

มาตรา 1402 บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรียน บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรียนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

สิทธิอาศัยนั้นจึงเป็นเรื่องเฉพาะสิทธิอาศัยในโรงเรียนเท่านั้น ซึ่งตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จที่ 42 หรือพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 มาตรา 2 ก็ตามแสดงให้เห็นว่าสิทธิอาศัยนั้นแต่เดิมใช้ได้ทั้งอาศัยในโรงเรียนหรือที่ดิน ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จถ้าหากได้ปลูกเรือนเสาไม้จริง และทำรั้วไม้ไว้เป็นเขตอยู่มาครบสามปีแล้วเจ้าของที่ดินจะไล่มิได้หรือตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินฉบับที่ 2 สิทธิอาศัยสิ้นสุดถ้ากรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ขายหรือจำนำไป ผู้รับสุจริตไม่รู้เรื่องว่ามีสิทธิอาศัย ให้อาศัยอยู่ได้เท่านั้น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าแต่อย่างใด ให้อยู่ฟรีถือว่าสิทธิอาศัยนั้นเป็นการให้โดยเสน่หาก็คือ

กฎหมายไม่ได้บัญญัติว่า ผู้ให้อาศัยนั้นต้องเป็นเจ้าของโรงเรียน ฉะนั้นผู้ให้อาศัยอาจจะไม่ใช่เจ้าของโรงเรียนก็ได้ เช่น ผู้เช่าโรงเรียนอาจให้ผู้อื่นอาศัยในโรงเรียนนั้นได้ ถ้ามีค่าเช่าหรือค่าตอบแทนอย่างไรแล้วก็ไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัย แต่อาจเป็นสัญญาเช่าทรัพย์สินก็ได้ การตอบแทนโดยการทำงานให้บางครั้งหรือตลอดไปก็ตามน่าจะถือว่าแรงงานนั้นเป็นค่าเช่าตามมาตรา 1402 นี้

มาตรา 1403 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้น ท่านว่าจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านว่าสิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร

ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นท่านมิให้เกินสามสิบปีถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ”

กำหนดเวลาของสิทธิอาศัย โดยหลักแล้วถือว่าผู้ให้สิทธิอาศัยกับผู้อาศัยจะดำเนินการร่วมกันให้สิทธิอาศัยโดยจะกำหนดระยะเวลาหรือไม่ก็ได้ หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้

ถ้าไม่มีกำหนดระยะเวลา ผู้อาศัยจะอาศัยอยู่นานเท่าไรก็ได้จนกว่าจะบอกเลิกสัญญา หรือจะกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ เนื่องจากสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว จึงอาจจะดำเนินการตลอดชีวิตของผู้อาศัยได้ แต่มิใช่ตลอดชีวิตของผู้ให้อาศัย ถือว่าสิทธิอาศัยซึ่งกำหนดเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลา แม้ว่าผู้อาศัยนั้นอาจจะมีอายุเกิน 30 ปี เช่น มีอายุยืนถึง 70 ปีก็ได้ แต่มีปัญหาว่าถ้าจะกำหนดเวลาให้อยู่อาศัยตลอดชีวิตของผู้ให้อาศัยก็น่าจะถือว่าใช้ได้เพราะถึงอย่างไรก็ตามถ้าผู้อาศัยตาย สิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นสุดแม้ว่าผู้ให้อาศัยยังไม่ตายก็ตาม เพราะสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว แต่ถ้าผู้ให้อาศัยตายก่อนผู้อาศัย สิทธิอาศัยก็สิ้นสุดลงตามสัญญาซึ่งกำหนดกันไว้นั้น

ตามมาตรา 1403 วรรค 2 ในกรณีที่ไม่มีกำหนดระยะเวลา สิทธิอาศัยนั้นจะเลิกเสียในเวลาใดๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร ผู้ให้อาศัยจะบอกเลิกสัญญาทันทีไม่ได้ แต่ถ้าผู้อาศัยเจตนาสละสิทธิอาศัยเสียเองก็ย่อมทำได้ทุกเวลา ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้าในเวลาอันสมควร เว้นแต่จะได้อำหนดไว้โดยชัดแจ้งในสัญญาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยว่าจะต้องบอกกล่าวด้วย การบอกกล่าวสละสิทธิอาศัยนั้นทำให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นไปเป็นการระงับทรัพย์สินอย่างหนึ่ง จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 ด้วย และกรณีสิทธิอาศัยไม่มีกำหนดระยะเวลาไว้และไม่มีการบอกเลิก ผู้อาศัยอยู่ได้จนกว่าผู้อาศัยนั้นจะตายลง คือตลอดชีวิตของผู้อาศัย การบอกเลิกล่วงหน้าตามสมควรนั้นไม่ได้กำหนดแน่นอนตายตัวว่าควรจะต้องบอกเลิกในระยะเวลาเท่าใดอย่างเช่นกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่า จึงเป็นเรื่องข้อเท็จจริงเป็นเรื่องๆ ไปว่า จะเป็นการบอกเลิกล่วงหน้าในกำหนดเวลาสมควรหรือไม่ เช่น ผู้อาศัยอยู่คนเดียวเป็นโสดไม่มีข้าวของมากมายอะไร อาจบอกล่วงหน้าโดยให้เวลาเพียงพอเพื่อให้เตรียมตัวหาบ้านที่จะอยู่ใหม่ได้ทัน ถ้าบอกเลิกสัญญาไปโดยไม่ได้ออกกล่าวล่วงหน้าในเวลาอันสมควรเช่นนี้ ก็ถือว่าเป็นการบอกเลิกได้ แต่ต้องทิ้งช่วงเวลาตามสมควรที่จะให้ผู้อาศัยมีเวลาขนย้ายได้

ตามมาตรา 1403 วรรค 3 ในกรณีให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา ห้ามไม่ให้เกิน 30 ปี และถ้ากำหนดไว้เกินสามสิบปี ให้ลดลงมาเป็น 30 ปี เมื่อครบกำหนดเวลาแล้วจะต่อสัญญาต่อไปอีกก็ปีก็ได้แต่ต้องไม่เกิน 30 ปี นับจากวันต่ออายุสัญญา การต่ออายุสัญญาต้องจดทะเบียนตามมาตรา 1299 และมาตรา 1301 แต่ถ้าทำสัญญาต่ออายุสัญญากันไว้ล่วงหน้าเลย ถือว่า

สัญญาะนั้นไม่มีผลบังคับ ซึ่งเทียบเคียงกับสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 540

### การสิ้นสุดของสิทธิอาศัย

- 1) กรณีมีกำหนดระยะเวลาสิ้นไปตามกำหนด โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1403 วรรคแรก และวรรค 3
- 2) กรณีไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นไป ผู้ให้อาศัยอาจบอกเลิกสัญญาได้ตามมาตรา 1403 วรรค 2
- 3) เมื่อตัววัตถุแห่งสิทธินั้นสิ้นไป สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เมื่อวัตถุแห่งสิทธิสิ้นไปสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไปด้วย เช่น บ้านที่ให้อยู่อาศัยถูกไฟไหม้หมด
- 4) เมื่อผู้อาศัยเจตนาสละสิทธิอาศัย หรือเมื่อผู้อาศัยได้กลายเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลงหรือเปลี่ยนจากสิทธิอาศัยมาเป็นสิทธิอย่างอื่น เช่น ผู้อาศัยได้ทำสัญญาเช่าโรงเรือนนั้น ผู้อาศัยก็กลายเป็นผู้เช่าไป หรือผู้ให้อาศัยหรือผู้อาศัยอาจจะทำสัญญากันใหม่ เปลี่ยนเป็นสิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิเก็บกินซึ่งเป็นสิทธิที่ทำประโยชน์ได้มากกว่าสิทธิอาศัยจะนั้น สิทธิอาศัยก็สิ้นไป
- 5) เมื่อผู้ให้อาศัยบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นำกฎหมายเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

การสิ้นไปตามมาตรา 1403 นี้ จะต้องเป็นกรณีที่สิทธิอาศัยนั้นสมบูรณ์ในฐานะทรัพย์สิน สิทธิ คือสิทธิอาศัยนั้นจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์เพียงแต่บุคคลสิทธิใช้ยันกันได้ระหว่างคู่สัญญาเท่านั้น ถือเป็น การให้อาศัยโดยไม่ก่อให้เกิดสิทธิอาศัยตามมาตรา 1402 ดังนั้น การให้อาศัยโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ากำหนดเวลาไว้ย่อมผูกพันกันได้เฉพาะคู่สัญญา ถ้าไม่ได้กำหนดเวลาไว้ผู้ให้อาศัยไม่ประสงค์จะให้ผู้อาศัยอาศัยอยู่ต่อไป ผู้อาศัยต้องออกไปโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2523 และ 1752/2523 แต่ถ้ากำหนดเวลาไว้ก็ยังสามารถบังคับกันได้ตามสัญญา เช่นตามคำพิพากษาฎีกาที่ 1245/2523 โจทก์ทำหนังสือตกลงยอมให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทจนตลอดชีวิตของจำเลย แม้จะมีได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยนั้นกับพนักงานเจ้าหน้าที่ อันเป็นเหตุให้สิทธินั้นไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สิน แต่จำเลยก็ยกเอาสิทธิที่มีอยู่ตามเอกสารนั้นขึ้นยันโจทก์ผู้เป็นคู่สัญญาได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาขับไล่จำเลยก่อนกำหนดดังกล่าว

### มาตรา 1404 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้นจะโอนกันไม่ได้แม้โดยทางมรดก”

เนื่องจากสิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง และไม่มีแบบวิธีที่จะได้มาว่าจะต้องกระทำอย่างไรบ้าง ซึ่งตามมาตรา 1404 เพียงแต่กล่าวว่าสิทธิอาศัยนั้นจะโอนไม่ได้แม้โดยทางมรดกนั้น จึงถือว่าสิทธิอาศัยนั้นจึงต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 1299 วรรคแรกด้วย คือจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ และตามมาตรา 1404 นี้แสดงว่าสิทธิอาศัยนั้นจะได้มาโดยทางนิติกรรมได้ทางเดียว ไม่มีทางที่ได้มาโดยทางผลกฎหมายอย่างอื่นแม้โดยทางมรดก ฉะนั้น สิทธิอาศัยถ้าไม่ทำตามมาตรา 1299 วรรคแรกก็ไม่บริบูรณ์ และถือว่าผู้อาศัยไม่มีสิทธิตามกฎหมายในฐานะทรัพย์สิน คู่สัญญาจะมีเพียงบุคคลสิทธิระหว่างกันเท่านั้นเช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1687/2523 การที่จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทตามที่โจทก์อนุญาตเท่านั้นเป็นการอยู่โดยมีบุคคลสิทธิมิใช่อยู่โดยมีสิทธิอาศัยตามกฎหมาย และเมื่อมิได้กำหนดเวลาสำหรับการให้อาศัยไว้ เมื่อโจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านเมื่อใดจำเลยก็ต้องออกจากบ้านพิพาทไปทันที โดยโจทก์ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

คำพิพากษาฎีกาที่ 752/2523 จำเลยต่อสู้ว่าโจทก์ตกลงให้อาศัยในห้องแถวเป็นเวลา 10 ปี ข้อต่อสู้ดังกล่าวเป็นการกล่าวอ้างการได้มาโดยนิติกรรมซึ่งสิทธิอาศัยอันเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่บริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก โจทก์เป็นเจ้าของห้องแถวฟ้องขอให้ศาลบังคับให้จำเลยออกไปจากห้องแถวเมื่อใดก็ได้ โดยไม่จำเป็นจะต้องบอกกล่าวให้จำเลยทราบก่อนฟ้อง

ลักษณะของสิทธิอาศัยนั้นนอกจากจะต้องอาศัยเฉพาะโรงเรือนเท่านั้นแล้วสิทธิอาศัยยังเป็นสิทธิเฉพาะตัว หมายความว่าเมื่อบุคคลใดได้สิทธิอาศัยโดยนิติกรรมใดแล้ว เมื่อบุคคลนั้นตายลงสิทธิอาศัยก็สิ้นไปตามตัวด้วย เช่น นาย ก.ให้สิทธิอาศัยกับนาย ข. อาศัยอยู่ในโรงเรือนของนาย ก. บุตรและภริยาของนาย ข.ซึ่งเป็นบริวารของนาย ข.สามารถอาศัยอยู่ร่วมกับนาย ข.ได้ แต่ถ้านาย ข.ตายลงเมื่อใดถือว่าสิทธิอาศัยก็ย่อมสิ้นไป บุตรและภริยาบริวารของนาย ข.ก็ต้องออกจากโรงเรือนนั้นไป โรงเรือนที่ให้อาศัยนั้นอาจเป็นโรงเรือนที่ผู้ให้สิทธิอาศัยพักอาศัยอยู่เองด้วย หรือเป็นโรงเรือนซึ่งผู้ให้อาศัยเป็นเจ้าของแต่ไม่ได้เข้าอยู่จึงให้บุคคลอื่นมาอาศัยอยู่โดยลำพังก็ได้ และสิทธิอาศัยระหว่าง นาย ก.กับนาย ข.นั้น ถ้าไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วถือว่าไม่บริบูรณ์ในฐานะทรัพย์สินที่จะใช้บังคับบุคคลภายนอกได้ แต่ใช้บังคับระหว่างนาย ก.และนาย ข.ในฐานะบุคคลสิทธิ ฉะนั้น ถ้านาย ก.ขายที่ดินพร้อมทั้งโรง

เรือนั้นให้กับนาย ค. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก นาย ข. ต้องออกจากโรงเรียนนั้น เพราะสิทธิอาศัยนั้นจะใช้นาย ค. ผู้รับโอนไม่ได้

**มาตรา 1405 บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้นถ้ามิได้จำกัดไว้ชัดแจ้งว่าให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัวไซ้ บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้”**

ได้กล่าวไว้แต่ต้นแล้วว่าสิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัวกฎหมายจึงต้องบัญญัติมาตรา 1405 ว่า บุคคลอื่นซึ่งที่เป็นบุคคลในครอบครัวของผู้อาศัยหรือบุคคลภายนอกอื่นจะอยู่ด้วยได้หรือไม่ โดยปกติบุคคลทั่วไปจะต้องมีครอบครัว บิดา มารดา พี่ น้อง สามี ภริยา บุตร หลาน บริวาร ฉะนั้นจึงถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือน ซึ่งจะอยู่ด้วยได้ถ้ามิได้จำกัดไว้โดยชัดแจ้งว่าเพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัว แต่บุคคลอื่นนอกจากบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะอาศัยสิทธิของผู้อาศัยอยู่ด้วยมิได้ แต่ถ้าในสัญญานั้นกำหนดกันไว้โดยชัดแจ้งว่าจะให้บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยคนหนึ่งคนใดเท่านั้นมีสิทธิจะอยู่ด้วยได้เช่นนาย ก. ทำนิติกรรมให้นาย ข. อาศัยอยู่ในโรงเรียนของตน แต่เนื่องจากนาย ก. เห็นว่านาย ข. เป็นคนมีพี่น้องมากถ้าไม่จำกัดเอาไว้ พี่น้องของนาย ข. จะมาอาศัยอยู่มากเกินไปโรงเรียนนั้นอาจชำรุดเสียหายจึงจำกัดไว้แต่เพียงให้ภริยา บุตร หรือคนใช้คนใดเท่านั้นที่อยู่ได้ จึงเป็นสิทธิที่ผู้ให้อาศัยจะจำกัดไว้ได้ กฎหมายไม่ได้บังคับว่าถ้าเป็นคนในครอบครัวแล้วจะต้องอยู่ได้เสมอไป แต่การจำกัดนี้ต้องกำหนดไว้โดยชัดแจ้ง ถ้าทำสัญญากันโดยไม่ได้กำหนดแต่อย่างใดแล้ว บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนก็จะมาอาศัยอยู่ด้วยได้

**มาตรา 1406 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้หวงห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บเอาดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้”**

ตามมาตรา 1406 นี้ แยกพิจารณาได้ คือ

1) มิได้มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้ง โดยหลักธรรมดาแล้วเจ้าของแห่งทรัพย์มีสิทธิจะได้ดอกผลของแม่ทรัพย์นั้น แต่บทบัญญัติมาตรา 1406 นี้บัญญัติว่าถ้าไม่มีการห้ามไว้โดยชัดแจ้งแล้ว ผู้อาศัยย่อมมีสิทธิได้ดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดิน

2) เก็บดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดิน จะต้องเป็นดอกผลธรรมดาตามมาตรา 148 จากที่ดินเท่านั้น ฉะนั้น ผู้อาศัยจะเอาโรงเรียนออกให้เขาเก็บดอกผลซึ่งเป็นดอกผลชนิดนี้ไม่ได้ ดอกผลธรรมดาได้แก่ผลไม้จากต้นไม้ เช่น ผลมะม่วง หรือเห็ดที่เกิดจากดิน ส่วนผลแห่งดินนั้นมีความหมายที่กว้างกว่าความหมายของดอกผลธรรมดาแต่ก็ไม่ได้หมายความว่าความหมายไปถึงดอกผล

ชนิดนี้ เช่น การตัดกิ่งไม้มาเป็นฟืน หรืออาศัยน้ำในบ่อในบริเวณที่ดินมาใช้หรืออาศัยที่ดินปลูก ผักสวนครัวเล็กๆ น้อยๆ มาใช้ในครัวเรือน

3) แต่ถึงจะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดินก็ตาม จะเอามาใช้ได้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนเท่านั้น จะนำดอกผลธรรมชาติไปขายไม่ได้ เช่น เก็บมะม่วงหรือผลไม้ในที่ดินออกไปขาย หรือทำสวนครัวแต่ทำเป็นอาชีพปลูกเป็นสวนผักเอาไปขาย เช่นนี้ ถึงแม้จะเป็นดอกผลธรรมชาติหรือผลแห่งที่ดินก็ตาม ถือว่าจะกระทำมิได้เพราะมิใช่การกระทำเพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือน แม้จะมีได้ห้ามไว้ชัดแจ้งก็ตาม

มาตรา 1407 บัญญัติว่า “ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี

ผู้อาศัยจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่าย ซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ไม่”

หน้าที่ในการทำนุบำรุงซ่อมแซมรักษาทรัพย์สินที่อาศัยนั้นต่างกับในเรื่องเช่าทรัพย์สินเช่น ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดีเช่นในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาตรา 561 บัญญัติว่า “...ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้เช่าได้รับทรัพย์สินที่เช่านั้นไปโดยสภาพอันซ่อมแซมดีแล้ว...” ถ้าไม่มีการแสดงไว้ในสัญญาว่าทรัพย์สินอยู่ในสภาพเช่นไรและมาตรา 548 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ให้เช่ามอบทรัพย์สินซึ่งให้เช่านั้น โดยสภาพไม่เหมาะแก่การที่จะใช้เพื่อประโยชน์ที่เช่ามาผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียได้” แต่ในเรื่องสิทธิอาศัยนั้น ผู้อาศัยต้องยอมรับทรัพย์สินแม้จะอยู่ในสภาพเช่นไร และไม่มีสิทธิกล่าวอ้างไว้ในสัญญาแต่อย่างใด ถึงแม้ทรัพย์สินจะชำรุดบกพร่องประการใดก็ดี ผู้อาศัยไม่มีสิทธิทักท้วงให้ผู้อาศัยซ่อมแซมให้ดีกว่าก่อนส่งมอบ เพราะสิทธิอาศัยนั้นเป็นการได้มาโดยเสนาหา ส่วนสัญญาเช่าทรัพย์สินตามมาตรา 537 นั้น เป็นสัญญาที่มีค่าตอบแทน ดังนั้น ผู้ให้อาศัยจึงไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี

ผู้อาศัยเมื่อได้ออกค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายซึ่งได้ออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ ผู้อาศัยนั้นไม่มีหน้าที่รักษาซ่อมแซมทรัพย์สินนั้นตามที่ได้กล่าวในวรรคแรกแล้ว แต่ในมาตรา 1409 ให้นำมาตรา 1553 มาใช้บังคับโดยอนุโลมดังนั้นผู้อาศัยจะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมเล็กน้อย ดังนั้น เมื่อผู้อาศัยไม่มีหน้าที่จะต้องทำนุบำรุงรักษาทรัพย์สินแล้วไปกระทำเข้าจึงเรียกเอาค่าใช้จ่ายที่ได้ออกไปคืนมิได้ ต่างกับมาตรา 547 เมื่อผู้เช่าเสียค่าใช้จ่ายไปโดยความจำเป็นและสมควรเพื่อรักษาทรัพย์สินซึ่งเช่านั้นเท่าใดผู้ให้เช่าจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้เช่า เว้นแต่ค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาตามปกติและเพื่อ

ซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 553 ผู้อาศัยต้องทำตามมาตรา 1409 คือจะต้องบำรุงรักษา และซ่อมแซมเล็กน้อย แต่จะเรียกกรังค่าใช้จ่ายซึ่งออกไปในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นไม่ได้ ค่าใช้จ่ายในการทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นน่าจะหมายถึง ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมที่จะทำให้โรงเรือนนั้นดีขึ้น แต่ถ้ามีข้อตกลงไว้เป็นประการอื่นระหว่างผู้อาศัยและผู้ให้อาศัยว่าถ้าได้ซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือกระทำการใดๆ ให้ทรัพย์สินนั้นดีขึ้น ผู้ให้อาศัยจะชดใช้ค่าใช้จ่ายให้ ข้อตกลงเช่นนี้ย่อมมีผลบังคับ ถือว่าไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1516-1517/2519 ผู้อาศัยในโรงเรือนซ่อมแซมบ้านเพื่อความ สะดวกสบายของตน สิ่งที่ทำขึ้นเป็นส่วนควมตกแก่เจ้าของเมื่อถูกเรียกบ้านคืนจะเรียกค่า ทดแทนไม่ได้

**มาตรา 1408 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้ให้ อาศัย”**

เหตุที่ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลงได้กล่าวไว้แล้วในมาตรา 1403 เพราะเป็นหลักใหญ่ที่ ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลง และนอกจากการสิ้นสุดตามมาตรา 1403 แล้ว สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สิน สิทธิอย่างหนึ่ง ฉะนั้น การสิ้นสุดเพราะตัววัตถุแห่งสิทธิสลายไปทั้งหมด หรือเมื่อผู้อาศัยแสดง เจตนาสละสิทธิอาศัยก็ทำให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นไปด้วย และเมื่อเป็นทรัพย์สินจึงต้องนำมาตรา 1299 และมาตรา 1301 มาใช้บังคับ ซึ่งให้ใช้บังคับถึงการเปลี่ยนแปลง ระบุ และกลับคืนมาแห่ง ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยอนุโลม เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุดจึงจำเป็นต้องทำเป็น หนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้อาศัยจะต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ให้ อาศัย ในการส่งมอบทรัพย์สินคืนนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องส่งมอบในสภาพเช่นใด สิทธิอาศัยสิ้นไปเมื่อใดก็ส่งคืนเมื่อใดในสภาพเช่นนั้น เพราะกฎหมายไม่บังคับว่าผู้อาศัยจะต้อง ซ่อมแซมทรัพย์สินให้อยู่ในสภาพดี และเมื่อส่งมอบแล้วผู้ให้อาศัยก็ต้องรับมอบแม้ว่าทรัพย์สิน นั้นจะอยู่ในสภาพอย่างไรก็ตาม และเมื่อสิทธิอาศัยสิ้นไป แต่ผู้อาศัยยังขืนยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้ ไม่ยอมส่งคืนผู้ให้อาศัยก็ถือว่าผู้อาศัยยึดถือทรัพย์สินนั้นไว้โดยไม่มีสิทธิอาจจะเป็นการทำ ละเมิดแก่ผู้ให้อาศัยได้นับแต่วันที่จำต้องส่งทรัพย์สินนั้นคืน

**มาตรา 1409 บัญญัติว่า “ท่านให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้เช่าอันกล่าวไว้ในมาตรา 552 ถึงมาตรา 555 มาตรา 558 มาตรา 562 และ 563 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”**

ในกรณีที่ผู้อาศัยบำรุงรักษาซ่อมแซมทำให้ทรัพย์สินดีขึ้นแล้วผู้อาศัยจะเรียกค่าใช้จ่ายที่ออกไปไม่ได้ แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมเพียงเล็กน้อยตามมาตรา 1409 ซึ่งให้นำมาตรา 553 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถือว่าผู้อาศัยนั้นจำต้องทำและต้องสงวนทรัพย์สินที่อาศัยเสมอเช่นที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง ซึ่งหมายถึงในฐานะคนธรรมดาสามัญที่จะสงวนทรัพย์สินของตัวเอง เช่น หลังคารั่วก็จำต้องซ่อม แต่ถ้าเป็นการซ่อมแซมครั้งใหญ่ เช่น เรือนที่อาศัยนั้นทรุดลง ผู้อาศัยก็ไม่มีหน้าที่ซ่อมแซมและตามมาตรา 552 เรื่องการใช้ทรัพย์สินต้องใช้เพื่อการอาศัยตามประเพณีนิยมปกติเท่านั้นหรือจะใช้นอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่ได้และมาตรา 554 นั้น ถ้ากระทำการฝ่าฝืนมาตรา 552 และมาตรา 553 ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้ให้อาศัยที่จะบอกเลิกสัญญาได้ เมื่อได้บอกกล่าวให้ผู้อาศัยปฏิบัติให้ถูกต้องแล้วผู้อาศัยยังไม่ปฏิบัติตามผู้ให้อาศัยมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นสัญญาที่มีกำหนดระยะเวลาก็ตาม เพราะเป็นสิทธิบอกเลิกตามกฎหมาย ตามมาตรา 555 ผู้อาศัยต้องยอมให้ผู้ให้อาศัยหรือตัวแทนมีสิทธิตรวจดูทรัพย์สินที่ให้อาศัยเป็นครั้งคราวในเวลาและระยะอันสมควร มาตรา 558 ในเรื่องการดัดแปลงต่อเติมโรงเรือนที่อาศัยจะทำไม่ได้ถ้าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้อาศัย ถ้ากระทำไปโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องทำให้คืนสภาพดั้งเดิมและรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายใดๆ ด้วยมาตรา 562 เป็นเรื่องการรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างใดๆ เพราะความผิดของผู้อาศัยหรือบุคคลซึ่งอยู่กับผู้อาศัย แต่ถ้าใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบก็ไม่ต้องรับผิดชอบ การใช้โดยชอบคือตามมาตรา 552 มาตรา 553 ส่วนมาตรา 563 เป็นเรื่องอายุความฟ้องร้องเกี่ยวกับสัญญาให้สิทธิอาศัยให้นำอายุความในเรื่องเช่าทรัพย์สินมาใช้บังคับโดยอนุโลม คือมีอายุความฟ้องร้องภายในกำหนด 6 เดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สิน ถ้าไม่ฟ้องร้องภายในกำหนดก็เป็นอันขาดอายุความ