลูกโรงเรือนแต่มีเงื่อนไขว่าต้องปลูกบนที่ดินทางทิศใต้เท่านั้น ถือว่าเป็นเงื่อนไขอันสาระสำคัญ แต่ถึงแม้ลักษณะน่าจะเป็นสาระสำคัญ แต่คู่กรณัมจะกล่าวให้เงื่อนไขนั้นเป็นเพียงเงื่อนไขธรรมดاجะปฏิบัติหรือไม่ก็ได้ไม่ใช่สาระสำคัญก็ย่อมจะตกลงกันได้

2) การบอกเลิกโดยผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระค่าเช่าถึงสองปีติดๆ กันท่านว่าคู่กรณัมฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ การไม่ชำระค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินได้นั้นต้องไม่ชำระค่าเช่าสองปีติดๆ กัน แต่ถ้าไม่ชำระปีเดียวปี แม้นับถ้วนปีไม่ชำระแล้วจะรวมแล้วเกิน 2 ปีก็ตาม ก็ยังไม่มีสิทธินอกเลิกตามมาตรา 1414 เช่น นาย ข. ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโดยทำสัญญากับนาย ก. มีกำหนด 10 ปี เริ่มทำสัญญากันใน พ.ศ. 2515 ต่อมาก็ พ.ศ. 2516 นาย ข. จ่ายค่าเช่าให้นาย ก. โดยต่อมาปี 2517 นาย ข. ไม่ยอมชำระค่าเช่าต่อมาปี 2518 นาย ข. ขาดชั้นจ่ายค่าเช่าแต่เป็นค่าเช่าสำหรับปี 2518 แต่ต่อมาก้างชำระอีกในปี 2519 เช่นนี้ นาย ก. จะบอกเลิกสัญญามิได้ ต้องรอไปอีก 1 ปี ถ้านาย ข. ยังค้างค่าเช่าอีกเป็น 2 ปีติดต่อกันก็ 2519 กับ 2520 เจ้าของที่ดินจึงจะสามารถฟ้องบอกเลิกสัญญามิได้และถ้าเจ้าของบอกผ่อนผันเวลาในการชำระค่าเช่านั้นแล้วจะมาฟ้องตามมาตรานี้ไม่ได้ เพราะถือว่าเขามิได้ละเลยไม่ชำระค่าเช่า แต่เจ้าของที่ดินยินยอมผ่อนผันให้เองตามมาตรา 1414 ไม่ได้กำหนดว่า สัญญานั้นจะมีกำหนดระยะเวลาหรือไม่มีกำหนดระยะเวลา ฉะนั้น จึงใช้ได้ทั้ง 2 กรณี และตามมาตรา 1414 ใช้บอกเลิกสัญญามิได้ทันที ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวตามมาตรา 1413 ก่อน แต่ตามมาตรา 1413 แม้ไม่มีเหตุการณ์อันใดก็มีสิทธิบอกเลิกได้ทันทีสองฝ่าย แต่ตามมาตรา 1414 ใช้เฉพาะเจ้าของที่ดินเท่านั้น

เหตุใดในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินจึงมักจะกล่าวเป็นปีๆ การให้ค่าเช่าจะต้องบังคับให้จ่ายกันเป็นปีหรือไม่ ตามกฎหมายในเรื่องนี้ไม่มีบทบังคับว่าค่าเช่าจะต้องจ่ายเป็นรายปี จึงไม่จำเป็นต้องจ่ายกันเป็นรายปี แต่ถ้าการจะออกเดิกสัญญาตามมาตรา 1414 หรือตามมาตรา 1413 ระยะเวลาปีหนึ่งนั้นแม้จะจ่ายค่าเช่ากันเป็นเดือนแต่ก็ต้องรออีกถึงปีหนึ่งตามมาตรา 1423 และมาตรา 1414 เสมอ

มาตรา 1415 บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนี้ไม่สิ้นไปโดยเหตุที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างสิ่งเพาะปลูกและสลายไป แม้การสลายนั้นจะเป็นพระเหตุสุดวิสัย”

แสดงว่าสิทธิเหนือพื้นดินเป็นสิทธิที่จะกระทำการปลูกสร้างหรือเพาะปลูกในที่ดินของผู้อื่นเป็นสิทธิในที่ดิน วัดดูแห่งสิทธิไม่ใช่ค่าวรungเรือน หรือสิ่งเพาะปลูกนั้น ฉะนั้น สิทธิจึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวโรงเรือนหรือต้นไม้ที่เพาะปลูกให้แม้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกจะสลายไปด้วยเหตุประการใดแม้จะเป็นพระด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น ไฟผ่าลงมาโดนตัวโรงเรือนทำให้ไฟไหม้ด้วยโรงเรือนเสียหายหมดจนใช้อยู่อาศัยไม่ได้ก็ตาม และไม่ว่าเหตุที่ทำให้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกนั้นจะสลายไปด้วยเหตุใด และผู้ทรงสิทธิหรือเจ้าของที่ดินจะต้องรับผิดหรือไม่สำคัญ และแม้จะสลายไปด้วยเหตุอื่นใดถึงแม้จะไม่ใช่เหตุสุดวิสัยก็ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับไป แม้แต่จะรื้อถอนโรงเรือนออกไปเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาที่ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับ

มาตรา 1416 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิมแต่เจ้าของที่ดินจะไม่ยอมให้รื้อถอนไป และบอกเจตนาจะซื้อตามราคาห้องตลาดไว้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร”

ตามมาตรา 1416 นี้ใช้มื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงตามวาระแรกเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกนั้นออกไป ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงแล้วยังจะขึ้นอยู่ต่อไปก็ถือว่าเป็นการอยู่ต่อไปโดยไม่มีสิทธิ อาจจะเป็นการทำลายเมิดต่อเจ้าของที่ดินได้ซึ่งเจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกค่าสินใหม่ทดแทนความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ และเมื่อรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกออกไปแล้วต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิม

แต่เนื่องจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินกระทำลงไปในที่ดินนี้ เป็นหลักข้อยกเว้นในเรื่องส่วนควบคือไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้นกฎหมายจึงต้องบัญญัติไว้ในมาตรา 1416 ว่าถ้าเจ้าของที่ดินต้องการได้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง

สิ่งพะปุกนั้น จะไม่ยอมให้รื้อ โดยจะขอซื้อก็ขอบที่จะกระทำได้ ถือว่าเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินฝ่ายเดียว ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ต้องการ ฝ่ายผู้ทรงสิทธิเห็นอพ์นดินจะบังคับให้เจ้าของที่ดินซื้อไม่ได้ได้แต่จะรื้อถอนและทำที่ดินให้ดีเหมือนเดิมเท่านั้น การบังคับให้ผู้ทรงสิทธิเห็นอพ์นดินขายตามมาตรา 1461 นั้น เจ้าของที่ดินจะซื้อได้ต่อเมื่อสิ้นสิทธิแล้วเท่านั้น จะบังคับซื้อเมื่อสิทธิเห็นอพ์นดินยังไม่สิ้นหรือผู้ทรงสิทธิเห็นอพ์นดินรื้อถอนไปแล้วไม่ได้ เช่น ผู้ทรงสิทธิเห็นอพ์นดินรื้อโรงเรือนไปแล้ว เจ้าของที่ดินจะบังคับซื้อไม่ซึ่งสร้างโรงเรือนนั้นมิได้ เพราะเจ้าของที่ดินอาจเห็นว่าถ้าซื้อในขณะปุกอยู่ราคายังแพง แต่ถ้าซื้อเป็นไม้ที่รื้อลงมาแล้วจะถูกกว่าเช่นนี้ จะบังคับซื้อไม่ได้ตามมาตรา 1416 นี้ และราคาที่บังคับซ่อนนั้นต้องเป็นราคาก่อติดต่อ ถ้าซื้อในราคาก่อติดต่อผู้ทรงสิทธิเห็นอพ์นดินก็ต้องยกษัยให้ เพราะเป็นการบังคับซื้อโดยกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดิน แต่ถ้ามีเหตุอันสมควรก็จะบังคับซื้อไม่ได้ เช่นโรงเรือนนั้นได้ปูลูกสร้างอยู่ มาตั้งแต่ปู ย่า ตา ทวด แล้ว เป็นไม้ที่เป็นสมบัติที่ตกทอดกันมาหลายชั่วอายุคน ก็มีเหตุอันสมควรที่จะกล่าวอ้างไม่ยอมขายให้ได้ โรงเรือน หรือสิ่งปุกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก เมื่อเจ้าของที่ดินซื้อจากผู้ทรงสิทธิแล้วก็ตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามหลักส่วนควบทันที ฉะนั้น จึงไม่จำต้องไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโรงเรือนหรือลิ่งปุกสร้างอีก แต่สิ่งใดจะเข้าหลักเป็นส่วนควบกันที่ดินหรือไม่ ยังต้องเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องส่วนควบอยู่ เช่น ถ้าสิ่งที่เพาะปลูกเป็นต้นไม้ล้มลุก ก็ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกันที่ดิน

สิทธิเห็นอพ์นดินหรือสิทธิอาศัยก็ตาม จะมีได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นและตัวสิทธิเห็นอพ์นดินหรือสิทธิอาศัยก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 ด้วย แต่ข้อแตกต่างระหว่างสิทธิสองสิทธินี้ก็คือสิทธิเห็นอพ์นดินจะมีได้เฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้นเป็นสิทธิในที่ดินตามมาตรา 1410 แต่สิทธิอาศัยจะเกิดมีขึ้นได้แต่เฉพาะในโรงเรือนเท่านั้นตามมาตรา 1402