

## กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน สิทธิเหนือพื้นดิน

- งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ สำนักปลัดเทศบาล
  - เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ 11 ตำบลบึงโขงหลง
  - อำเภอบึงโขงหลง จังหวัด บึงกาฬ 38220 042-416168
- <https://www.tesbanbkl.go.th/index/>



สิทธิเหนือพื้นดิน คือ สิทธิในการเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินในที่ดินของผู้อื่น ตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1410 ซึ่งได้ระบุไว้ว่า “เจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก บนดินหรือใต้ดินนั้น”

โดยสิทธิเหนือพื้นดินย่อมไม่สิ้นไปเพราะเหตุโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกได้สลายไป แม้จะด้วยเหตุสุดวิสัยก็ตาม ซึ่งต่างจากสัญญาเช่าบ้าน ถ้าบ้านที่เช่าสลายไป สัญญาเช่าเป็นอันระงับไป แต่สิทธิเหนือพื้นดินไม่หมดไป แม้บ้านจะถูกไฟไหม้ไป ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดินสามารถปลูกใหม่ได้ นอกจากนี้สิทธิเหนือพื้นดินยังโอนให้แก่ผู้อื่นโดยทางมรดกได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันห้ามโอนไว้



การก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินได้นั้นอาจเกิดขึ้นได้ 2 ประการ

- เจ้าของที่ดินยินยอมให้บุคคลอื่นปลูกสร้างโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างบนดินหรือใต้ดิน
- เจ้าของที่ดินและบ้านได้ขายเฉพาะบ้านให้ผู้อื่นและได้ทำหนังสือและจดทะเบียนยินยอมให้ผู้ซื้อบ้านมีสิทธิเหนือพื้นดินนั้น

นอกจากนี้สิทธิเหนือพื้นดิน ยังหมายความรวมถึงที่ดินเปล่าที่มีเอกสารสิทธิประเภท น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. ด้วย มิได้ใช้บังคับกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่มีโฉนดแต่เพียงอย่างเดียว

#### ประเภทการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

1. สิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินของตนทั้งหมด
2. สิทธิเหนือพื้นดินเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของร่วมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนในที่ดิน แต่ไม่ใช่ทุกคนก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินเฉพาะส่วนของตน
3. แบ่งก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นดินบางส่วนไม่เต็มแปลง

4. ปลอดสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว และคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไป หรือที่ดินแปลงคงเหลือไม่มีสิทธิเหนือพื้นดินต่อไป

5. โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาผู้ทรงสิทธิตาย ทายาทผู้ทรงสิทธิมาขอรับมรดกสิทธิเหนือพื้นดินที่ได้จดทะเบียนไว้

6. เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินไว้แล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินและผู้ทรงสิทธิตกลงกันให้เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน

กำหนดเวลา สิทธิเหนือพื้นดิน

- สิทธิเหนือพื้นดินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา (ห้ามเกิน 30 ปี) หรือตลอดชีวิต เจ้าของที่ดิน หรือตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินนั้นก็ได้
- สิทธิเหนือพื้นดินอาจโอนได้และรับมรดกกันได้

