

# การเพิกถอนสิทธิอาศัย

## Cancellation of Right of habitation

นิโลบล แหลมคม\*  
Nilobon Laemkhom

### บทคัดย่อ

งานวิจัยนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงข้อจำกัดของกฎหมายว่าด้วยการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่มีได้บัญญัติให้ครอบคลุมถึงปัญหาที่เกิดจากการให้สิทธิอาศัยเปรียบเทียบกับเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมัน

จากการศึกษาเรื่องการเพิกถอนสิทธิอาศัยนั้น พบว่า บทบัญญัติของกฎหมายลักษณะอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในมาตรา 1402 ถึงมาตรา 1409 ได้กล่าวถึงเฉพาะการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยในกรณีทั่วไป แต่ไม่ได้บัญญัติถึงการเพิกถอนอาศัยในกรณีที่ระยะเวลาในการให้อาศัยยังไม่สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะเพราะการให้สิทธิอาศัยนั้นเป็นแบบมีกำหนดระยะเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัยแล้วเกิดปัญหาต่างๆ ขึ้น เช่น กรณีผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์หรือประพฤติน่ารุณคนต่อผู้ให้อาศัย หรือกรณีผู้อาศัยสามารถหาที่อยู่ใหม่ได้ด้วยทุนทรัพย์ของผู้อาศัยเอง แต่ยังใช้สิทธิอาศัยในโรงเรียนของผู้อาศัย โดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนของผู้ให้อาศัย หรือกรณีผู้ให้อาศัยมีความจำเป็นในอันที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรียนที่ให้อาศัย ไม่ว่าจะเนื่องจากความจำเป็นในทางเศรษฐกิจหรือมีความจำเป็นอื่นใดที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรียนนั้น หรือกรณีผู้อาศัยไม่ใช้ประโยชน์ในโรงเรียนนั้นแล้ว แต่ไม่ยอมสละสิทธิในการอาศัย หรือกรณีที่ผู้ให้อาศัยพึงผลมิได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิอาศัยว่า ให้เป็นการเฉพาะตัวของผู้อาศัยแล้วผู้อาศัยนำบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนมาอาศัยอยู่ด้วย แต่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว ไม่ได้บัญญัติถึงการแก้ปัญหาในกรณีดังกล่าวไว้ แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสและเยอรมัน ซึ่งไทยได้นำมาเป็นแม่แบบในการร่างกฎหมายรวมทั้งกฎหมายลักษณะอาศัยนั้น ได้บัญญัติถึงวิธีการแก้ปัญหาในลักษณะดังกล่าวไว้ โดยประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ได้บัญญัติให้การได้มาหรือสูญสิ้นไปของสิทธิอาศัยเป็นไปในลักษณะเดียวกับสิทธิเก็บกิน โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 625 มีใจความว่า สิทธิในการใช้และสิทธิอาศัย จะได้มาหรือสูญสิ้นไปในลักษณะเดียวกับสิทธิเก็บกิน ซึ่งบทบัญญัติของสิทธิเก็บกินบัญญัติไว้ในมาตรา 618 วรรคสุดท้ายว่า “ไม่ว่ากรณีใดๆ ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายแรงแห่งกรณี ศาลอาจมีคำสั่งให้การใช้สิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงอย่างสมบูรณ์ หรือให้เจ้าของทรัพย์เรียกคืนซึ่งสิทธิในทรัพย์ที่เป็นวัตถุแห่งสิทธิ โดยผู้ให้ใช้สิทธิทำการชดเชยสิ่งที่ผู้ให้ใช้สิทธิได้กระทำลงไปเป็นรายปีหรือเงินจำนวนหนึ่งแก่ผู้ทรงสิทธิ หรือตัวแทนที่ชอบด้วยกฎหมาย จนถึงเวลาที่สิทธินั้นควรจะสิ้นสุดลง”

---

\* นักศึกษานิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ Master of Law, Chiangmai University  
E-mail mooyong99@hotmail.com

ส่วนประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันไม่ได้บัญญัติการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยไว้โดยตรงเช่นกัน แต่บัญญัติไว้ในมาตรา 1093 ที่กำหนดให้นำบทบัญญัติเรื่องสิทธิเก็บกินมาใช้ในกรณีมีเหตุจำเป็น ซึ่งเมื่อพิจารณาเกี่ยวกับการระงับสิ้นไปของสิทธิเก็บกินที่อาจเกี่ยวข้องกับการเพิกถอนสิทธิอาศัย เห็นว่าบทบัญญัติในมาตรา 1054 ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันน่าจะเป็นบทบัญญัติที่นำมาใช้บังคับได้ ซึ่งบทบัญญัติมาตรา 1054 บัญญัติว่า ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินปฏิบัติตนเป็นปฏิปักษ์กับสิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ในระดับที่ร้ายแรงและแม้ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะได้แจ้งเตือนการเป็นปฏิปักษ์นั้นแล้ว แต่ผู้ทรงสิทธิยังคงปฏิบัติตนในทางที่เป็นปฏิปักษ์ และทำความเสียหายแก่สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ในกรณีเช่นนี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจร้องขอต่อศาลให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นสุดลง บทบัญญัติดังกล่าว ให้อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 1052

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีข้อเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 5 ว่าด้วยอาศัย ให้ครอบคลุมถึงกรณีผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ให้อาศัยหรือให้สิทธิผู้ให้อาศัยในการพิจารณาถึงตัวบุคคลที่จะเข้ามาใช้สิทธิอาศัยในโรงเรือนหรือให้สิทธิแก่ผู้ให้อาศัยในการที่จะยื่นคำร้องต่อศาลขอให้การอาศัยสิ้นสุดลงเมื่อเกิดกรณีร้ายแรงไม่ว่าจะเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้อาศัยหรือความต้องการที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นเช่นเดียวกันกับประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสและเยอรมันต่อไป

**คำสำคัญ:** การเพิกถอนสิทธิอาศัย ผู้ให้อาศัย ผู้อาศัย

### Abstract

This research having its objective of studying on the restriction of the cancellation of the right of habitation under the Civil and Commercial Code which has not been governed for the problem related to right of habitation. It has been compared to the cancellation under the French Civil law and the German.

Under the studying on the cancellation of right of habitation , it has been found that the regulation of law of habitation under the Civil and Commercial Code section 1402 to section 1409 said only that of the termination of right of habitation in general, not on the cancellation for the terms of termination the duration of the right still exist. The term of existing of the right may have got the terms of time of limitation or the life time of the Grantee or in case of the Grantee can find his/her resident by his/her fund but he/she continue using the house of the Grantor , without considering on the difficulties of the Grantor or if the Grantor has his/her necessity of economically or other necessity to have the house be used or in case of the Grantee does not use the house but not abundant the right of habitation or by negligence the Grantor didn't make in written saying for the restriction of

person who can use the house being only the Grantee but later on the Grantee take the members of his family and his household may dwell with him which the law has not been governed for the said cases. But in the Civil Code of the French and German , which being the model of drafting the regulation of the Thai including the right of habitation has the regulation to find solution. Under the French Civil Code said that the granting and the termination of the right of habitation shall be the same of those right of usufruct. The law regulated in the section 625 which said The right of use and the right of habitation shall be granted and terminated by the same way of the right of usufruct. Under the last verses of section 618 said. "The Judges may, according to the seriousness of the case, either order the absolute cancellation of the usufruct, or only the owner recover the enjoyment of the thing subject there to on condition of paying annually to the usufructuary or to his legal representatives a fixed amount, up to the time the usufruct should have terminated."

The German Civil Code, didn't write directly for the termination of the right of the habitation but it has been written in the Section 1093 which propose to take the regulation of usufruct for using in some necessity case. Considering the termination of right of usufruct that may related to the right of the right of habitation can be seen under the section 1054 of the German Civil Code. Section 1054 of the German Civil Code said "If the usufructuary violates the rights of the owner to a substantial degree, and if he continues the injuring conduct notwithstanding a warning notice from the owner, the owner may require administration to be judicially ordered under section 1052 "

I recommend there should be some amendments on the Civil and Commercial Code , Book 4 Title 5 of Habitation to govern the case if the attitudes or the conduct of the Grantee treats violence against the Grantor or to let the Grantor get some right to consider the accompany person/s who will use the house or to let the Grantor to request the judge to terminate the habitation right if there is violence action against the properties or if the Grantor requires of some necessity to use the house as that said in the French and the German Civil Code.

**Key words:** Cancellation of Right of habitation, grantor, grantee

## 1. บทนำ

สภาพเศรษฐกิจของไทยในปัจจุบัน ถ้ากล่าวถึงทรัพย์สิน โดยเฉพาะที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะพบว่า มีอยู่อย่างจำกัด และมีมูลค่าสูงขึ้นกว่าแต่ก่อนมาก การที่จะก่อให้เกิดภาวะติดพันใดๆ เกี่ยวกับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น การให้สิทธิอาศัย กฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ ควรจะมีความเป็นธรรมและมีการบัญญัติเพื่อไว้สำหรับผู้ที่ไม่รู้กฎหมายหรือรู้เท่าไม่ถึงการณ์ว่า หากตนก่อให้เกิดภาวะผูกพันใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินแล้ว แม้ต่อมาภายหลังจะเกิดปัญหา ก็ยังได้รับความเป็นธรรมจากกฎหมาย มิใช่ว่าเมื่อเกิดปัญหาขึ้น กลับกลายเป็น

เป็นว่า นิติกรรมที่ตนได้ก่อให้เกิดภาวะผูกพันไปนั้นทำให้ต้องเสียเปรียบในทุกๆ ด้าน และอาจจะก่อให้เกิดความยุ่งยากไปตลอดชีวิตโดยหาทางออกไม่ได้ ดังนั้น ผู้ที่มีหน้าที่ในการออกกฎหมาย ควรพิจารณาให้ถี่ถ้วนและมองให้เห็นถึงปัญหารอบด้านที่อาจจะเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและในอนาคตว่า เมื่อเกิดปัญหานั้นๆ ขึ้นบุคคลที่ควรได้รับความเป็นธรรมคือใคร และจะบัญญัติกฎหมายอย่างไรให้ไม่เป็นการเปิดช่องว่างที่ก่อให้เกิดการเอาเปรียบต่อผู้ที่จะต้องเสียหายเพราะการนั้น ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายในเรื่องการให้สิทธิอาศัยเป็นกรณีหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากบทบัญญัติของกฎหมาย ที่จำกัดสิทธิของผู้ให้อาศัยในการยกเลิกเพิกถอนการให้สิทธิอาศัย การศึกษาถึงแนวคิด ปัญหาและข้อจำกัดของการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ตลอดจนการศึกษาวิธีการแก้ปัญหาของกฎหมายต่างประเทศที่เป็นแม่แบบในการร่างประมวลกฎหมายของไทย พบว่าน่าจะเป็นอีกวิธีหนึ่งที่จะเป็นหนทางในการแก้ไขปัญหานั้นๆ ได้

มูลเหตุของท้าววิจัยฉบับนี้ สืบเนื่องมาจากการทำงานที่ผู้เขียนประสบมา เป็นกรณีซึ่งผู้อาศัยซึ่งเป็นชาวต่างมาชอบพอกับหญิงไทยซึ่งมีอาชีพเป็นครู ต่อมาได้ทำการหมั้นกับหญิงนั้น โดยชายชาวต่างชาติได้มอบเงินจำนวนหนึ่งให้แก่หญิงเป็นของหมั้น และให้หญิงนั้นลาออกจากงาน โดยชายนั้นได้สัญญาว่าจะอุปการะเลี้ยงดูหญิงนั้นและบุตรของหญิงซึ่งเกิดกับสามีคนเดิมเป็นอย่างดี หญิงนั้นจึงได้ลาออกจากงาน ต่อมาหญิงนั้นได้นำเงินซึ่งเป็นของหมั้นไปทำการซื้อบ้านพร้อมที่ดินและใส่ชื่อหญิงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ต่อมาชายชาวต่างชาติก็ได้ทำการจดทะเบียนสมรสและอยู่กินเป็นสามีภรรยา กับหญิงนั้น และได้ขอให้หญิงผู้เป็นภรรยาทำหนังสือให้ตนมีสิทธิอาศัยอยู่ในบ้านที่ซื้อเนื่องจากเกรงว่าหากภรรยาเป็นอะไรไป สามีต่างชาติจะไม่มีที่อยู่ ด้วยความรักสามี ภรรยาจึงได้ทำหนังสือให้สิทธิอาศัยตลอดชีวิตของสามี ต่อมาสามีได้ทอดทิ้งภรรยาโดยไม่การอุปการะเลี้ยงดูหญิงนั้นและบุตร และได้ไปมีความสัมพันธ์ฉันท์คู่สาวกับหญิงอื่น ต่อมาภรรยาล้มป่วยลงและถึงแก่ความตาย สามีชาวต่างชาตินั้นได้นำภรรยาใหม่เข้ามาอยู่ในบ้านที่อาศัย เมื่อบุตรซึ่งทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของภรรยาซึ่งเป็นเจ้าของบ้าน ไม่ประสงค์จะให้สามีชาวต่างชาติและภรรยาใหม่ของชายนั้น อาศัยอยู่ในบ้านพิพาทอีกต่อไป และประสงค์จะเข้าทำประโยชน์ในบ้านดังกล่าว แต่ปรากฏว่าไม่สามารถขับไล่ชายชาวต่างชาติและหญิงซึ่งเป็นภรรยาใหม่ออกไปจากบ้านได้ เนื่องจากภรรยาซึ่งเป็นเจ้าของบ้านได้ทำหนังสือให้สิทธิอาศัยตลอดชีวิตแก่สามีชาวต่างชาตินั้น และสามีชาวต่างชาติก็อ้างว่าตนสามารถนำภรรยาใหม่เข้ามาอยู่ในบ้านดังกล่าวได้ด้วย เนื่องจากภรรยาใหม่เป็นบุคคลในครอบครัวของตน ซึ่งเมื่อศึกษากฎหมายลักษณะอาศัยแล้ว ปรากฏว่ากฎหมายลักษณะอาศัย ไม่เปิดช่องให้เพิกถอนสิทธิอาศัยในกรณีดังกล่าวไว้ ทายาทของภรรยาซึ่งเป็นเจ้าของบ้านก็ไม่สามารถฟ้องขับไล่ชายชาวต่างชาติกับภรรยาใหม่ได้ ดังนั้น การศึกษาถึงบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะอาศัย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ตลอดจนคำพิพากษาฎีกาจึงมีความสำคัญในการทราบถึงเห็นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว

สิทธิอาศัยในประเทศไทย มีหลักกฎหมายบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 5 และบังคับใช้กันมาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2475 (ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 47, 2473 : 442) แต่ปรากฏว่ากฎหมายลักษณะอาศัยดังกล่าว มิได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบทบัญญัติในเนื้อหาหรือ

สาระสำคัญในตัวบทเลย นับตั้งแต่มีการบัญญัติในครั้งแรกจนกระทั่งปัจจุบันเป็นเวลาผ่านไปถึง 83 ปีแล้วซึ่งเป็นระยะเวลาที่ยาวนานมาก อีกทั้งสิทธิอาศัยของไทยนั้นได้นำเอาบทบัญญัติของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมันมาเป็นแม่แบบในการร่างกฎหมาย แต่ผู้ที่ร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยในขณะนั้นมีได้นำเอาบทบัญญัตินั้นมาทั้งหมด โดยยังขาดส่วนที่เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับการแก้ปัญหาในการให้สิทธิอาศัย ดังนั้นเมื่อเกิดปัญหาขึ้น กฎหมายลักษณะอาศัยของไทยจึงไม่มีทางออก กล่าวคือ บทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่ไม่สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ ไม่ว่าปัญหานั้นจะเป็นการที่ผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ให้อาศัย หรือการที่ผู้ให้อาศัยต้องการใช้ประโยชน์ที่โรงเรือนที่ให้อาศัยนั้น ไม่ว่าจะเพราะผู้ให้อาศัยยากจนลงและต้องการขายโรงเรือนที่ให้อาศัยนั้นหรือมีความจำเป็นอื่นใดในอันที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้น หรือการที่ผู้อาศัยนำบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนเข้ามาอาศัยอยู่ด้วยโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้อาศัย หรือการที่ผู้อาศัยไม่ได้ใช้ประโยชน์ในโรงเรือนแต่ให้บุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนใช้ประโยชน์แทน หรือการที่ผู้อาศัยสามารถหาที่อยู่ใหม่ได้โดยมีกำลังซื้อของตนเอง แต่ไม่ยอมสละสิทธิในการอาศัยและยังคงอยู่อาศัยในบ้านของผู้ให้อาศัยและยังนำเอาบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนของผู้อาศัยเข้ามาอยู่ด้วย ซึ่งถ้าการให้สิทธิอาศัยนั้นเป็นการให้แบบมีกำหนดระยะเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัย หากกำหนดระยะเวลานั้นยังไม่หมดลง ผู้ให้อาศัยก็ไม่สามารถที่จะเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้อาศัยหรือบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนของผู้อาศัยออกจากโรงเรือนที่ให้อาศัยนั้นได้ ซึ่งสิ่งเหล่านี้เป็นช่องว่างของกฎหมายที่ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมกับผู้ให้อาศัยในฐานะที่เป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น

ปัจจุบัน สภาพสังคม เศรษฐกิจเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็วและมีการเปลี่ยนแปลงไปเป็นอันมาก คุณธรรมและจริยธรรมของผู้คนในสังคมก็เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ความเห็นแก่ตัว การเอารัดเอาเปรียบของผู้คนในสังคมก็มีมากขึ้น การสำนึกในบุญคุณของผู้มีพระคุณ ความรู้สึกผิดชอบชั่วดีของคนในสังคมก็ลดน้อยลงไป ซึ่งหากได้พิจารณาแนวคิดทางนิติปรัชญาว่าด้วยคุณธรรมจริยธรรมทางกฎหมายแล้ว จะเห็นได้ว่า กฎหมายควรเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมจริยธรรมให้กับคนในสังคม ดังความเห็นของ ดิเรก ควรสมาคม ที่เห็นว่า จริยธรรมและกฎหมายควรมีส่วนสัมพันธ์กัน โดยเฉพาะความรู้สึกนึกคิด ทั้งพฤติกรรม จิตใจและปัญญา (ดิเรก ควรสมาคม, 2553: 14) ซึ่งในเรื่องดังกล่าว ผู้เขียนเห็นว่า การให้สิทธิอาศัย ก็เป็นส่วนหนึ่งของศีลธรรม จริยธรรมของคนในสังคม เมื่อผู้ให้อาศัยมีน้ำใจไมตรี มีความเอื้อเฟื้อต่อผู้อาศัยโดยไม่ได้หวังสิ่งใดตอบแทน เมื่อผู้ให้อาศัยได้รับความเดือดร้อน กฎหมายควรมีทางออกให้แก่ผู้ให้อาศัย ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้นอย่างเต็มที่ ในอันที่จะได้รับความเป็นธรรมจากกฎหมาย

ดังนั้น การศึกษาทบทวน ความหมาย แนวคิด คำวินิจฉัยของศาล ปัญหา และหลักกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยและการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามกฎหมายของไทยและของต่างประเทศ จึงเป็นสิ่งสำคัญต่อแนวความคิดในอันที่จะนำไปสู่ข้อเสนอแนะในการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมขึ้นในสังคมต่อไป

## 2. วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 2.1 เพื่อศึกษาแนวความคิดพื้นฐานของกฎหมายเรื่องสิทธิอาศัยและเหตุเพิกถอนสิทธิอาศัย
- 2.2 เพื่อศึกษาปัญหาและข้อจำกัดของการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย
- 2.3 เพื่อศึกษาแนวทางการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมัน

## 3. ประโยชน์ที่ได้รับ

- 3.1 ทราบแนวความคิดพื้นฐานของกฎหมายเรื่องสิทธิอาศัยและเหตุเพิกถอนสิทธิอาศัย
- 3.2 ทราบปัญหาและข้อจำกัดของการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย
- 3.3 ทราบแนวทางการเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมัน

## 4. วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาวิจัยในเรื่องนี้ใช้การศึกษาและค้นคว้าวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยค้นคว้าและรวบรวมข้อมูลจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของประเทศฝรั่งเศส และเยอรมัน คำพิพากษาศาลฎีกา ตำรา งานวิจัย วิทยานิพนธ์ บทความทางวิชาการทั้งของไทยและของต่างประเทศ ตลอดจนงานวรรณกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับโจทย์วิจัย โดยวิเคราะห์ข้อมูลเชิงพรรณนา

## 5. ผลการวิจัย

ผลการวิจัยพบว่า สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินสิทธิ หมายถึง การมีสิทธิที่จะได้อยู่อาศัยในโรงเรือนของผู้อื่น โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าหรือไม่ต้องเสียประโยชน์ตอบแทนอันใดแก่ผู้ที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือเจ้าของโรงเรือนนั้น ตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1402 แต่เจ้าของโรงเรือนยังมีกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างนั้น ซึ่งการให้สิทธิอาศัยเป็นการให้โดยเสน่หาอย่างหนึ่ง และสิทธิอาศัยจะได้อาศัยได้มาแต่เพียงทางเดียวคือ โดยทางนิติกรรม จะได้อาศัยโดยอายุความดังเช่นภาระจำยอมมิได้ (บัญญัติ สุชีวะ, 2545: 306) และการได้มาโดยนิติกรรม ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะไม่สมบูรณ์ใช้ยับบุคคลภายนอกมิได้ แต่ในระหว่างคู่สัญญาด้วยกันยอมใช้บังคับกันในฐานะเป็นบุคคลสิทธิได้ ซึ่งกรณีนี้ ศาลฎีกาได้วินิจฉัยว่า โจทก์ทำหนังสือตกลงยอมให้จำเลยอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทจนตลอดชีวิตของจำเลย แม้มิได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยนั้นกับพนักงานเจ้าหน้าที่ อันเป็นเหตุให้สิทธินั้นไม่สมบูรณ์เป็นทรัพย์สิน แต่จำเลยก็ยกเอาสิทธิที่มีอยู่ตามเอกสารนั้นขึ้นยันโจทก์ผู้เป็นคู่สัญญาได้ในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาขับไล่จำเลยก่อนกำหนดดังกล่าว (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 760/2507, 655/2505, 1245/2523) ซึ่งคำว่า “บุคคลสิทธิ” หรือที่แต่ก่อนนั้นเคยเรียกว่า สิทธิเหนือบุคคล ได้แก่ สิทธิที่จะใช้ยับแก่บุคคลที่ตกอยู่ในฐานะผูกพันหรือสมัครใจเข้ามาผูกพันโดยเฉพาะจำกัดตัว และไม่ก่อให้เกิดอำนาจเด็ดขาดที่จะบังคับตามสิทธิ

ได้โดยลำพัง คือ ต้องมีการร้องขอต่อศาล จะบังคับเอาเองโดยพลการไม่ได้ ส่วน“ทรัพย์สินสิทธิ” แต่ก่อนนั้นเคยเรียกว่า สิทธิในสิ่ง หมายถึงอำนาจในทรัพย์สินอันได้แก่ สิทธิซึ่งมีวัตถุเป็นทรัพย์สินและเป็นสิทธิที่ใช้นั้นแก่บุคคลทั้งหลายทั่วไปไม่จำกัด (เสนีย์ ปราโมช, 2521: 93) และสิทธิอาศัยมีลักษณะเป็นการพึ่งพำนักอาศัย ซึ่งในความเป็นจริงแล้วผู้ทรงสิทธิอาศัยต้องเคารพต่อสิทธิอันเป็นใหญ่กว่า คือ การเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโรงเรียนและไม่มีสิทธิอาศัยโดยอายุความปรปักษ์ (เพ็งอึ้ง :357)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า ที่มาของสิทธิอาศัยนั้นได้มา 2 ทาง คือ ได้มาในลักษณะที่เป็นทรัพย์สิน และ ได้มาในลักษณะที่เป็นบุคคลสิทธิ

บทบัญญัติของกฎหมายลักษณะอาศัย ปรากฏอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 5 เรื่อง อาศัย และเมื่อกล่าวถึงการเพิกถอนหรือการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยแล้ว ส่วนใหญ่บทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจะการบัญญัติเพียงการสิ้นสุดของสิทธิอาศัย ซึ่งมีกรณีดังต่อไปนี้คือ

1. โดยนิติกรรมที่ก่อตั้งสิทธิในตนเอง กล่าวคือ
  - 1.1 เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยกำหนดระยะเวลาไว้ เมื่อสิ้นระยะเวลานั้นสิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุด
  - 1.2 เมื่อเงื่อนไขให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดลง
  - 1.3 เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ ผู้ให้สิทธิอาศัย บอกละสิทธิอาศัยเมื่อใดก็ได้ ตามมาตรา 1403 วรรคสอง
    - 1.4 เมื่อผู้อาศัยหรือผู้ให้อาศัยทำผิดสัญญาก่อตั้งในข้อที่เป็นสาระสำคัญ
    - 1.5 โดยนิติกรรมใหม่ซึ่งนิติกรรมที่ทำให้ระงับไปซึ่งสิทธิอาศัย
2. โดยผลของกฎหมาย คือ
  - 2.1 เมื่อโรงเรียนสลายไปทั้งหมด ตัวอย่างเช่น การอยู่อาศัยที่ ป.ได้ให้ไว้แก่ ฮ. และ จำเลยที่ 1 เป็นบุคคลสิทธิใช้นั้นทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการมรดก ป.ได้ เมื่อจำเลยทั้งสองรื้อบ้านซึ่งเป็นโรงเรียนไปแล้ว สิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลง จึงไม่มีโรงเรียนอันจะมีสิทธิอาศัยตาม ป.พ.พ. มาตรา 1402 และมาตรา 1408 การที่จำเลยทั้งสองปลูกบ้านขึ้นแทนภายหลังจากที่ ป.ถึงแก่ความตายโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ทั้งสองก็หาก่อให้เกิดสิทธิอาศัยขึ้นมาใหม่ไม่ และเป็นส่วนควบของที่ดินพิพาทตกเป็นของเจ้าของที่ดินพิพาทตามมาตรา 144 ทั้งเป็นการปลูกโรงเรียนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตตามมาตรา 1311 การที่โจทก์ทั้งสองฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทและบ้านพอถือได้ว่า โจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกของ ป. ประสงค์จะให้บ้านคงอยู่ตามมาตรา 1311 ดังนั้น เมื่อจำเลยทั้งสองไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่ดินพิพาทและบ้านโจทก์ทั้งสองในฐานะผู้จัดการมรดกขอที่จัดการตามที่จำเป็นได้ตามมาตรา 1719 และมาตรา 1736 วรรคสอง จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยทั้งสองได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวก่อน (คำพิพากษาฎีกาที่ 339/2551)
    - 2.2 เมื่อผู้อาศัยกลายเป็นเจ้าของโรงเรียน
    - 2.3 เมื่อผู้อาศัยถึงแก่ความตาย ตามมาตรา 1404

ส่วนการเพิกถอนสิทธิอาศัยนั้น กฎหมายได้บัญญัติไว้เพียงในมาตรา 1409 โดยในมาตราดังกล่าวนั้น เป็นการให้นำเอาบทบัญญัติว่าด้วยหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้เช่าในมาตรา 552 ถึง 555, มาตรา 558, 562 และ 563 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งบทบัญญัติที่จะนำมาใช้บังคับในเรื่องการเพิกถอนสิทธิอาศัยโดยอนุโลมนั้น จะปรากฏอยู่ใน ป.พ.พ. มาตรา 554 ซึ่งบัญญัติว่า “ถ้าผู้เช่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติในมาตรา 552 มาตรา 553 หรือฝ่าฝืนข้อสัญญา ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องตามบทกฎหมายหรือข้อสัญญานั้นๆ ก็ได้ ถ้าและผู้เช่าละเลยเสียไม่ปฏิบัติตาม ท่านว่าผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้” โดย ป.พ.พ. มาตรา 552 บัญญัติว่า “อันผู้เช่าจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ หรือการดังกล่าวกำหนดไว้ในสัญญานั้น ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่” และ ป.พ.พ. มาตรา 553 บัญญัติว่า “ผู้เช่าจำต้องสงวนทรัพย์สินที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย”

จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่า กฎหมายได้บัญญัติถึงการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยและการเพิกถอนสิทธิอาศัยไว้เพียงกรณีที่กำลังกล่าวมาแล้ว ซึ่งมีได้ครอบคลุมถึงปัญหาของการให้สิทธิอาศัยในกรณีอื่นๆ ที่เกิดขึ้นในความเป็นจริง อันได้แก่ 1. กรณีผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์หรือประพฤติน่ารุณคุณต่อผู้ให้เช่า 2. กรณีผู้อาศัยสามารถหาที่อยู่ใหม่ได้ด้วยทุนทรัพย์ของผู้อาศัยเอง แต่ยังใช้สิทธิอาศัยในโรงเรือนของผู้อาศัย โดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนของผู้ให้เช่า 3. กรณีผู้ให้เช่ามีความจำเป็นในอันที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนที่ให้เช่า ไม่ว่าจะเนื่องจากความจำเป็นในทางเศรษฐกิจหรือมีความจำเป็นอื่นใดที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้น 4. ในกรณีที่ระยะเวลาในการให้สิทธิอาศัยยังไม่สิ้นสุดลง แต่ผู้อาศัยไม่ใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นแล้ว แต่ไม่ยอมสละสิทธิในการอาศัย ซึ่งกรณีนี้ เสนีย์ ปราโมช ได้อธิบายว่า แม้ผู้อาศัยจะมีได้ใช้โรงเรือนอยู่อาศัยมากกว่า 10 ปี เพียงแต่เหตุเท่านั้น ก็ทำให้สิทธิอาศัยสิ้นสุดระงับไปไม่ (เพ็ญอ้าง: 540) 5. กรณีที่ผู้ให้เช่าพลั้งเผลอมิได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิอาศัยว่า ให้เป็นการเฉพาะตัวของผู้อาศัยแล้วผู้อาศัยนำบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนมาอาศัยอยู่ด้วย เนื่องจาก ป.พ.พ.มาตรา 1405 ได้บัญญัติว่า “สิทธิอาศัยนั้น ถ้ามิได้จำกัดไว้ชัดเจนว่าให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัวไซ้ บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้” ซึ่งในกรณีนี้ เสนีย์ ปราโมช ได้อธิบายว่า “บุคคลในครอบครัว” นั้น หมายถึง ผู้ที่มีความสัมพันธ์ต่อกันในทางสมรสหรือสืบสายโลหิต อันได้แก่ บุตร ภริยา พี่ น้อง พ่อ แม่ ลูก หลาน ส่วน “บุคคลในครัวเรือน” นั้นหมายถึง สาวใช้ คนใช้ในบ้าน แม่ครัว หรือพี่เลี้ยง แม่นมของลูก ซึ่งไม่ใช่คนในสกุลเดียวกัน แต่อยู่ด้วยกันเป็นครัวเรือน (เพ็ญอ้าง: 542)

ซึ่งกรณีตามปัญหาข้อ 4 และข้อ 5 ศาลฎีกาได้เคยมีคำวินิจฉัยว่า “โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านพิพาทได้ให้ ส. มีสิทธิอาศัยในบ้านพิพาทตลอดชีวิต แต่ ส. ได้ย้ายไปพักรักษาตัวอยู่กับบุตรสาวส่วนจำเลยอยู่กินเป็นสามีภรรยากับบุตรของ ส. โดยมีได้จดทะเบียนสมรสกันและมีบุตรด้วยกัน 2 คน ส.ยอมให้จำเลยและบุตรอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทได้จำเลยจึงมีฐานะเป็นบุตรสะใภ้ของ ส. ย่อมถือได้ว่าจำเลยมีฐานะเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของ ส. ผู้มีสิทธิอาศัยในบ้านพิพาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา

1405 แล้ว แม่ต่อมา ส. จะไปรักษาตัวอยู่กับบุตรสาวและไม่ได้อยู่ในบ้านพิพาทก็ตามแต่ ส. ก็ยังมีได้สิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาทยังคงมีสิทธิอยู่อาศัยในบ้านพิพาทได้ตลอดเวลาที่ยังมีชีวิตอยู่ จำเลยซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของ ส. จึงมีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาทได้ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย ปัญหาว่า คำให้การของจำเลยก่อให้เกิดประเด็นที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยมาหรือไม่ เป็นข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน ชอบที่ศาลฎีกาวินิจฉัยให้ได้ จำเลยให้การต่อสู้คดีว่าเป็นบริวารของ ส. และได้เข้าอาศัยอยู่ในบ้านพิพาทโดยได้รับความยินยอมจาก ส. คำให้การของจำเลยเท่ากับเป็นการยกข้อต่อสู้ว่าจำเลยเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของ ส. มีสิทธิอยู่ในบ้านพิพาทด้วยได้ ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่าจำเลยเป็นบุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของ ส. จึงไม่เกินเลยไปจากคำให้การของจำเลย” (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 998/2540)

จากคำอธิบายของเสนีย์ ปราโมช และคำวินิจฉัยของศาลดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ทั้งเสนีย์ ปราโมช และศาล ได้ให้ความหมายของคำว่า “บุคคลในครอบครัว” รวมไปถึงลูกสะใภ้ที่ได้จดทะเบียนสมรส ซึ่งเมื่อระยะเวลาในการให้สิทธิอาศัยยังไม่หมดลง แม้ผู้อาศัยจะไม่อยู่หรือไม่ใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นแล้ว บุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนของผู้อาศัยก็ยังมีสิทธิอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นได้ ซึ่งจะเห็นว่า ศาลได้ตีความถึงสิทธิของผู้อาศัยในการใช้ทรัพย์สินไว้กว้างมาก ซึ่งเมื่อเกิดปัญหาตามกรณีข้อ 4 และข้อ 5 ขึ้น ผู้ให้สิทธิอาศัยก็ไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่ให้ผู้อาศัยหรือบุคคลในครัวเรือนหรือบุคคลในครอบครัวดังกล่าวออกไปจากบ้านได้

จากปัญหาที่ยกมาดังกล่าวข้างต้น ทำให้เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 5 เรื่อง อาศัย เป็นบทบัญญัติที่เอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้อาศัยมากกว่าการคำนึงถึงประโยชน์ได้เสียของเจ้าของโรงเรือนซึ่งมีลักษณะที่ไม่เป็นธรรม อีกทั้งยังได้บัญญัติให้ครอบคลุมถึงวิธีแก้ปัญญาอื่นๆ ดังกล่าวข้างต้นไว้

แต่จากการศึกษาพบว่า กฎหมายลักษณะอาศัยของไทย ได้นำเอาประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันมาเป็นแม่แบบในการร่างกฎหมายดังกล่าว แต่ประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมันได้มีการบัญญัติวิธีการแก้ปัญหาในเรื่องดังกล่าวไว้ โดยมีการบัญญัติว่าให้การสิ้นสุดของสิทธิอาศัยนั้นให้เป็นอย่างเดียวกับสิทธิเก็บกิน แต่ผู้ร่างกฎหมายในขณะนั้นมิได้นำบทบัญญัติในส่วนนี้มาใส่ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งจะได้กล่าวถึงในหัวข้อต่อไป

## 6. การเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมัน

### การเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส

ประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศส มีการบัญญัติให้การได้มาหรือสูญสิ้นไปของสิทธิอาศัยเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับสิทธิเก็บกิน โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 625 มีใจความว่า สิทธิในการใช้และสิทธิอาศัยจะได้มาหรือสูญสิ้นไปในลักษณะเดียวกับสิทธิเก็บกิน ซึ่งบทบัญญัติของสิทธิเก็บกินบัญญัติไว้ในมาตรา 618 วรรคสุดท้ายว่า “ไม่ว่ากรณีใดๆ ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายแรงแห่งกรณี ศาลอาจมีคำสั่งให้การใช้สิทธิเก็บกินสิ้นสุด

ลงอย่างสมบูรณ์ หรือให้เจ้าของทรัพย์สินเรียกคืนซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสิทธิ โดยผู้ให้ใช้สิทธิทำการชดเชยสิ่งที่คุณใช้สิทธิได้กระทำลงไปเป็นรายปี หรือเงินจำนวนหนึ่งแก่ผู้ทรงสิทธิ หรือตัวแทนที่ชอบด้วยกฎหมาย จนถึงเวลาที่สิทธินั้นควรจะสิ้นสุดลง” ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวนี้ เป็นส่วนที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมิได้บัญญัติไว้จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติของกฎหมายที่มีอยู่มาแก้ปัญหที่เกิดขึ้นได้

### การเพิกถอนสิทธิอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมัน

ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันไม่ได้บัญญัติการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยไว้โดยตรง แต่บัญญัติไว้ในมาตรา 1093 ที่กำหนดให้นำบทบัญญัติเรื่องสิทธิเก็บกินมาใช้ในกรณีมีเหตุจำเป็น ซึ่งเมื่อพิจารณาเกี่ยวกับการระงับสิ้นไปของสิทธิเก็บกินที่อาจเกี่ยวข้องกับการเพิกถอนสิทธิอาศัย เห็นว่าบทบัญญัติในมาตรา 1054 ประมวลกฎหมายแพ่งเยอรมันน่าจะเป็นบทบัญญัติที่นำมาใช้บังคับได้ ซึ่งบทบัญญัติมาตรา 1054 บัญญัติว่า ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินปฏิบัติตนเป็นปฏิปักษ์กับสิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ในระดับที่ร้ายแรงและแม้ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะได้อ้างเตือนการเป็นปฏิปักษ์นั้นแล้ว แต่ผู้ทรงสิทธิยังคงปฏิบัติตนในทางที่เป็นปฏิปักษ์ และทำความเสียหายแก่สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจร้องขอต่อศาลให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นสุดลง บทบัญญัติดังกล่าว ให้อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 1052

จากบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะอาศัยของทั้งประเทศฝรั่งเศสและเยอรมัน จะเห็นว่ากฎหมายของทั้งสองประเทศ ต่างก็มีการบัญญัติกฎหมายที่เป็นช่องทางในการแก้ปัญหของการให้สิทธิอาศัยตามที่ได้กล่าวข้างต้นไว้ ซึ่งหากมีการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายแล้ว มีการนำเอาบทบัญญัติของกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสและเยอรมันดังกล่าวข้างต้นมาใช้ไว้ด้วย ก็จะทำให้ช่องว่างของกฎหมายหมดไปหรือลดน้อยลงไป

## 7. สรุป ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาแนวคิดพื้นฐานของสิทธิอาศัยและการเพิกถอนสิทธิอาศัยพบว่า สิทธิอาศัยนั้น เป็นการที่บุคคลได้รับสิทธิในการอาศัยในโรงเรือนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า (ป.พ.พ. มาตรา 1402) และเป็นสิทธิที่กำหนดให้กันเป็นการส่วนตัว เป็นการให้โดยเสนหาและไม่มีค่าตอบแทน (เสนีย์ ปราโมช, 2521:534) ส่วนการเพิกถอนสิทธิอาศัยนั้น เป็นการที่เจ้าของโรงเรือนที่ให้อาศัยนั้น ยกเลิกการให้สิทธิอาศัยที่ให้ไว้แก่ผู้อาศัยอันเนื่องมาจากเหตุการณ์หรือเหตุผลบางประการที่ผู้ให้อาศัยมีความจำเป็นต้องให้การอาศัยนั้นยุติลง

จากการศึกษาเรื่องการเพิกถอนสิทธิอาศัยนั้น พบว่าทั้งบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะอาศัยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้กล่าวถึงเฉพาะการสิ้นสุดของสิทธิอาศัยในกรณีทั่วไป แต่ไม่ได้บัญญัติถึงการเพิกถอนอาศัยในกรณีที่ระยะเวลาในการให้อาศัยยังไม่สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะเพราะการให้สิทธิอาศัยนั้นเป็นแบบมีกำหนดระยะเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้อาศัย แล้วเกิดปัญหาต่างๆ ขึ้น เช่น กรณีผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์หรือประพฤติเนรคุณต่อผู้ให้อาศัย หรือกรณีผู้อาศัยสามารถหาที่อยู่ใหม่ได้ด้วยทุนทรัพย์ของผู้อาศัยเอง แต่ยังใช้สิทธิอาศัยในโรงเรือนของผู้อาศัย โดยไม่คำนึงถึงความเดือดร้อนของผู้ให้อาศัย หรือกรณีผู้ให้อาศัยมีความจำเป็นในอันที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนที่ให้อาศัย ไม่ว่าจะเนื่องจากความจำเป็นในทางเศรษฐกิจ

หรือมีความจำเป็นอื่นใดที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นหรือกรณีผู้อาศัยไม่ใช่ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นแล้วแต่ไม่ยอมสละสิทธิในการอาศัย หรือกรณีที่ผู้ให้อาศัยพลั้งเผลอมิได้ระบุไว้ในสัญญาให้สิทธิอาศัยว่า ให้เป็นการเฉพาะตัวของผู้อาศัยแล้วผู้อาศัยนำบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนมาอาศัยอยู่ด้วย อันเป็นปัญหาที่ไม่มีทางออกให้แก่ผู้ให้อาศัย แต่ในประมวลกฎหมายแพ่งของฝรั่งเศสและเยอรมัน ซึ่งไทยได้นำมาเป็นแม่แบบในการร่างกฎหมายรวมทั้งกฎหมายลักษณะอาศัยนั้น ได้บัญญัติถึงวิธีการแก้ปัญหาในลักษณะดังกล่าวไว้ โดยได้บัญญัติว่า สิทธิในการใช้และสิทธิอาศัย จะได้มาหรือสูญสิ้นไปในลักษณะเดียวกับสิทธิเก็บกิน ซึ่งบทบัญญัติของสิทธิเก็บกินตามประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศส ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 618 วรรคสุดท้ายว่า “ไม่ว่ากรณีใดๆ ในกรณีที่เกิดเหตุร้ายแรงแห่งกรณี ศาลอาจมีคำสั่งให้การใช้สิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงอย่างสมบูรณ์หรือให้เจ้าของทรัพย์สินเรียกคืนซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นวัตถุแห่งสิทธิ โดยผู้ให้ใช้สิทธิทำการชดเชยสิ่งที่ผู้ให้สิทธิได้กระทำลงไปเป็นรายปี หรือเงินจำนวนหนึ่ง แก่ผู้ทรงสิทธิ หรือตัวแทนที่ชอบด้วยกฎหมาย จนถึงเวลาที่สิทธินั้นควรจะสิ้นสุดลง” ซึ่งวิธีการแก้ปัญหาของกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสคือ เมื่อเกิดเหตุร้ายแรงใดๆ เกี่ยวกับการให้สิทธิอาศัยหรือเมื่อเจ้าของโรงเรือนต้องการใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้น ผู้ให้อาศัยสามารถยื่นคำร้องต่อศาล เพื่อให้การอาศัยสิ้นสุดลงโดยโดยคำสั่งของศาล แต่ถ้ามีการกระทำใดที่ผู้มีสิทธิได้กระทำลงไปเพื่อประโยชน์แห่งการใช้ทรัพย์สิน ผู้ให้ใช้สิทธิก็ทำการชดเชยสิ่งที่ได้กระทำนั้นให้แก่ผู้ใช้สิทธิ ส่วนกฎหมายแพ่งเยอรมันนั้น ได้มีบัญญัติไว้ในมาตรา 1054 ซึ่งบัญญัติว่า ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินปฏิบัติตนเป็นปฏิปักษ์กับสิทธิของเจ้าของทรัพย์สินในระดับที่ร้ายแรง และแม้ว่าเจ้าของทรัพย์สินจะได้แจ้งเตือนการเป็นปฏิปักษ์นั้นแล้ว แต่ผู้ทรงสิทธิยังคงปฏิบัติตนในทางที่เป็นปฏิปักษ์ และทำความเสียหายแก่สิทธิของเจ้าของทรัพย์สิน ในกรณีเช่นว่านี้ เจ้าของทรัพย์สินอาจร้องขอต่อศาลให้สิทธิเก็บกินนั้นสิ้นสุดลง

ดังนั้น ผู้เขียนเห็นว่าเมื่อการให้สิทธิอาศัยมีข้อจำกัดในการเพิกถอนการให้สิทธิอาศัย และยังมีปัญหาอยู่มาก และประมวลกฎหมายแพ่งฝรั่งเศสและเยอรมันซึ่งเป็นแม่แบบในการร่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์รวมทั้งกฎหมายลักษณะอาศัยของไทย ได้มีการบัญญัติวิธีการแก้ปัญหาในข้อจำกัดดังกล่าวเอาไว้ จึงเห็นควรให้มีการนำเอาแนวคิดของบทบัญญัติของกฎหมายทั้งสองดังกล่าว มาเป็นแนวคิดในการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะของไทยด้วย เพื่อให้มีความชัดเจนและครอบคลุมทุกปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อลดช่องว่างของกฎหมาย ไม่เป็นปัญหาในการตีความ และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่คู่ความทุกฝ่าย โดยมีข้อเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ลักษณะ 5 ว่าด้วย อาศัย ดังนี้คือ

1. ให้เพิ่มวรรคสี่ใน มาตรา 1403 เป็น “ในกรณีที่ผู้ให้อาศัยมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนที่ให้อาศัย ไม่ว่าจะเพราะความจำเป็นทางเศรษฐกิจก็ดี ความจำเป็นในการใช้พื้นที่ในโรงเรือนก็ดี หรือมีเหตุจำเป็นอื่นใดที่จะต้องใช้ประโยชน์ในโรงเรือนนั้นก็ดี หรือผู้อาศัยกระทำการเป็นปฏิปักษ์ต่อผู้ให้อาศัยหรือบุคคลที่ผู้อาศัยนำมาอยู่ด้วยตามมาตรา 1405 ได้กระทำการนั้นแล้วผู้อาศัยไม่ห้ามปรามหรือไม่กระทำการป้องกันมิให้เกิดเหตุการณ์อันเป็นปฏิปักษ์นั้น หรือกรณีเกิดเหตุร้ายแรงอันใดอันเกี่ยวกับการให้สิทธิอาศัยนั้น

ผู้ให้อาศัยอาจยื่นคำร้องหรือคำฟ้องต่อศาล ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ให้อาศัยนั้นก็ได้”

2. ให้ยกเลิกบทบัญญัติในมาตรา 1405 เดิม แล้วบัญญัติใหม่เป็น “ผู้อาศัยจะนำบุคคลอื่นเข้ามาอยู่ในโรงเรียนมิได้ เว้นแต่จะเป็นบุคคลในครอบครัวหรือบุคคลในครัวเรือนโดยได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้อาศัย สิทธิอาศัยนั้น ถ้าผู้อาศัยมิได้ใช้ติดต่อกันเกินหนึ่งปี ให้สิทธิอาศัยนั้นสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ให้มีผลไปถึงบุคคลที่ผู้ให้อาศัยอนุญาตให้เข้ามาอาศัยอยู่กับผู้อาศัยตามวรรคหนึ่งด้วย” ซึ่งผู้เขียนเห็นว่า หากเพิ่มบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวนี้ไว้ จะทำให้สามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้อย่างครอบคลุมมากยิ่งขึ้น จึงได้ทำการวิจัยปัญหาในเรื่องนี้เพื่อที่จะเสนอให้มีการแก้ไขกฎหมายในภายหน้าต่อไป

### บรรณานุกรม

- ดิเรก ควรสมาคม. (2553). นิติปรัชญาเรื่อง :ทบทวนจริยธรรม ในแง่ “ความหมาย ที่มา หลักการและความสัมพันธ์กับกฎหมาย”วารสารกระบวนการยุติธรรม.ปีที่ 3 เล่มที่ 4. 1 ตุลาคม-ธันวาคม
- บัญญัติ สุชีวะ. (2545). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 7), กรุงเทพฯ: จีระวิชาการพิมพ์
- บัญญัติ สุชีวะ. (2553). คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์ (พิมพ์ครั้งที่ 13), กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์พลสยามพรีนติ้ง (ประเทศไทย)
- ประมุข สุวรรณศร. (2550). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วย ทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ
- มานิตย์ จุมปา. (2542). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ราชกิจจานุเบกษา เล่ม 47 18 มีนาคม 2473
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธ์. (2555). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ว่าด้วยทรัพย์สิน (พิมพ์ครั้งที่ 4). กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์เดือนตุลา
- เสนีย์ ปราโมช. (2521). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด
- โสภณ รัตนกร. (2531). ทรัพย์สิทธิ – บุคคลสิทธิ. วารสารนิติศาสตร์. ปีที่ 16 (ฉบับที่ 3), หน้า 5-13
- สีก กอแสงเรืองและบุญทรง พฤชาพงษ์. (2551). ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1-6 ประมวลกฎหมายอาญา พระราชบัญญัติคุ้มครองพยานในคดีอาญา แก้ไขล่าสุด. กรุงเทพฯ: นิติบรรณการ
- อุกฤษ มงคลนาวิน. (2525). กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายฝรั่งเศส. บทบัญญัติ.ปีที่ 29 (ตอนที่ 3), หน้า 573 - 593 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Henry Cachard, “The French Civil Code” Revised Edition, Le Cram Press, Paris, 1930

