

ส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ ดอกผล

เรื่องส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ และดอกผล ตามบทที่ 3 นี้ เป็นความเกี่ยวข้องระหว่างทรัพย์หลายสิ่งมาสัมพันธ์กันในรูปลักษณะต่าง ๆ และเมื่อทรัพย์เหล่านั้นมาสัมพันธ์กันแล้วก่อให้เกิดผลตามกฎหมายในรูปแบบต่าง ๆ ทรัพย์ที่นำมาสัมพันธ์กันนี้อาจจะเป็นของเจ้าของต่างคนกันกฎหมายจึงบัญญัติให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นเจ้าของทรัพย์ที่นำมาสัมพันธ์กันนั้น ทรัพย์บางอย่างเมื่อรวมกันแล้วอาจเป็นส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ และดอกผลที่เกิดจากแม่ทรัพย์ หรือเมื่อรวมกันแล้วอาจจะไม่เป็นทั้งส่วนควบ เครื่องอุปกรณ์ และดอกผลก็ได้ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปในภายหลัง

ส่วนควบ

มาตรา 144 บัญญัติว่า “ส่วนควบของทรัพย์นั้น หมายความว่าคือส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์หรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น และไม่อาจจะแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

เจ้าของทรัพย์ย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์อันนั้น”

ตามมาตรา 144 วรรคแรก นี้ เป็นความเกี่ยวข้องของทรัพย์ในลักษณะส่วนควบ ส่วนวรรค 2 เป็นกรณีที่กำหนดว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่นำมารวมกันนั้น

ลักษณะสำคัญของส่วนควบ

- 1) เป็นสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 สิ่งขึ้นไปมารวมกัน
- 2) ต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น
 - (1) โดยสภาพแห่งทรัพย์
 - (2) โดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น
- 3) ไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย หรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์นั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

1) เป็นสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 สิ่งขึ้นไปมารวมกัน ทรัพย์ที่นำมารวมกันนั้นจะมีรูปลักษณะเหมือนกันหรือไม่ก็ได้ แต่จะต้องมีสภาพแยกจากกันมาก่อนที่จะนำมารวมกัน ดังนั้น อยุ่ของสัตว์ต่าง ๆ จึงไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของตัวสัตว์ พื้นดิน ซึ่งอยู่ติดต่อกันไม่เป็นส่วนควบซึ่งกันและกัน เพราะอยุ่ของสัตว์และพื้นดินนั้นเกิดขึ้นมาพร้อมกับตัวสัตว์หรือพื้นดินนั้น

นอกจากทรัพย์ทั้ง 2 สิ่งนั้นจะต้องมีสภาพแยกกันมาก่อนแล้ว ทรัพย์ทั้ง 2 สิ่งนั้นจะเป็นของเจ้าของเดียวกันหรือต่างเจ้าของกันก็ได้ และทรัพย์นั้นจะมีขนาดใหญ่หรือเล็กกว่ากันหรือเท่ากันก็ได้ โดยไม่จำเป็นจะต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน หรืออสังหาริมทรัพย์ด้วยกัน จะเป็นสังหาริมทรัพย์กับสังหาริมทรัพย์ เช่น แวนดากับกระจกเลนส์แวนดา เรือนแหวนกับหัวแหวน หรือเข็มนาฬิกา ตัวจักรกับเรือนนาฬิกา หรือจะเป็นสังหาริมทรัพย์กับอสังหาริมทรัพย์ เช่น นำไม้มาปลูกสร้างเป็นบ้านบนที่ดิน ไม้ที่นำมาปลูกเดิมเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อนำมาปลูกเป็นบ้านตรงตราแน่นหนาถาวรบนที่ดิน ก็กลายเป็นส่วนควบกับที่ดินในลักษณะเป็นทรัพย์ติดที่ดิน จึงกลายเป็นอสังหาริมทรัพย์

ลักษณะของการรวมกันเป็นส่วนควบนั้น จะรวมกันถึงขนาดหล່หลอมเป็นเนื้อเดียวกัน เช่น นำอิฐ หิน ปูน ทราย มาก่อสร้างเป็นกำแพง เป็นการหล່หลอมเป็นเนื้อเดียวกันจนแยกกันไม่ออก หรือไม่ได้หล່หลอมเป็นเนื้อเดียวกัน เช่น หลังคาบ้านสร้างขึ้นโดยนำกระเบื้องหรือสังกะสีมาติดกับไม้คร่าวซึ่งเป็นโครงหลังคา แล้วเจาะสูกุหรือใช้ตะขอยึดไว้เท่านั้น ก็ถือว่ากระเบื้องหรือสังกะสีนั้นเป็นส่วนควบกับบ้าน

2) ต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น เมื่อนำทรัพย์ตั้งแต่ 2 สิ่งขึ้นไปมารวมกันแล้ว ทรัพย์ที่จะเป็นส่วนควบนั้นจะต้องเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์นั้น ซึ่งมี 2 กรณี คือ

1) สาระสำคัญโดยสภาพของทรัพย์ ทรัพย์ที่นำมารวมกันจะเป็นสาระสำคัญโดยสภาพของทรัพย์หรือไม่นั้น พิจารณาได้จากสภาพของทรัพย์ที่นำมารวมกัน ถ้าขาดทรัพย์ใดที่นำมารวมแล้วจะทำให้ทรัพย์ใหม่ที่เกิดจากการรวมกันนั้นเสียภาวะไป ก็ถือว่าทรัพย์นั้นเป็นสาระสำคัญโดยสภาพของทรัพย์ เช่น ถ้าถอดเข็ม ลาน หรือจักรออกจากนาฬิกาแล้ว นาฬิกานั้นก็ไม่สามารถจะเดินต่อไปได้จึงถือว่าเข็ม ลาน จักร เป็นส่วนควบของนาฬิกา ล้อ และเครื่องยนต์ เป็นส่วนควบของรถยนต์ หลังคา ฝา และเสา เป็นส่วนควบของบ้าน แต่ทรัพย์บางอย่างนำมารวมหรือนำมาใส่ทรัพย์อีกอันหนึ่งเพียงเพื่อประดับให้สวยงาม หรือเพื่อความสะดวกสบายของผู้ใช้เท่านั้น ไม่ได้เป็นสาระสำคัญของทรัพย์ที่นำมารวมกัน เช่น วิทยุ เครื่องปรับอากาศ

กระจกสองข้าง กระจกสองหลัง ฯลฯ ไม่เป็นสาระสำคัญของรถยนต์ จึงไม่เป็นส่วนควบของตัวรถยนต์ ฝักันห้องมีไว้เพื่อประโยชน์ของผู้ที่อยู่อาศัยในบ้าน แต่มิได้เป็นสาระสำคัญของบ้าน และเมื่อรื้อถอนฝักันบ้านนั้นออกไป บ้านนั้นก็ยังคงลักษณะบ้านอยู่ ฝักันห้องจึงไม่ใช่ส่วนควบของบ้าน

2) สาระสำคัญโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น ตามมาตรา 144 ให้ความหมายของคำว่าส่วนควบ หมายถึงส่วนซึ่งโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นย่อมเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้นด้วย ทำให้ความหมายของทรัพย์สินที่นำมารวมกันเข้าเป็นส่วนควบนั้นมีความหมายกว้างขึ้นเช่น บ้านบนที่ดินโดยสภาพของทรัพย์สินแล้วไม่เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่โดยสภาพของที่ดินแม้รื้อถอนบ้านไปที่ดินก็ยังมีสภาพของที่ดินอยู่ได้ แต่โดยจารีตประเพณีทั่วไปถือว่าที่ดินที่มีสิ่งปลูกสร้างมีความเป็นอยู่ต่างจากที่ดินที่ว่างเปล่า ดังนั้น สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจึงกลายเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของที่ดินตามจารีตประเพณี

จารีตประเพณีแต่ละแห่งก็แตกต่างกันไปตามสภาพท้องถิ่น เช่น ในกรุงเทพมหานคร ตามหมู่บ้านจัดสรรอาจถือได้ว่า อ่างล้างหน้า สายไฟฟ้า โคมไฟฟ้า เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของบ้าน ก็ถือว่าอ่างล้างหน้า สายไฟฟ้า โคมไฟฟ้า นั้น เป็นส่วนควบของบ้านตามจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นได้ แต่ในชนบทไม่ถือว่าเป็นส่วนควบของบ้าน

3) ไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลายหรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป ทรัพย์สินที่นำมารวมกันนั้นไม่ว่าจะเป็นสาระสำคัญโดยสภาพหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นอย่างใดอย่างหนึ่งก็ตาม ลักษณะของส่วนควบที่สำคัญก็คือเมื่อรวมเป็นส่วนควบแล้วจะแยกออกจากกันไม่ได้นอกจากจะทำลายหรือทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงรูปทรงไป ส่วนทรัพย์สินที่นำมาประดับหรือปรับปรุงทรัพย์สินอื่นทำให้ทรัพย์สินอื่นนั้นมีราคาขึ้น ถึงแม้จะเป็นสาระสำคัญในทางเศรษฐกิจทำให้ทรัพย์สินนั้นมีราคามากขึ้น แต่ถ้าโดยสภาพหรือจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น แม้จะแยกทรัพย์สินนั้นออกไปก็ไม่ทำให้ทรัพย์สินที่รวมกันเปลี่ยนแปลงรูปทรงก็ไม่ใช่ส่วนควบ เช่น เครื่องปรับอากาศ วิทยุ หรือสปอร์ตไลท์ติดรถยนต์ ไม่เป็นส่วนควบของรถยนต์

การที่ไม่อาจแยกออกจากกันได้นั้น มิได้หมายถึงว่าถ้าแยกแล้วจะทำลายภาวะแห่งทรัพย์สินทำให้ทรัพย์สินนั้นเสียไปอย่างเดียว แม้ถ้าแยกแล้วทำให้บุบสลายหรือเปลี่ยนแปลงรูปทรงไปก็ไม่ได้ เช่นถ้าเอาเลนส์แว่นตาออกจากกรอบแว่นก็ทำให้แว่นตาเสียรูปร่างไป หรือถอดกระจกหน้าปัดนาฬิกาก็ทำให้นาฬิกานั้นบุบสลาย ฉะนั้น คำว่า “แยกจากกันไม่ได้” นั้น หมายความว่าเมื่อนำทรัพย์สินมารวมกันเป็นส่วนควบแล้ว ถ้าแยกออกจากกันทำให้เสียความเป็นอยู่ของทรัพย์สิน จะ

โดยทำลายบุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรง ก็ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบ แต่ ถ้าแยกออกแล้วทรัพย์สินไม่เปลี่ยนแปลงหรือบุบสลาย หรือถูกทำลายอย่างใดแล้วก็ไม่ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นส่วนควบ

การเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไปนั้น จะเปลี่ยนแปลงมากหรือเพียงเล็กน้อยเท่าใดก็ถือว่าเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพแล้ว เช่น บ้านนั้นถ้าเอาไม้กระดานที่สร้างบ้านออกแม้เพียงแผ่นเดียว ก็ทำให้บ้านนั้นบุบสลายหรือเสียรูปทรง หรือโต๊ะหรือเก้าอี้ถ้าเอาขาโต๊ะหรือขาเก้าอี้ออกเสีย โต๊ะหรือเก้าอี้นั้นก็เสียรูปทรงไป หรือถ้าถอดกระเบื้องมุงหลังคาออกจากหลังคา 1 แผ่นแม้บ้านจะเสียรูปทรงเพียงเล็กน้อย ก็ถือว่าบ้านนั้นบุบสลายแล้ว จึงถือว่ากระเบื้องมุงหลังคานั้นเป็นส่วนควบของบ้าน

ตามหลักเรื่องส่วนควบนั้น จะมีทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่สำคัญ แต่เมื่อรวมเป็นส่วนควบแล้ว ปัญหาว่าผู้ใดจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินที่นำมารวมกันนั้นต้องนำเรื่องทรัพย์สินประธานมาพิจารณาด้วย บทบัญญัติเรื่องส่วนควบนั้นบัญญัติขึ้นเพื่อว่า เมื่อนำทรัพย์สินสองสิ่งขึ้นไปมารวมกันจนเข้าลักษณะส่วนควบตามมาตรา 144 แล้ว กฎหมายไม่ประสงค์ให้แบ่งแยกทรัพย์สินนั้นจะนั้นถ้าทรัพย์สินสองสิ่งนั้นเป็นของเจ้าของเดียวกันก็ไม่เกิดปัญหา แต่ถ้าเป็นของต่างเจ้าของกัน จะเกิดปัญหาว่าผู้ใดเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่มีทรัพย์สินเป็นประธานก็ย่อมถือว่าเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานเป็นเจ้าของส่วนควบอื่นนั้นด้วย เช่น ที่ดินกับโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินนั้น ถือว่าที่ดินย่อมเป็นทรัพย์สินเป็นประธานเสมอ เจ้าของที่ดินจึงเป็นเจ้าของโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดินด้วยวันแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามกฎหมาย ปัญหาว่าจะพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินประธานนั้นพิจารณาได้จากลักษณะที่เป็นส่วนสำคัญที่สุดในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินซึ่งเกิดขึ้นจากการนำเอาทรัพย์สินสองสิ่งมารวมกันเข้า เช่น ตัวถังรถยนต์กับล้อรถยนต์ ถือว่าตัวถังรถยนต์เป็นทรัพย์สินประธานแต่บางครั้งต้องคำนึงถึงคุณค่าราคาของทรัพย์สินด้วย เช่น แหวนเพชร ทรัพย์สินประธานคือตัวเพชรมิใช่เรือนแหวน บางครั้งก็พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สิน ถ้าทรัพย์สินที่นำมารวมได้ครอบงำทรัพย์สินส่วนอื่นๆ ก็ถือว่าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินประธาน เช่น มงกุฎหรือชฎาที่มีเพชรประดับอยู่บนยอด 1 เม็ด ต้องถือว่ามงกุฎหรือชฎานั้นเป็นทรัพย์สินประธาน (มาตรา 1316)

การที่กฎหมายบัญญัติเรื่องส่วนควบนี้ไว้ เพราะทรัพย์สินที่นำมารวมกันอาจจะเป็นของเจ้าของต่างกัน และถ้าแยกทรัพย์สินนั้นออกจากกันจะทำให้ทรัพย์สินนั้นเสียสภาพไป มาตรา 144 วรรค 2 จึงบัญญัติให้เจ้าของทรัพย์สินใดย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบทั้งหลายของทรัพย์สินนั้น เมื่อนำทรัพย์สินมารวมกันเป็นส่วนควบแล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนที่นำมารวมกันนั้นขาดจากเจ้าของเดิม

ทันทีและตกได้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำส่วนควบมารวม เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1516 - 1517/2519 ผู้อาศัยในโรงเรียนซ่อมแซมบ้านเพื่อความสะดวกสบายของตนสิ่งที่ทำขึ้นเป็นส่วนควบตกแก่เจ้าของบ้าน

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

คำพิพากษาฎีกาที่ 558/2521 เช่าที่ดินปลูกตึกกำหนด 10 ปี มีข้อสัญญาว่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ผู้ให้เช่าเรียกให้โอนตึกผู้เช่าต้องจดทะเบียนโอนทันที ดังนี้ ตึกตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดิน ตามมาตรา 107 โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอน

คำพิพากษาฎีกาที่ 628/2521 สัญญาเช่าที่ดินปลูกตึกแถวมีว่าให้ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาสิ้นอายุ ตึกแถวตกเป็นของผู้ให้เช่าที่ดินในฐานะเป็นส่วนควบโดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้เช่าไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า

คำพิพากษาฎีกาที่ 238/2523 จำเลยปลูกตึกในที่ดินของผู้ร้อง ปลูกยังไม่เสร็จ จำเลยยกตึกให้ผู้ร้องใช้หนี้เงินยืม ตึกเป็นของผู้ร้องในฐานะส่วนควบโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบนั้น แม้ภายหลังจะแยกออกจากกันก็ไม่ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่นำมารวมนั้นกลับคืนไปยังเจ้าของเดิมได้ เช่น นำไม้คนอื่นมาปลูกบ้านบนที่ดินของตน กรรมสิทธิ์ในไม้นั้นตกได้กับผู้นำไม้มาปลูกสร้างบนที่ดินของตนตามมาตรา 1315 ต่อมาเมื่อรื้อบ้านนั้นในภายหลังเจ้าของไม้จะทวงไม้คืนจากเจ้าของโรงเรียนมิได้ เพราะถือว่าไม้ที่นำมาปลูกนั้นเป็นสัมภาระตกได้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งถือเป็นเจ้าของโรงเรียนโดยหลักส่วนควบ

ข้อยกเว้นไม่เป็นส่วนควบ

1. ตามมาตรา 145 วรรค 2 ไม้ล้มลุกหรือธัญชาติอันจะเก็บเกี่ยวรวงผลได้คราวหนึ่งหรือหลายคราวต่อปี ย่อมไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน (และเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วย)

คำว่าไม้ล้มลุก หมายถึงต้นไม้ที่มีอายุไม่เกิน 3 ปี (ตามประกาศ ร.ศ.127) ส่วนธัญชาติ หมายถึงข้าวชนิดต่าง ๆ เช่น ข้าวเจ้า ข้าวเหนียว ข้าวสาลี ข้าวฟ่าง ฯลฯ

2. ตามมาตรา 146 ทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรียนเพียงชั่วคราวไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดินหรือโรงเรียนนั้น ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินหรือติดกับโรงเรียนนั้น ถ้าติดกับที่ดินใน

ลักษณะตรงตราแน่นหนาถาวรเป็นอสังหาริมทรัพย์ ถ้าผู้นำมาติดมีเจตนา นำมาติดเพียงชั่วคราวก็ไม่ใช่ อสังหาริมทรัพย์ และไม่เป็นส่วนควบ ดังนั้น การนำทรัพย์มาติดเป็นการถาวร หรือเป็นการชั่วคราวนั้น จึงต้องพิจารณาจากเจตนาของผู้ที่นำมาติดเป็นสำคัญ ซึ่งแล้วแต่ข้อเท็จจริงและพฤติการณ์ซึ่งจะแสดงออกถึงเจตนาของผู้นำมาติดเป็นเรื่อง ๆ ไป

ตามมาตรา 146 โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งผู้มีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกทำลงไว้ในที่ดินนั้นไม่เป็นส่วนควบกับที่ดิน

สิทธิในที่ดินของผู้อื่นตามมาตรา 146 นี้ หมายถึงสิทธิในที่ดินทั้งในรูปทรัพย์สินและบุคคลสิทธิ เช่น สิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างบ้านโดยคู่สัญญามีสัญญาต่อกันที่จะปลูกสร้างบ้านลงบนที่ดิน แต่ถ้าปลูกบ้านในที่ดินโดยไม่ได้ทำนิติกรรมสัญญาต่อกันเลย แม้เจ้าของที่ดินรู้แล้วเฉยเสียไม่ว่ากล่าวแต่อย่างใด ก็ไม่ถือว่าผู้ปลูกสร้างมีสิทธิปลูกสร้างได้ตามมาตรา 146 แต่ถ้าเจ้าของที่ดินบอกกล่าวอนุญาตให้ปลูกบ้านบนที่ดินได้ ก็ถือว่าเป็นสิทธิตามมาตรา 146 แล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 1773/2519 เรือนปลูกในที่ดินของผู้อื่นโดยเจ้าของที่ดินยินยอมให้ปลูกอาศัย ไม่ถือว่าเป็นส่วนควบกับที่ดิน

คำพิพากษาฎีกาที่ 2208/2519 ผู้รื้อปลูกเรือนพิพาทในที่ดินของมารดาโดยได้รับความยินยอมของมารดาให้ปลูก เป็นการปลูกสร้างโรงเรือนซึ่งผู้รื้อมีสิทธิในที่ดินของผู้อื่นใช้สิทธิปลูกทำลงไว้ จึงไม่กลายเป็นส่วนควบ

สิทธิตามมาตรา 146 นี้ หมายถึงสิทธิที่จะปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นเท่านั้น ไม่ใช่สิทธิอย่างอื่นใดในที่ดิน นอกจากนี้ ตามมาตรา 1310-1316 และมาตรา 1516 ก็เป็นข้อยกเว้นในเรื่องหลักส่วนควบ โดยโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ฯลฯ ไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของแม่ทรัพย์ ในบางกรณีเจ้าของที่ดินจะได้เป็นเจ้าของทรัพย์ที่นำมาควบกันนั้นได้แต่จะต้องชดใช้ราคาให้กับเจ้าของทรัพย์ที่นำมารวมนั้น

อุปกรณ์

มาตรา 147 บัญญัติว่า “อุปกรณ์ หมายความว่า สงัหาริมทรัพย์ซึ่งโดยปกตินิยมเฉพาะถิ่นหรือโดยเจตนาจัดแก้งของผู้เป็นเจ้าของทรัพย์เป็นประธาน เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์ที่เป็นประธานเป็นอาจิมเพื่อประโยชน์แก่การจัดดูแล ใช้สอย หรือรักษาทรัพย์ที่เป็นประธาน และเจ้าของทรัพย์ได้นำมาสู่ทรัพย์เป็นประธานโดยการนำมาติดต่อหรือปรับเข้าไว้หรือทำโดยประการอื่นใดในฐานะเป็นของใช้ประกอบกับตัวทรัพย์ที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ที่แยกออกจากทรัพย์ที่เป็นประธานชั่วคราวก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์ที่เป็นประธานนั้น

อุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินที่เป็นประธาน เว้นแต่จะมีการกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น”
ลักษณะของอุปกรณ์ จะต้องมืองค์ประกอบดังนี้

- 1) เป็นสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาสู่ทรัพย์สินประธาน
- 2) เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้ หรือทำประการอื่นเพื่อประโยชน์กับตัวทรัพย์สินประธาน
- 3) ใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินประธานเป็นอาจิดเพื่อประโยชน์แก่การที่จะดูแล หรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินประธาน
- 4) เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินประธาน โดย
 - (1) ปกตินิยมเฉพาะถิ่น
 - (2) เจตนาชัดแจ้งแก่ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินประธาน

1. เป็นสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาสู่ทรัพย์สินประธาน ทรัพย์สินใดจะเป็นอุปกรณ์นั้นต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ และต้องมีทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินประธาน ซึ่งทรัพย์สินเป็นประธานจะเป็นอสังหาริมทรัพย์ เช่น โรงเรือนเป็นทรัพย์สินประธานซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ กลอนบานพับ หรือลูกบิดประตู ซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์เป็นอุปกรณ์ของโรงเรือน หรือทรัพย์สินประธาน อาจจะเป็นสังหาริมทรัพย์ เช่น รถยนต์เป็นทรัพย์สินประธาน แม่แรงยกรถยนต์และล้ออะไหล่เป็นอุปกรณ์ของรถยนต์ แต่โรงรถไม่ถือเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์ เพราะโรงรถเป็นอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของทรัพย์สินประธานเป็นผู้นำมาสู่ทรัพย์สินประธาน หมายถึงมีทรัพย์สินเป็นประธานอยู่แล้วจึงนำอุปกรณ์มาสู่ทรัพย์สินประธาน หรืออาจจะได้ทรัพย์สินประธานและอุปกรณ์มาพร้อมกันโดยอุปกรณ์ติดมากับทรัพย์สินประธานเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินประธานนั้นแต่ อาจจะเป็นกรณีที่มีผู้อื่นนำมาให้เจ้าของทรัพย์สินประธานก็ได้ ไม่จำเป็นที่เจ้าของทรัพย์สินประธานจะต้องนำมาสู่ทรัพย์สินด้วยตนเอง เจ้าของอาจจะซื้อมาเองหรือมีคนให้ก็ได้ เช่น เราเลี้ยงนกอยู่ต่อมามีคนให้กรงนกเพื่อไว้เลี้ยงนกนั้น ถือว่ากรงนกเป็นอุปกรณ์ของนก แต่ถ้าเรามีกรงนกอยู่แล้วเพื่อนให้กรงมาเลี้ยงในกรง หรือมีตู้ปลาอยู่แล้วจึงซื้อปลามาใส่ตู้ เป็นการนำทรัพย์สินประธานมาไม่ถือว่าตู้ปลาหรือกรงนกเป็นอุปกรณ์ของปลาหรือของนก เพราะจะเป็นอุปกรณ์ได้จะต้องเป็นกรณีนำอุปกรณ์มาสู่ทรัพย์สินประธาน

2) เจ้าของทรัพย์สินประธานนำมาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้ หรือทำโดยประการอื่นใด ในฐานะเป็นเจ้าของใช้ประกอบกับทรัพย์สินที่เป็นประธานความเกี่ยวข้องระหว่างอุปกรณ์กับทรัพย์สินเป็นประธานนั้น ไม่ถึงกับต้องรวมสภาพเหมือนอย่างเช่นส่วนควบ เพียงแต่เจ้าของทรัพย์สินประธานนำเข้ามาติดต่อ หรือปรับเข้าไว้

การที่กฎหมายบัญญัติเรื่องอุปกรณ์ไว้เพราะเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานกับอุปกรณ์จะต้องเป็นของบุคคลเดียวกัน ทรัพย์สินใดจะเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธานอยู่ที่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยเจตนา และการกระทำของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน ถ้าเป็นทรัพย์สินของคนอื่น แม้จะนำมาใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานนานเท่าใดก็ไม่เป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธานนั้น และเมื่อมีการโอนทรัพย์สินเป็นประธานเมื่อใดอุปกรณ์ย่อมโอนติดไปกับทรัพย์สินเป็นประธานนั้นด้วย

การพิจารณาว่าทรัพย์สินใดเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่ จะต้องพิจารณาจากเจตนาของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธานว่ามีเจตนาจะใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นของใช้ประกอบกับทรัพย์สินเป็นประธานหรือไม่ด้วย เช่น นาย ก.มีรถยนต์และได้ซื้อแม่แรงยกรถยนต์มา และได้นำแม่แรงยกรถยนต์ไปใส่ไว้ในรถยนต์แต่เพื่อนำไปให้เพื่อนเช่นนี้แม่แรงยกรถยนต์นั้นก็ไม่ใช่เครื่องอุปกรณ์ของรถยนต์ของนาย ก. คำนั้น

3. ใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธานนั้นเป็นอาจิดนเพื่อประโยชน์แก่การดูแลหรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินเป็นประธาน ลักษณะของอุปกรณ์จะต้องเป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อดูแล หรือใช้สอยหรือรักษาทรัพย์สินเป็นประธานอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นอาจิดน เช่น ปลอกคอสุนัขเพื่อใช้สอยกับสุนัข ปลอกแว่นตาเพื่อรักษาแว่นตา ผ้าใบคลุมรถยนต์เพื่อรักษารถยนต์ แต่ที่สำคัญก็คือเพื่อประโยชน์กับตัวทรัพย์สินเป็นประธานเท่านั้น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์ของเจ้าของทรัพย์สิน เช่น แอร์ วิทยุ ไม่ถือว่าเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์ หรือเครื่องเรือนภายในบ้านมิได้มีไว้เพื่อประโยชน์ของตัวบ้าน จึงไม่ใช่อุปกรณ์

การที่ทรัพย์สินใดใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานเป็นอาจิดน ไม่จำเป็นต้องอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธานตลอดเวลา ตามที่กล่าวมาแล้วคำว่า “อาจิดน” นั้นหมายถึงใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานนั้นอยู่ประจำไม่ใช่เพียงชั่วคราวเท่านั้น เช่น เจ้าของรถยนต์ขอยืมแม่แรงยกรถยนต์ของผู้อื่นมาใช้กับรถยนต์ของตนชั่วคราว แม่แรงยกรถยนต์นั้นก็ไม่ใช่เป็นอุปกรณ์ของรถยนต์คันนั้น ฉะนั้นอุปกรณ์กับทรัพย์สินเป็นประธานจึงต้องเป็นของเจ้าของเดียวกัน อุปกรณ์นั้นจึงจะสามารถใช้กับทรัพย์สินเป็นประธานได้เป็นประจำ และไม่ขาดความสัมพันธ์หรือความเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินเป็นประธาน และแม้จะแยกอุปกรณ์จากทรัพย์สินเป็นประธานชั่วคราว เช่น มีผู้อื่นขอยืมล้ออะไหล่รถยนต์ไปใช้กับรถเขาชั่วคราว ก็ถือว่ายังคงเป็นอุปกรณ์ของรถคันเดิมอยู่ เพราะกรรมสิทธิ์ในล้อรถยนต์อะไหล่เหล่านั้นยังเป็นของเจ้าของเดิมอยู่

4. เป็นของใช้ประจำอยู่กับทรัพย์สินเป็นประธาน โดย

- (1) ปกตินิยมเฉพาะถิ่น
- (2) เจตนาชัดแจ้งแห่งผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาน

ทรัพย์สินใดจะใช้เพื่อประโยชน์แก่การดูแลใช้สอย หรือรักษาทรัพย์สินใดเป็นประจำอาจพิจารณาได้จาก 2 กรณี คือ โดยปกตินิยมเฉพาะท้องถิ่นนั้น ๆ หรือเจตนาของเจ้าของทรัพย์สินนั้น

เจตนาของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาณนั้น พิจารณาจากพฤติการณ์การกระทำของเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาณว่าต้องการจะนำสิ่งหรือทรัพย์สินนั้นมาใช้กับทรัพย์สินเป็นประธาณอันนั้นหรือไม่ เช่น เครื่องมือแก๊วรถยนต์ที่เจ้าของนำมาเพื่อใช้กับรถยนต์ของตนโดยเฉพาะ ส่วนกรณีปกตินิยมเฉพาะถิ่น พิจารณาได้จากลักษณะการใช้ทรัพย์สินในท้องถิ่นนั้น ซึ่งท้องถิ่นหนึ่งอาจจะแตกต่างจากอีกท้องถิ่นหนึ่ง เช่น บางท้องถิ่นรถยนต์แม้จะมีเครื่องยนต์แล้วก็ยังมีไม้พายเป็นสำหรับใช้ประจำเรือด้วย หรือเรือแจวที่มีไม้พายแจวยังมีไม้พายอีกอันหนึ่ง ถือว่าพายนั้นเป็นอุปกรณ์ของรถยนต์และเรือแจวนั้น

กฎหมายบัญญัติเรื่องอุปกรณ์ไว้เพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินเป็นประธาณ เพราะอุปกรณ์ต้องเป็นประโยชน์เพื่อทรัพย์สินเป็นประธาณ ฉะนั้น จึงย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินเป็นประธาณเสมอ ถ้าโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเป็นประธาณไปยังบุคคลอื่นโดยนิติกรรมสัญญา แม้จะมีได้กล่าวถึงอุปกรณ์ด้วย ก็ต้องถือว่าอุปกรณ์ต้องตกติดไปกับทรัพย์สินเป็นประธาณด้วยเสมอ จึงต้องส่งมอบอุปกรณ์ไปพร้อมกับทรัพย์สินเป็นประธาณ แต่ถ้าเจ้าของทรัพย์สินเป็นประธาณต้องการแยกอุปกรณ์ออกโดยไม่ต้องการให้อุปกรณ์นั้นตกไปยังผู้รับโอน จะต้องบอกกล่าวไว้ในสัญญาด้วย

ทรัพย์สินใดเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธาณแล้ว ถ้าแยกจากทรัพย์สินเป็นประธาณชั่วคราวก็ยังไม่ขาดจากการเป็นอุปกรณ์ของทรัพย์สินเป็นประธาณ (มาตรา 147 วรรค 2) เมื่อโอนทรัพย์สินเป็นประธาณไปจะต้องส่งมอบอุปกรณ์แก่ผู้รับโอนด้วย เพราะอุปกรณ์ย่อมตกติดไปกับทรัพย์สินเป็นประธาณ (มาตรา 147 วรรค 3) ผู้โอนจะอ้างว่าทรัพย์สินเป็นประธาณแยกกับอุปกรณ์ในขณะที่โอนไม่ได้ เช่น ล้ออะไหล่หรือแม่แรงยกรถยนต์อยู่บ้าน แต่ตัวรถยนต์อยู่ที่อู่ซ่อมหรือปlovakแวนตาอยู่บ้านนำแต่ตัวแวนมาส่งมอบไม่ได้ เว้นแต่จะมีการแยกอุปกรณ์จากทรัพย์สินเป็นประธาณโดยเด็ดขาดแล้ว เช่น ได้ขายอุปกรณ์นั้นไปนานแล้ว แต่ถ้าผู้โอนประสงค์จะโอนทรัพย์สินประธาณโดยไม่ให้อุปกรณ์ตกติดไปกับทรัพย์สินเป็นประธาณด้วย จะต้องตกลงกันไว้เป็นพิเศษในสัญญาตามมาตรา 147 วรรค 3

คำพิพากษาฎีกาที่ 2063/2523 รถยนต์โจทก์ถูกชนเสียหายจนไม่อาจซ่อมได้ โจทก์ขอให้จำเลยใช้ค่าเสียหายคิดเท่าราคาารถที่โจทก์ซื้อที่ราคาค่าอย่างที่ดีตรงกับยางอะไหล่ ยางรถ และยางอะไหล่เป็นส่วนควบและเครื่องอุปกรณ์ของตัวรถซึ่งตามปกติประเพณีการค้าย่อมรวมอยู่ในราคาของรถที่ทำการซื้อขายด้วย

ดอกผล

มาตรา 148 บัญญัติว่า “ดอกผลของทรัพย์ได้แก่ ดอกผลธรรมดาและดอกผลนิติบัญญัติ ดอกผลธรรมดา หมายความว่าสิ่งที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติของทรัพย์ซึ่งได้มาจากตัวทรัพย์ โดยการมีหรือใช้ทรัพย์นั้นตามปกตินิยม และสามารถถือเอาได้เมื่อขาดจากทรัพย์นั้น

ดอกผลนิติบัญญัติ หมายความว่าทรัพย์หรือประโยชน์อย่างอื่นที่ได้มาเป็นครั้งคราวแก่เจ้าทรัพย์จากผู้อื่นเพื่อที่ได้ใช้ทรัพย์นั้น และสามารถคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน หรือตามระยะเวลาที่กำหนดไว้”

ดอกผล แบ่งออกได้เป็น 2 ชนิดคือ ดอกผลธรรมดา หมายถึงสิ่งที่เพิ่มพูน งบเงยขึ้นมาจากแม่ทรัพย์ ดอกผลนิติบัญญัติ หมายถึงทรัพย์หรือประโยชน์ที่เพิ่มพูนงบเงยจากตัวแม่ทรัพย์ ฉะนั้น จะเกิดดอกผลได้จะต้องมีแม่ทรัพย์ ดอกผลไม่ใช่ส่วนใดส่วนหนึ่งของแม่ทรัพย์ และที่จะถือเป็นดอกผลเกิดขึ้นจากแม่ทรัพย์นั้น ตัวแม่ทรัพย์จะต้องยังคงสภาพเช่นเดิม ไม่บอบสลายหรือสูญสิ้นไป เช่น ผลไม้ เมื่อเด็ดจากต้นไม้แล้วต้นไม้ก็ยังมีสภาพเช่นเดิมอยู่ หรือค่าเช่าบ้านเป็นดอกผลนิติบัญญัติของบ้านเช่า เมื่อเก็บค่าเช่าบ้าน บ้านก็ยังคงรูปร่างอย่างเดิม

1. ดอกผลธรรมดา มีองค์ประกอบดังนี้

- (1) ต้องเป็นทรัพย์งอกเงยเพิ่มพูนจากตัวแม่ทรัพย์
- (2) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่ทรัพย์
- (3) ถือเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทรัพย์แล้ว

1) จะต้องเป็นทรัพย์ที่งอกเงยเพิ่มพูนจากตัวแม่ทรัพย์ ทรัพย์ที่จะเป็นดอกผลธรรมดา ต้องเป็นทรัพย์ตามมาตรา 137 และมาตรา 138 และจะต้องเป็นสังหาริมทรัพย์ ส่วนแม่ทรัพย์นั้นอาจจะเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ก็ได้ เช่น เห็ดที่เกิดขึ้นจากพื้นดินเป็นดอกผลของพื้นดิน ผลมะม่วงเกิดจากต้นมะม่วงพื้นดินและต้นมะม่วงซึ่งเป็นแม่ทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือแม่ทรัพย์อาจจะเป็นสังหาริมทรัพย์ด้วยก็ได้ เช่น ลูกของสัตว์เป็นดอกผลของสัตว์ ผลไม้เป็นดอกผลของต้นไม้ ขนสัตว์เป็นดอกผลของสัตว์ ทรัพย์ที่จะเป็นดอกผลธรรมดานั้นจะต้องเพิ่มพูนงบเงยจากแม่ทรัพย์ซึ่งต่างกับส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ซึ่งมีทรัพย์เกิดขึ้นมาก่อนแล้วจึงนำมาเกี่ยวข้องภายหลังแต่ดอกผลเกิดมาภายหลังเมื่อมีแม่ทรัพย์แล้ว ฉะนั้น ส่วนใดส่วนหนึ่งของแม่ทรัพย์ เช่น อวัยวะของสัตว์จึงไม่ใช่ดอกผลธรรมดา เพราะอวัยวะของสัตว์เกิดขึ้นมาพร้อมกับตัวสัตว์ และถ้าแยกอวัยวะของสัตว์ออกจากตัวสัตว์ เช่น ตัดเขา หรือขาของสัตว์ ทำให้สัตว์นั้นเสียสภาพไป

2) เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากแม่ทรัพย์ ทรัพย์ที่จะเป็นดอกผลธรรมดานั้น ต้องเกิดเพิ่ม

งอกเงยขึ้นจากแม่ทรัพย์เองตามธรรมชาติ ฉะนั้น ต้นไม้ที่เกิดขึ้นบนพื้นดินโดยมีคนปลูกจึงไม่เป็นดอกผลของพื้นดิน แต่ผลไม้เป็นดอกผลของต้นไม้ ต้นข้าวในนาไม่เป็นดอกผลของนา แต่รวงข้าวเป็นดอกผลของต้นข้าว

การเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติของแม่ทรัพย์นั้น หมายถึงสิ่งที่เป็นปกติวิสัยของแม่ทรัพย์นั้น ๆ แม้มีบางสิ่งบางอย่างช่วยทำให้เกิดดอกผล เช่น ใส่ปุ๋ยบำรุงต้นไม้หรือช่วยผสมเกสร หรือแม้แต่การผสมเทียมในสัตว์ โดยลูกสัตว์เกิดโดยยังต้องอาศัยท้องแม่สัตว์เกิดก็ถือว่าเป็นดอกผลของทรัพย์นั้น

การได้มาเพราะการใช้ทรัพย์ ตามปกติทรัพย์บางอย่างเราไม่ได้เข้าไปข้องเกี่ยวกับ เพียงแต่ปล่อยตามธรรมชาติตามวิสัยปกติของมันก็เกิดดอกผลซึ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติ ก็ถือว่าเป็นการใช้ทรัพย์ตามธรรมชาติของทรัพย์นั้น การที่กฎหมายบัญญัติถึงเรื่อง “การใช้” ก็เพียงเพื่อให้แตกต่างจากดอกผลนิตินัยซึ่งต้องมีการใช้ทรัพย์โดยผู้อื่นเท่านั้น

3) ถือเอาได้เมื่อขาดจากแม่ทรัพย์แล้ว ดอกผลนั้นถ้ายังมีสภาพหรือมีชีวิตร่วมกับแม่ทรัพย์ เช่น ผลไม้ที่ยังอยู่บนต้นไม้ หรือลูกของสัตว์ที่ยังอยู่ในท้องแม่ ยังไม่ถือเป็นดอกผลของทรัพย์นั้น จะถือว่าเป็นดอกผลต่อเมื่อมีสภาพหรือชีวิตแยกออกเป็นอิสระจากแม่ทรัพย์ มีสถานะดำรงอยู่โดยลำพังต่างหากจากแม่ทรัพย์ จะแยกจากแม่ทรัพย์ตามธรรมชาติ หรือโดยวิธีอื่นใดก็ตาม เช่น ผลไม้ซึ่งร่วงหล่นมาเองหรือคนเด็ดลงมาจากต้น ต้นไม้ที่ยังคงสภาพเดิมอยู่ไม่ถูกทำลายไปหรือชนสัตว์ซึ่งตัดจากตัวสัตว์ สัตว์ที่ยังคงลักษณะเดิมและชนก็ยังสามารถงอกใหม่ได้ และที่สำคัญเมื่อดอกผลขาดจากแม่ทรัพย์แล้ว แม่ทรัพย์นั้นก็สามารถมีดอกผลขึ้นมาใหม่ได้โดยธรรมชาติของแม่ทรัพย์นั้นอีก เช่น ผลไม้พอถึงฤดูใหม่ก็จะเกิดดอกผลอีก หรือสัตว์ตกลูกแล้วก็อาจมีลูกใหม่อีกได้

2. ดอกผลนิตินัย มีองค์ประกอบดังนี้

1. ต้องเป็นทรัพย์หรือประโยชน์อย่างอื่นที่เพิ่มพูนงอกเงยจากแม่ทรัพย์
2. ตกได้แก่เจ้าของทรัพย์จากผู้อื่นเพื่อตอบแทนในการใช้ทรัพย์นั้น
3. ได้มาเป็นครั้งคราวโดยคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน

1) ต้องเป็นทรัพย์หรือประโยชน์อย่างอื่นที่เพิ่มพูนงอกเงยจากแม่ทรัพย์ ดอกผลนิตินัยต้องงอกเงยเพิ่มพูนจากแม่ทรัพย์เช่นกัน และตัวแม่ทรัพย์ยังต้องคงสภาพเดิม ถ้าเพิ่มพูนงอกเงยขึ้นแต่ตัวแม่ทรัพย์สูญเสียสภาพไป ก็ไม่ถือว่าเป็นดอกผลนิตินัย การเสียสภาพนั้นอาจจะโดยตัวทรัพย์เสียหายหรือสูญสิ้นไปจากเจ้าของแม่ทรัพย์นั้น หรือแปรรูปเปลี่ยนลักษณะไปเป็นอย่างอื่น ถือว่าเป็นการทำให้ตัวแม่ทรัพย์เสียสภาพไป

2) ตกได้แก่เจ้าของทรัพย์สินจากผู้อื่นเพื่อตอบแทนในการใช้ทรัพย์สินนั้น ดอกผลนิติบัญญัติต่างกับดอกผลธรรมดา เพราะดอกผลนิติบัญญัติจะเกิดขึ้นได้ต่อเมื่อผู้อื่นเป็นผู้ใช้ทรัพย์สิน มีการใช้ทรัพย์สินนั้นโดยบุคคล ไม่ได้เกิดขึ้นตามธรรมดาของทรัพย์สินนั้น กรรมสิทธิ์ยังเป็นของเจ้าของแม่ทรัพย์สินอยู่ การใช้ทรัพย์สินนั้นไม่จำเป็นว่าผู้ให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่ถือเป็นดอกผลนิติบัญญัตินั้นจะต้องเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินด้วยตนเอง เช่น นาย ก. เช่าบ้านนาย ง. แล้วแบ่งห้องให้นาย ค. เช่า ซึ่งเป็นการให้เช่าช่วง นาย ค. จึงเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินด้วย แม้นาย ก. จะไม่ใช่ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในบ้าน แต่ค่าเช่าที่ได้รับจากนาย ค. ถือว่าเป็นดอกผลนิติบัญญัติตกได้แก่นาย ก. ด้วย หรือนาย ก. เช่ารถยนต์ของนาย ข. เพื่อออกวิ่งรับคนโดยสาร ค่าเช่ารถยนต์นั้นเป็นดอกผลนิติบัญญัติ แต่เมื่อนาย ก. นำรถยนต์ออกวิ่งรับคนโดยสารและได้รับเงินค่าโดยสารจากคนโดยสาร ไม่ถือว่าค่าโดยสารนั้นเป็นดอกผลนิติบัญญัติของรถยนต์ แต่เป็นค่าแรงงานที่เกิดขึ้นจากสัญญารับขน แม้อู่โดยสารจะเป็นผู้ใช้รถยนต์และตอบแทนแก่ผู้เช่ารถยนต์ก็ตาม

3) ได้มาเป็นครั้งคราวโดยคำนวณและถือเอาได้ตามรายวัน ซึ่งอาจกำหนดกันเป็นรายปี รายเดือน หรือรายสัปดาห์ แต่ไม่จำเป็นต้องจ่ายกันเป็นครั้งคราวจริง ๆ เพียงแต่ทรัพย์สินที่ตอบแทนจากการที่ได้ใช้แม่ทรัพย์สินนั้นอาจคิดคำนวณได้เป็นครั้งคราวก็เพียงพอแล้ว แต่ไม่ต้องจ่ายเป็นระยะกันจริง ๆ อาจจะจ่ายกันคราวเดียวก็ได้ เช่น เช่าบ้าน 1 ปี เดือนละ 1,000 บาท โดยเหมาจ่ายทั้งปีครั้งเดียว 12,000 บาทเลยก็ได้ เงินค่าเช่าจำนวน 12,000 บาท ถือเป็นดอกผลนิติบัญญัติ แต่ถ้าเป็นการขายบ้านแม้จะผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ก็ตาม ไม่ถือว่าเงินที่ได้จากการขายบ้านเป็นดอกผล เพราะไม่เป็นการเพิ่มพูนกองเงยจากทรัพย์สิน และกรรมสิทธิ์ขาดจากเจ้าของทรัพย์สินโอนไปยังผู้ซื้อ

การกู้ยืมเงินแม้กรรมสิทธิ์จะโอนไปยังผู้ยืม และมีข้อตกลงกันว่าผู้ยืมจะชำระเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้ยืมเป็นงวด ๆ จนกว่าจะครบตามสัญญา แม้ลูกหนี้จะชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยมาในจำนวนเดียวกัน ส่วนที่เป็นต้นเงินไม่ถือเป็นดอกผลนิติบัญญัติ เฉพาะส่วนที่เป็นดอกเบี้ยเท่านั้นที่เป็นดอกผลนิติบัญญัติ

ค่าเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อไม่ถือเป็นดอกผลนิติบัญญัติ เพราะสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาที่ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เขาให้กับผู้เช่า เมื่อผู้เช่าชำระเงินค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว (มาตรา 572)

ดอกผลนิติบัญญัติ มาตรา 148 (2) ตัวอย่างเช่น ดอกเบี้ย กำไร ค่าเช่า ค่าปันผล แต่ดอกผลนิติบัญญัติไม่จำเป็นต้องเป็นเงินเสมอไป จะเป็นทรัพย์สินหรือประโยชน์อย่างอื่นก็ได้ เช่น เช่านาโดยชำระค่าเช่านาเป็นข้าว หรือเช่าสวนให้ค่าตอบแทนเป็นผลไม้ หรือนายเขียวมีสุนัขตัวผู้

นายแดงมีสุนัขตัวเมีย ตกลงนำสุนัขทั้ง 2 มาผสมพันธุ์ โดยตกลงแบ่งลูกสุนัขที่ได้คนละครึ่ง ลูกสุนัขที่นายเขียวได้รับถือเป็นดอกผลนิติบัญญัติ มีโชดอกผลธรรมดาของสุนัขตัวผู้ของนายเขียวนั้น เพราะมิได้เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากสุนัขตัวผู้ของนายเขียว ส่วนลูกสุนัขที่เกิดจากสุนัขตัวเมียของนายแดงเป็นดอกผลธรรมดาของสุนัขตัวเมียของนายแดง เช่นเดียวกับข้าวหรือผลไม้เป็นดอกผลธรรมดา แต่ถ้ามาจ่ายเป็นค่าเช่านา ค่าเช่าสวน ข้าวและผลไม้ก็นั้นก็เป็นดอกผลนิติบัญญัติ

บุคคลใดเป็นผู้มีสิทธิได้ดอกผล

สิทธิที่จะได้ดอกผล อาจจะแยกออกโดยหลักใหญ่ๆ อยู่ 2 ประการ คือ

- (1) สิทธิตามกฎหมาย
- (2) สิทธิตามสัญญา

1. สิทธิตามกฎหมาย

1) ในฐานะเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ ไม่ว่าจะดอกผลธรรมดาหรือดอกผลนิติบัญญัติโดยหลักใหญ่แล้ว บุคคลใดเป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินใดก็เป็นผู้มีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้นโดยมาตรา 1336 บัญญัติว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น.....” เจ้าของทรัพย์ย่อมมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้น แต่มีข้อยกเว้นบางประการทำให้ผู้อื่นเป็นผู้มีสิทธิได้ดอกผลนั้นตามกฎหมายหรือโดยนิติกรรม เช่น กรณีผู้ได้รับทรัพย์ไว้โดยสุจริตตามมาตรา 415 วรรคแรกซึ่งบัญญัติว่า “บุคคลผู้ได้รับทรัพย์ไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้ดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่” หรือกรณีสิทธิเก็บกิน ผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น (มาตรา 1417)

2) ในฐานะผู้ทรงสิทธิครอบครอง ผู้ทรงสิทธิครอบครองนั้นกฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้โดยตรงว่ามีสิทธิเช่นเดียวกับผู้ทรงกรรมสิทธิ์ เพียงแต่สันนิษฐานว่าสิทธิซึ่งผู้ครอบครองในทรัพย์สินที่ครอบครอง ให้สันนิษฐานว่าเป็นสิทธิซึ่งผู้ครอบครองมีตามกฎหมาย (มาตรา 1372) ฉะนั้น การที่บุคคลใดใช้สิทธิครอบครองนั้นอาจถูกพิสูจน์หักล้างจากผู้มีสิทธิดีกว่าได้ เพราะมาตรา 1372 เป็นเพียงข้อสันนิษฐานของกฎหมายเท่านั้น จึงไม่แน่นอนว่าผู้ครอบครองทรัพย์สินอยู่นั้นจะมีสิทธิได้ดอกผลในทรัพย์สินนั้นเสมอไป เช่น ในกรณีที่เป็นผู้ครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยลักทรัพย์ ยักยอกทรัพย์ หรือรับของโจรมา ก็ไม่มีสิทธิที่จะได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้น และยังอยู่ในบังคับของมาตรา 1376 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าจะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่บุคคลผู้มีสิทธิเอาคืนไซ้ ท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 412 ถึง 418 แห่งประมวลกฎหมายนี้ว่าด้วยลามิควรรได้มาใช้บังคับโดยอนุโลม” แต่อย่างไรก็ตาม ผู้ครอบครองทรัพย์สินโดยสุจริต

ย่อมได้ดอกผลอันเกิดจากทรัพย์สินนั้น ตลอดเวลาที่ยังสุจริตอยู่ตามมาตรา 415 วรรคแรก ด้วย

3) ในฐานะบุคคลที่รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต มาตรา 415 บัญญัติว่า “บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินไว้โดยสุจริต ย่อมจะได้ดอกผลอันเกิดแต่ทรัพย์สินนั้นตลอดเวลาที่ยังคงสุจริตอยู่ ถ้าผู้ที่ได้รับไว้จะต้องคืนทรัพย์สินนั้นเมื่อใด ให้ถือว่าผู้นั้นตกอยู่ในฐานะทุจริตจำเดิมแต่เวลาที่เรียกคืนนั้น”

มาตรา 415 เป็นเรื่องลางมิกวรรได้ ในกรณีที่บุคคลใดรับทรัพย์สินของบุคคลอื่นไว้โดยเข้าใจผิดว่าตนมีสิทธิในทรัพย์สินนั้น หรือเป็นผู้ทรงสิทธิโดยชอบ เช่นมาตรา 1313 ผู้เป็นเจ้าของที่ดินโดยมีเงื่อนไขมีสิทธิเก็บดอกผลในระหว่างตนเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ ถ้าที่ดินนั้นตกเป็นของบุคคลอื่นให้นำบทบัญญัติเรื่องลางมิกวรรได้มาใช้บังคับ ตามมาตรา 1376 ในกรณีที่จะต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่ผู้มีสิทธิเอาคืนให้นำบทบัญญัติในเรื่องลางมิกวรรได้มาใช้บังคับ ตามมาตรา 63 วรรค 3 เรื่องสาบสูญ “.....บุคคลผู้ได้รับทรัพย์สินมาเนื่องแต่การที่ศาลสั่งให้บุคคลใดเป็นคนสาบสูญ แต่ต้องเสียสิทธิของตนไปเพราะศาลสั่งถอนคำสั่งให้บุคคลนั้นเป็นคนสาบสูญให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลางมิกวรรได้แห่งประมวลกฎหมายนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถือว่าผู้ที่ได้ทรัพย์สินไปในระหว่างที่ศาลยังไม่ได้สั่งถอนคำสั่งแสดงสาบสูญมีสิทธิได้ดอกผลของทรัพย์สินนั้น

2. สิทธิตามสัญญา โดยหลักทั่วไปแล้วดอกผลย่อมตกได้กับเจ้าของแม่ทรัพย์สินแต่คู่กรณีอาจตกลงกันไม่ให้เกิดดอกผลของแม่ทรัพย์สินตกได้กับเจ้าของแม่ทรัพย์สินก็ได้ เช่นทำสัญญาเช่าแม่วัวเพื่อนำไปผสมพันธุ์หรือไปรีดนมวัว โดยตกลงกันว่าหากแม่วัวนั้นตกลูกให้ลูกวัวนั้นตกได้แก่ผู้เช่าก็ได้ หรือให้เช่าสวนมะม่วงโดยตกลงกันให้ผู้เช่าเก็บผลมะม่วงที่เกิดขึ้นออกขายได้

ในกรณีที่ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าไปให้เช่าช่วงอีกต่อหนึ่ง เงินค่าเช่าที่ได้รับจากการเช่าช่วงตกได้แก่ผู้เช่า ซึ่งเป็นไปตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับผู้เช่าช่วง ไม่ตกได้กับผู้ให้เช่าคนแรกซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน เพราะไม่มีนิติสัมพันธ์กันระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้เช่าช่วง

แม้แม่ทรัพย์สินจะตกอยู่ในความครอบครองของบุคคลอื่นตามสัญญา เช่น สัญญาฝากทรัพย์สินจำนำ สิทธิยึดหน่วง ฯลฯ หรือโดยผู้อื่นครอบครองแทน เมื่อเกิดดอกผลขึ้น ดอกผลนั้นย่อมตกได้แก่เจ้าของแม่ทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ในเรื่องจำนำตามมาตรา 761 บัญญัติว่า “ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา หากมีดอกผลนิตินัยออกจากทรัพย์สินนั้นอย่างไร ท่านให้ผู้รับจำนำจัดสรรใช้เป็นค่าดอกเบี้ยอันค้างชำระแก่ตน และถ้าไม่มีดอกเบี้ยค้างชำระ ท่านให้จัดสรรใช้ต้นเงินแห่งหนี้ อันได้จำนำทรัพย์สินเป็นประกันนั้น” ดังนั้น เมื่อเกิดดอกผลนิตินัยขึ้นในระหว่างจำนำ จึงต้องเป็นไปตามมาตรา 761 นี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น เช่น เมื่อเกิดดอกผลนิตินัยขึ้นในระหว่างจำนำให้คืนแก่ผู้จำนำ

ก็ได้แต่ในเรื่องสัญญาฝากทรัพย์ผู้รับฝากไม่มีสิทธิได้รับดอกผลของทรัพย์สินที่รับฝากโดยมาตรา 666 บัญญัติว่า “เมื่อคืนทรัพย์ถ้ามีดอกผลเกิดแต่ทรัพย์สินซึ่งฝากนั้นเท่าใด ผู้รับฝากจำต้องส่งมอบพร้อมไปกับทรัพย์สินนั้นด้วย” ส่วนกรณีสิทธิยึดหน่วง ผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงต้องมีหนี้อันเป็นคุณประโยชน์แก่ตนเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งครอบครอง (มาตรา 241) และผู้ทรงสิทธิยึดหน่วงมีสิทธิเก็บดอกผลแห่งทรัพย์สินที่ยึดหน่วงแต่ต้องปฏิบัติตามเช่นเดียวกับสัญญาจำนำ คือต้องชดใช้ดอกเบี้ยวก่อนเหลือเท่าใดแล้วจึงชดใช้เงินต้น (มาตรา 1245)