

บทที่ 16  
สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินนี้เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เมื่อไม่มีบทกำหนดแบบการได้มาจึงต้องเป็นไปตามมาตรา 1299 และไม่ใช้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเพราะกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้ตามมาตรา 1336 ซึ่งบัญญัติว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิอย่างใดบ้างในที่ดินนั้นและกรรมสิทธิ์ไม่มีกำหนดระยะเวลาสิ้นไป

มาตรา 1410 บัญญัติว่า “เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น”

สิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรานี้บอกถึงลักษณะของสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินหมายความว่า เป็นผู้ที่มีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดิน นอกจากเป็นทรัพย์สินแล้วเหนือพื้นดินยังมีลักษณะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่เฉพาะในโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินในที่ดินนั้น และไม่ได้กล่าวว่าจะต้องเสียค่าตอบแทนหรือไม่ ฉะนั้น ข้อนี้จึงต่างกับสิทธิอาศัยที่กล่าวมาตอนต้นว่า สิทธิอาศัยไม่ต้องเสียค่าตอบแทน ส่วนสิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนที่จ่ายกันครั้งแรกครั้งเดียวหรืออาจจ่ายเป็นคราวๆ หรือเป็นการให้สิทธิเหนือพื้นดินโดยเสนหากก็ได้ แต่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนว่าให้สิทธิเหนือพื้นดินในทรัพย์สินสิ่งใดๆ บนที่ดิน เช่น มีสิทธิเหนือพื้นดินโดยให้เป็นเจ้าของโรงเรือน หรือสิ่งเพาะปลูก หรือมีสิทธิเหนือพื้นดินทั้ง 2 อย่าง คือ เป็นเจ้าของโรงเรือนและสิ่งเพาะปลูก ซึ่งต่างกับในเรื่องการเช่าเพราะในเรื่องเช่านั้นเป็นแต่เพียงบุคคลสิทธิ เช่น ทำสัญญาเช่าที่ดิน มีสิทธิปลูกโรงเรือนและต้นไม้ลงบนที่ดินนั้นโดยไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา 144 ซึ่งผู้เช่าก็เป็นเจ้าของโรงเรือนและเป็นเจ้าของต้นไม้ แต่ในฐานะเป็นผู้เช่ามีแต่เพียงบุคคลสิทธิตามสัญญาเช่าเท่านั้น และจะผูกพันผู้รับโอนทรัพย์สินที่เช่าหรือไม่นั้นก็ขึ้นอยู่กับบทบัญญัติในเรื่องเช่าทรัพย์สิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 1909-1910/2518 เรือนของจำเลยอยู่ในที่ดินของโจทก์ เพราะแยกกันได้จากเจ้าของเดิมคนเดียวกัน โจทก์ตกลงให้เรือนคงอยู่ในที่พิพาทต่อไป ข้อตกลงนี้ไม่ได้จดทะเบียนจำเลยไม่มีสิทธิเหนือพื้นดิน โจทก์บอกกล่าวให้จำเลยรื้อไปได้ กรณีไม่เข้ามาตรา 1310

คำพิพากษาฎีกาที่ 581/2521 เรือนปลูกในที่ดินเป็นส่วนควบของที่ดิน ถ้าจะแยกกรรมสิทธิ์ในเรือนต้องจดทะเบียนก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินตามมาตรา 1410 จะร้องขอตทรัพย์อ้างว่าเพื่อรื้อไปไม่ได้

**มาตรา 1411 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินไซ้ ท่านว่าสิทธินั้นอาจโอนได้และรับมรดกกันได้”**

สิทธิเหนือพื้นดินจึงต่างกับเรื่องสิทธิอาศัย เพราะสิทธิอาศัยจะโอนให้แก่กันไม่ได้แม้โดยทางมรดกตามมาตรา 1404 แต่ในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินนั้นถ้าไม่ได้กำหนดการห้ามโอนโดยทางนิติกรรมไว้ก็ย่อมโอนได้และรับมรดกกันได้ และการโอนนั้นจะโอนโดยมีค่าตอบแทนหรือจะโอนให้โดยเสนหากก็ได้ และการรับมรดกนั้นอาจได้รับโดยเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยเป็นผู้รับพินัยกรรมก็ได้ ฉะนั้น จึงไม่ถือว่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวผู้ทรงสิทธิเท่านั้น แต่ถ้านิติกรรมนั้นกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เช่น อาจจะกำหนดการห้ามโอนโดยเสนหา หรือกำหนดให้โอนโดยเสนหาหรือโอนโดยมีค่าตอบแทนได้ แต่ห้ามโอนโดยทางมรดกก็ย่อมทำได้

### **การสิ้นไปของสิทธิเหนือพื้นดิน**

**มาตรา 1412 บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้**

**ถ้าก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยมีกำหนดเวลาไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”**

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะมีกำหนดเวลาหรือไม่มีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ กรณีไม่มีกำหนดเวลาการสิ้นสุดของสิทธินั้นเป็นไปตามมาตรา 1413 แต่ถ้ามีกำหนดเวลา การสิ้นสุดแห่งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นไปตามมาตรา 1412 ซึ่งมีอยู่ 2 กรณี

1) สิทธิเหนือพื้นดินนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาไว้ก็ได้ อาจจะกำหนดเวลาตามปฏิทิน เช่น ให้สิ้นสุดเมื่อถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2537 หรือจะกำหนดระยะเวลากันว่าให้มีสิทธิอยู่กี่ปี เช่น 10 ปี 20 ปี แต่การมีกำหนดเวลานั้นมาตรา 1412 ให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค

3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในมาตรา 1403 วรรค 3 นั้นเป็นเรื่องสิทธิอาศัย ถ้ามีกำหนดเวลา ต้องไม่ให้เกิน 30 ปี ถ้าเกิน 30 ปีก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี แต่เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว จะต่ออายุสัญญาได้ แต่ถ้าทำสัญญากันล่วงหน้าต่ออายุสัญญาไปก่อนแล้วมิได้ ดังนั้น กำหนดเวลาก่อนสิทธิเหนือพื้นดินต้องไม่เกิน 30 ปี ถ้าเกินกว่า 30 ปี ก็ให้ลดลงมาเหลือ 30 ปี

2) สิทธิเหนือพื้นดินที่มีตลอดชีวิตเจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ต่างกับในเรื่องสิทธิอาศัยซึ่งต้องตลอดชีวิตของผู้อาศัยเท่านั้น เจ้าของที่ดินกับผู้ทรงสิทธินั้นถ้าที่ดินนั้นได้ออนไปยังบุคคลอื่นถือว่าเจ้าของที่ดินมีบุคคลเดียวคือคนที่ทำให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินนั้น มิใช่จนตลอดอายุของผู้รับโอนด้วย แต่ถ้าสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน จะกำหนดอายุของสัญญาว่าทั้งตลอดอายุของเจ้าของที่ดินหรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็

มาตรา 1413 บัญญัติว่า “ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่มีกำหนดเวลาไซ้ ท่านว่าคู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกเสียในเวลาใดก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไซ้ ท่านว่าต้องบอกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง”

สิทธิเหนือพื้นดินนั้นอาจจะได้มาโดยมีค่าเช่าหรือไม่ก็ได้ ฉะนั้น จึงต่างกับเรื่องสิทธิอาศัย เมื่อสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่มีกำหนดเวลา คู่กรณีฝ่ายใดจะบอกเลิกสัญญาเสียในเวลาใดก็ได้ ฉะนั้น จึงเป็นสิทธิของทั้งสองฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาได้ แม้จะเป็นผู้รับโอนสิทธิหรือสืบสิทธิของทั้ง 2 ฝ่าย เช่น ผู้รับโอนที่ดินนั้น ถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาและไม่มีค่าเช่า ต้องบอกล่วงหน้าแก่อีกฝ่ายหนึ่งตามสมควร ถ้ามีค่าเช่าซึ่งจำต้องให้แก่กันไซ้ ท่านว่าต้องบอกล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง หมายถึงว่าฝ่ายที่จะขอบอกเลิกสัญญาต้องบอกกล่าวแก่อีกฝ่ายหนึ่งล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควร การบอกกล่าวภายในเวลาอันสมควรนี้ใช้ในกรณีที่ไม่มีค่าเช่า ถ้าเป็นสิทธิเหนือพื้นดินที่มีค่าเช่าแล้วจะบอกกล่าวล่วงหน้าภายในเวลาอันสมควรไม่ได้ ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าปีหนึ่งหรือให้ค่าเช่าปีหนึ่ง ไม่ว่าเจ้าของที่ดินหรือผู้รับโอนจากเจ้าของที่ดินจะโอนโดยทางนิติกรรมหรือทางมรดกก็ตาม หรือถ้าทางฝ่ายผู้ทรงสิทธิเก็บกินหรือผู้รับโอนจากผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่ว่าจะรับโอนมาโดยนิติกรรมหรือมรดกก็ตามต้องเสียค่าเช่าให้กับเจ้าของปีหนึ่ง โดยไม่คำนึงว่าค่าเช่าที่จ่ายกันนั้นจะจ่ายตามระยะเวลาสั้นยาวเพียงใดถึงแม้จะจ่ายค่าเช่ากันเป็นรายวัน รายเดือนก็ตาม ก็ต้องเสียค่าเช่าปีหนึ่ง ได้กล่าวแต่ตอนต้นแล้วว่าสิทธิเหนือพื้นดินอาจได้มาโดยมีค่าตอบแทน ค่าตอบแทนหมายความรวมทั้งค่าตอบแทนที่จ่ายกันครั้งเดียวเสร็จเพื่อตอบแทนการทำสัญญาก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดิน หรือค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ เป็นรายวัน รายเดือน หรือรายปี แต่ค่าเช่าตามมาตรา 1413 ซึ่งเมื่อบอกเลิกสัญญาผู้

ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องจ่ายค่าเช่าปีหนึ่งแก่เจ้าของที่ดินนั้น หมายถึงเฉพาะค่าเช่าที่จ่ายกันเป็นงวดๆ จะเป็นรายวันหรือเดือน หรือปีก็ได้ แต่ไม่หมายถึงค่าตอบแทนที่จ่ายในการได้สิทธิเหนือพื้นดินเป็นคราวเดียวไปเลย และถึงแม้จะขอแบ่งชำระเป็นงวดๆ ไปก็ยังถือว่าเป็นค่าตอบแทนครั้งเดียวอยู่ไม่ใช่ค่าเช่า เช่น นาย ก.เจ้าของที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่ นาย ข. โดยนาย ข.จ่ายค่าตอบแทน 50,000 บาท แต่เนื่องจากนาย ข.ยังไม่มีเงินพอถึงขอ ผัดผ่อนจ่ายกันเป็นคราวๆ คราวละ 10,000 บาท ถือว่าเป็นค่าตอบแทนเป็นคราวเดียวมิใช่ค่าเช่าถ้าเป็นสัญญาที่ไม่มีกำหนดเวลา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกโดยบอกล่วงหน้าภายในเวลาตามสมควรเพราะถือว่าไม่ใช่เป็นเรื่องมีค่าเช่า

มาตรา 1414 บัญญัติว่า “ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้นก็ดี หรือถ้ามีค่าเช่าซึ่งจะต้องให้แก่กัน แต่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระถึงสองปีติดๆ กันก็ดี ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้”

สิทธิการขอบอกเลิกสัญญาตามมาตรา นี้ ใช้ได้เฉพาะฝ่ายเจ้าของที่ดินหรือผู้สืบสิทธิซึ่งจะเป็นโดยทายาทโดยธรรมหรือผู้รับโอนโดยทางพิทักษ์กรรม หรือผู้รับโอนโดยทางนิติกรรมก็ตาม สิทธิที่จะขอบอกเลิก จะบอกเลิกได้ 2 กรณี คือ

1) ถ้าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญซึ่งระบุไว้ในนิติกรรมก่อตั้งสิทธินั้น เงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่นั้นต้องดูจากนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเรื่องๆ ไป ว่าคู่กรณีตกลงหรือมีความประสงค์ว่าเงื่อนไขอย่างใดสำคัญหรือไม่ เงื่อนไขตามมาตรา 1414 นี้ ไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ก่อน อาจกำหนดกันในภายหลังก็ได้ แต่การเปลี่ยนแปลงในทรัพย์สินอันเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์โดยทางนิติกรรมต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะบริบูรณ์ตามมาตรา 1299 วรรคแรก และมาตรา 1301 มีปัญหาว่าถ้าคู่กรณีมาตกลงกันภายหลังแต่ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของที่ดิน นาย ข.เป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาได้มาตกลงกันภายหลังว่า นอกจากนาย ข.จะใช้ที่ดินนั้นเพาะปลูกแล้ว นาย ข.ต้องบำรุงดินโดยให้ใส่ปุ๋ยปีละ 2 ครั้งบนที่ดินนั้น แต่การตกลงนี้คู่กรณีไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ฉะนั้นจึงไม่บริบูรณ์ ถึงแม้จะผูกพันบุคคลภายนอกไม่ได้แต่สิทธิเลิกสัญญาตามมาตรา 1414 ถือว่านาย ก.เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ถ้านาย ข.ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เพราะยังบังคับได้ระหว่างคู่กรณีและผู้สืบสิทธิ เช่น ทายาทหรือผู้รับโอนโดยทาง

พินัยกรรมและผู้รับโอนโดยนิติกรรม หรือเจ้าหน้าที่สามัญก็ไม่ถือว่าเป็นบุคคลภายนอกตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 1299 สิ่งที่เป็นเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญ เช่น ให้สิทธิเหนือพื้นดินแต่มีเงื่อนไขว่าจะเพาะปลูกได้เฉพาะต้นไม้ล้มลุกเท่านั้น จะปลูกไม้ยืนต้นไม่ได้ หรือให้สิทธิปลูกโรงเรือนแต่มีเงื่อนไขว่าต้องปลูกบนที่ดินทางทิศใต้เท่านั้น ถือว่าเป็นเงื่อนไขอันสาระสำคัญ แต่ถึงแม้ลักษณะน่าจะเป็นสาระสำคัญ แต่คู่กรณีจะกล่าวให้เงื่อนไขนั้นเป็นเพียงเงื่อนไขธรรมดาจะปฏิบัติหรือไม่ก็ได้ไม่ใช่สาระสำคัญก็ย่อมจะตกลงกันได้

2) การบอกเลิกโดยผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินละเลยไม่ชำระค่าเช่าถึงสองปีติดๆ กัน ท่านว่าคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินก็ได้ การไม่ชำระค่าเช่าที่เจ้าของที่ดินมีสิทธิบอกเลิกสิทธิเหนือพื้นดินได้นั้นต้องไม่ชำระค่าเช่าสองปีติดๆ กัน แต่ถ้าไม่ชำระปีเว้นปี แม้นับดูปีที่ไม่ชำระแล้วจะรวมแล้วเกิน 2 ปีก็ตาม ก็ยังไม่มีสิทธิบอกเลิกตามมาตรา 1414 เช่น นาย ข.ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินโดยทำสัญญากับนาย ก.มีกำหนด 10 ปี เริ่มทำสัญญากันใน พ.ศ. 2515 ต่อมา พ.ศ. 2516 นาย ข.จ่ายค่าเช่าให้นาย ก.โดยดี ต่อมาปี 2517 นาย ข.ไม่ยอมชำระค่าเช่า ต่อมาปี 2518 นาย ข.ชดใช้จ่ายค่าเช่าแต่เป็นค่าเช่าสำหรับปี 2518 แต่ต่อมาก้างชำระอีกในปี 2519 เช่นนี้ นาย ก.จะบอกเลิกสัญญาไม่ได้ ต้องรอไปอีก 1 ปี ถ้านาย ข.ยังค้างค่าเช่าอีกเป็น 2 ปีติดต่อกันคือ 2519 กับ 2520 เจ้าของที่ดินจึงจะสามารถฟ้องบอกเลิกสัญญาได้และถ้าเจ้าของยอมผ่อนผันเวลาในการชำระค่าเช่านั้นแล้วจะมาฟ้องตามมาตรา 1414 ไม่ได้เพราะถือว่าเขาไม่ได้ละเลยไม่ชำระค่าเช่า แต่เจ้าของที่ดินยินยอมผ่อนผันให้เองตามมาตรา 1414 ไม่ได้กำหนดว่าสัญญานั้นจะมีกำหนดระยะเวลาหรือไม่กำหนดระยะเวลา ฉะนั้น จึงใช้ได้ทั้ง 2 กรณี และตามมาตรา 1414 ใช้บอกเลิกสัญญาได้ทันที ไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวตามมาตรา 1413 ก่อน แต่ตามมาตรา 1413 แม้ไม่มีเหตุการณ์อันใดก็มีสิทธิบอกเลิกได้ทั้ง 2 ฝ่าย แต่ตามมาตรา 1414 ใช้เฉพาะเจ้าของที่ดินเท่านั้น

เหตุใดในเรื่องสิทธิเหนือพื้นดินจึงมักจะกล่าวเป็นปีๆ การให้ค่าเช่าจะต้องบังคับให้จ่ายกันเป็นปีหรือไม่ ตามกฎหมายในเรื่องนี้ไม่มีบทบังคับว่าค่าเช่าจะต้องจ่ายเป็นรายปี จึงไม่จำเป็นต้องจ่ายกันเป็นรายปี แต่ถ้การจะบอกเลิกสัญญาตามมาตรา 1414 หรือตามมาตรา 1413 ระยะเวลาปีหนึ่งนั้นแม้จ่ายค่าเช่ากันเป็นเดือนแต่ก็ต้องรออีกถึงปีหนึ่งตามมาตรา 1423 และมาตรา 1414 เสมอ

มาตรา 1415 บัญญัติว่า “สิทธิเหนือพื้นดินนั้นไม่สิ้นไปโดยเหตุที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างสิ่งเพาะปลูกสลายไป แม้การสลายนั้นจะเป็นเพราะเหตุสุควิสัย”

แสดงว่าสิทธิเหนือพื้นดินเป็นสิทธิที่จะกระทำการปลูกสร้างหรือเพาะปลูกในที่ดินของผู้อื่น เป็นสิทธิในที่ดิน วัตถุประสงค์สิทธิไม่ใช่ตัวโรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกนั้น ฉะนั้น สิทธิจึงไม่ได้ขึ้นอยู่กับตัวโรงเรือนหรือต้นไม้ที่เพาะปลูกให้แม้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกจะสลายไปด้วยเหตุประการใด แม้จะเป็นเพราะด้วยเหตุสุดวิสัย เช่น พายุพัดลงมาโดนตัวโรงเรือนทำให้ไฟไหม้ตัวโรงเรือนเสียหายหมดจนใช้อยู่อาศัยไม่ได้ก็ตาม และไม่ว่าเหตุที่ทำให้โรงเรือนหรือสิ่งเพาะปลูกนั้นจะสลายไปด้วยเหตุใด และผู้ทรงสิทธิหรือเจ้าของที่ดินจะต้องรับผิดชอบหรือไม่สำคัญ และแม้จะสลายไปด้วยเหตุอื่นใดถึงแม้จะไม่ใช่เหตุสุดวิสัยก็ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับไป แม้แต่จะรื้อถอนโรงเรือนออกไปเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่ถึงกำหนดระยะเวลาก็ไม่ทำให้สิทธิเหนือพื้นดินระงับ

มาตรา 1416 บัญญัติว่า “เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นไป ผู้ทรงสิทธิจะรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกของตนไปก็ได้ แต่ต้องทำให้ที่ดินเป็นตามเดิมแต่เจ้าของที่ดินจะมิยอมให้รื้อถอนไป และบอกเจตนาจะซื้อตามราคาท้องตลาดไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะไม่ยอมขายไม่ได้ เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควร”

ตามมาตรา 1416 นี้ใช้เมื่อสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงตามวรรคแรกเป็นหน้าที่ของผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะต้องรื้อถอนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกนั้นออกไป ถ้าสิทธิเหนือพื้นดินสิ้นสุดลงแล้วยังจะขึ้นอยู่กับก็ถือว่าเป็นการอยู่ต่อไปโดยไม่มีสิทธิ อาจจะเป็นการทำละเมิดต่อเจ้าของที่ดินได้ ซึ่งเจ้าของที่ดินมีสิทธิเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นได้ และเมื่อรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกออกไปแล้วต้องทำให้ที่ดินให้เป็นตามเดิม

แต่เนื่องจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกที่ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินกระทำลงไปในที่ดินนี้ เป็นหลักข้อยกเว้นในเรื่องส่วนควบคือไม่ตกเป็นของเจ้าของที่ดิน ฉะนั้นกฎหมายจึงต้องบัญญัติไว้ในมาตรา 1416 ว่าถ้าเจ้าของที่ดินต้องการได้โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สิ่งเพาะปลูกนั้น จะไม่ยอมให้รื้อ โดยจะขอซื้อก็ชอบที่จะกระทำได้ ถือว่าเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดินฝ่ายเดียว ถ้าเจ้าของที่ดินไม่ต้องการ ฝ่ายผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินจะบังคับให้เจ้าของที่ดินซื้อไม่ได้ได้แต่จะรื้อถอนและทำให้ที่ดินให้ตีเหมือนเดิมเท่านั้น การบังคับให้ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินขายตามมาตรา 1461 นั้น เจ้าของที่ดินจะซื้อได้ต่อเมื่อสิ้นสิทธิแล้วเท่านั้น จะบังคับซื้อเมื่อสิทธิเหนือพื้นดินยังไม่สิ้นหรือผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินรื้อถอนไปแล้วไม่ได้ เช่น ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินรื้อโรงเรือนไปแล้ว เจ้าของที่ดินจะบังคับซื้อไม่ซึ่งสร้างโรงเรือนนั้นมิได้ เพราะเจ้าของที่ดินอาจเห็นว่าถ้าซื้อในขณะที่ปลูกอยู่ราคาจะแพง แต่ถ้าซื้อเป็นไม้ที่รื้อลงมาแล้วจะถูกกว่าเช่นนี้ จะ

บังคับซื้อไม่ได้ตามมาตรา 1416 นี้ และราคาที่บังคับซื้อนั้นต้องเป็นราคาท้องตลาด ถ้าซื้อในราคาท้องตลาดผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินก็ต้องยอมขายให้เพราะเป็นการบังคับซื้อโดยกฎหมายให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดิน แต่ถ้ามีเหตุอันสมควรก็จะบังคับซื้อไม่ได้ เช่นโรงเรียนนั้นได้ปลูกสร้างอยู่มาตั้งแต่ปู่ ย่า ตา ทวด แล้ว เป็นไม้ที่เป็นสมบัติที่ตกทอดกันมาหลายชั่วอายุคน ก็มีเหตุอันสมควรที่จะกล่าวอ้างไม่ยอมขายให้ได้ โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก เมื่อเจ้าของที่ดินซื้อจากผู้ทรงสิทธิแล้วก็ตกเป็นของเจ้าของที่ดินตามหลักส่วนควบทันที ฉะนั้น จึงไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้างอีก แต่สิ่งใดจะเข้าหลักเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือไม่ ยังต้องเป็นไปตามบทบัญญัติเรื่องส่วนควบอยู่ เช่น ถ้าสิ่งที่เพาะปลูกเป็นต้นไม้ล้มรุก ก็ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดิน

สิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิอาศัยก็ตาม จะมีได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นและตัวสิทธิเหนือพื้นดินหรือสิทธิอาศัยก็เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา 139 ด้วย แต่ข้อแตกต่างระหว่างสิทธิสองสิทธินี้ก็คือสิทธิเหนือพื้นดินจะมีได้เฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้นเป็นสิทธิในที่ดินตามมาตรา 1410 แต่สิทธิอาศัยจะเกิดมีขึ้นได้แต่เฉพาะในโรงเรียนเท่านั้นตามมาตรา 1402