

การจดทะเบียนสิทธิอาศัย

● ความหมาย

สิทธิอาศัย หมายถึง ทรัพย์สินอย่างหนึ่งที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยผลของการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญา ซึ่งฝ่ายหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้สิทธิแก่คู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ บัญญัติว่า “บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือน บุคคลนั้น ย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า”

● กฎหมายและแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๐๒ ถึงมาตรา ๑๔๐๙
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. สิทธิอาศัย หมายถึง กรณีเจ้าของโรงเรือนก่อให้เกิด สิทธิอาศัยในโรงเรือนของตน

๒. เลิกสิทธิอาศัย หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนสิทธิอาศัย ในโรงเรือนไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของและผู้อยู่อาศัยตกลงให้เลิกสิทธิอาศัย ในโรงเรือนดังกล่าว

● สาระสำคัญ

- สิทธิอาศัยนั้นจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิต ของผู้อาศัยก็ได้ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคหนึ่ง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยไม่มีกำหนดเวลาไว้ สิทธินั้นจะเลิกเสียในเวลาใด ๆ ก็ได้ แต่ต้องบอกล่วงหน้าแก่ผู้อาศัยตามสมควร (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสอง)

- ถ้าให้สิทธิอาศัยโดยมีกำหนดเวลา กำหนดนั้นต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้ากำหนดไว้นานกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสามสิบปี การให้สิทธิอาศัยจะต่ออายุก็ได้ แต่ต้องกำหนดเวลาไม่เกินสามสิบปีนับแต่วันทำต่อ (มาตรา ๑๔๐๓ วรรคสาม)

- สิทธิอาศัยจะจดทะเบียนได้เฉพาะโรงเรือนเท่านั้น จะจดทะเบียนสิทธิอาศัยในที่ดินไม่ได้ ถ้าผู้กรณีประสงค์จะให้อาศัยในที่ดินควรแนะนำให้จดทะเบียนประเภทภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ตามแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๗๖/๒๔๙๕ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๔๙๕

- สิทธิอาศัยเป็นสิทธิเฉพาะตัว ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะโอนสิทธิอาศัยให้แก่ผู้ใดไม่ได้เลย ไม่ว่าจะโดยนิติกรรมระหว่างมีชีวิตอยู่หรือโดยพินัยกรรมหรือโดยการตกทอดทางมรดก (มาตรา ๑๔๐๔)

- สิทธิอาศัยไม่ใช่แต่จะผูกพันเฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้นที่จะอยู่ในโรงเรือนได้ บุคคลในครอบครัวของผู้ทรงสิทธิอาศัย เช่น สามี ภริยา ลูกหลาน ญาติพี่น้อง และบุคคลในครอบครัวจะอยู่ด้วยก็ได้ แต่ก็มีข้อยกเว้นว่า ถ้านิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิอาศัยนั้นจะได้ระบุไว้ว่าอยู่ได้เฉพาะผู้ทรงสิทธิอาศัยเท่านั้น (มาตรา ๑๔๐๕)

- สิทธิอาศัยนั้นถึงแม้เป็นสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่เสียค่าเช่า แต่ก็ได้หมายความว่าผู้ทรงสิทธิอาศัยและบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนจะมีสิทธิเฉพาะอยู่อาศัยอย่างเดียวเท่านั้น ผู้ทรงสิทธิอาศัยยังมีสิทธิเก็บดอกผลธรรมดา เช่น ผลไม้ที่ปลูกลงในดินที่โรงเรือนนั้นปลูกอยู่ แต่ต้องใช้เพียงเท่าที่จำเป็นแก่ความต้องการเท่านั้น ยกเว้นนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยไว้ชัดแจ้งว่าเก็บดอกผลธรรมดาหรือผลิตผลของที่ดินมาใช้ไม่ได้ (มาตรา ๑๔๐๖)

- สิทธิอาศัยจะบริบูรณ์ก็ต่อเมื่อทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๔๐/๒๕๑๔ (ประชุมใหญ่)) มิฉะนั้นจะมีผลเพียงเป็นบุคคลสิทธิ
- สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรียนของผู้อื่นนั้นจะเป็นสิทธิอาศัยได้จะต้องเป็นการอยู่อาศัยใช้โรงเรียนเป็นที่กินอยู่หลับนอน ถ้าเพียงแต่จะใช้เป็นที่ประกอบการค้าหรือธุรกิจอย่างอื่นไม่ได้ เพราะถ้าใช้ประโยชน์ประการเช่นนี้ จะไม่ถือว่าเป็นสิทธิอาศัย แต่เป็นสิทธิเก็บกิน