



กฎหมายน่ารู้ ในชีวิตประจำวัน สิทธิอาศัย

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

- สิทธิอาศัย หมายถึง สิทธิที่จะอยู่ในโรงเรือนของผู้
อื่นโดยไม่ต้องค่าเช่า

การได้มาซึ่งสิทธิอาศัย สิทธิอาศัยจะได้มาโดยทาง
นิติกรรมเท่านั้น กล่าวคือ

โดยการตกลงระหว่างเจ้าของ โรงเรือนกับผู้ซึ่งได้จะ
ได้สิทธิอาศัย และจะต้องไม่มีการให้ค่าตอบแทนแก่
เจ้าของโรงเรือน ถ้ามีการ ให้ค่าตอบแทนจะมี
ลักษณะเป็นการเช่าทรัพย์สินไม่ใช่สิทธิอาศัย และไม่มี
กรณีการได้มาซึ่งสิทธิอาศัยโดยผลทางกฎหมาย
เหมือนกับการได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ
และสิทธิอาศัยยังไม่ตกทอดทางมรดกอีกด้วย

ลักษณะของสิทธิอาศัย

- สิทธิอาศัยถ้ามิได้จำกัดการใช้สิทธิว่าเพื่อ
ประโยชน์แก่ผู้อาศัยเฉพาะตัว บุคคล ใน
ครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่
ด้วยก็ได้
- สิทธิอาศัยไม่สามารถโอนได้โดยทางมรดก
หมายความว่า ผู้ทรงสิทธิอาศัยตาย ทายาทของ
ผู้ทรงสิทธิอาศัยไม่สามารถใช้โรงเรือนนั้นต่อไป
อีกได้
- สิทธิอาศัยนั้นถ้าผู้ให้สิทธิอาศัยมิได้หวงห้ามไว้
โดยชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บเอา ดอกผลธรรมดา
หรือผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความ
ต้องการของครัวเรือนก็ได้



- หน้าที่ของผู้ทรงสิทธิอาศัย
- ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะใช้ทรัพย์สินที่อาศัยเพื่อการอย่างอื่น
นอกจากที่ใช้กันตาม ประเพณีนิยมปกติไม่ได้
- ผู้ทรงสิทธิอาศัยจำต้องสงวนทรัพย์สินที่อาศัยเช่นวิญญู
ชนจะพึงสงวนทรัพย์สิน ของตน และต้องบำรุง
ซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย
- ผู้ทรงสิทธิอาศัยต้องยอมให้ผู้ให้อาศัย หรือตัวแทนเข้า
ตรวจดูทรัพย์สินที่อาศัย เป็นครั้งคราว
- ผู้ทรงสิทธิอาศัยจะดัดแปลงต่อเติมทรัพย์สินที่อาศัยไม่ได้
เว้นแต่จะได้รับอนุญาต จากผู้ให้อาศัยก่อน มิเช่นนั้น
ต้องรับผิดชอบ
- ผู้ทรงสิทธิอาศัยต้องรับผิดชอบในสูญหายหรือบุบ
สลาย อันเกิดแก่ทรัพย์สินที่ อาศัยเนื่องจากความผิด
ของผู้ทรงสิทธิอาศัยหรือของบุคคลผู้อยู่กับผู้ทรงสิทธิ
อาศัย

ความระับของสิทธิอาศัย

- เมื่อนิติกรรมก่อสิทธิอาศัยมิได้กำหนดระยะเวลาการให้
สิทธิอาศัยเอาไว้ ผู้ให้ อาศัยมีสิทธิบอกเลิกสิทธิอาศัยเมื่อ
ใดก็ได้โดยไม่ต้องบอกเลิกล่วงหน้าตามสมควร
- ถ้านิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยกำหนดระยะเวลาการให้สิทธิ
อาศัยเอาไว้ เมื่อครบ กำหนดระยะเวลาดังกล่าวสิทธิอาศัย
ย่อมระับลง
- เมื่อผู้ทรงสิทธิอาศัยถึงแก่ความตาย
- เมื่อโรงเรือนที่ให้อาศัยสลายไปทั้งหมด

ทั้งนี้สิทธิอาศัยจะสิ้นสุดลงได้ก็ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยกำหนดระยะเวลาไว้ และสิ้น
สุระยะเวลา
2. เมื่อนิติกรรมก่อตั้งสิทธิอาศัยไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ ผู้
ให้สิทธิอาศัยมีสิทธิบอกเลิกสิทธิอาศัยเมื่อไรก็ได้ เมื่อ
บอกเลิกสิทธิอาศัยย่อมสิ้นสุดลง
3. เมื่อผู้ทรงสิทธิอาศัยเสียชีวิตลง สิทธิอาศัยนั้นย่อมสิ้นสุด
ลงไปด้วย แต่ถ้าเกิดกรณีที่ผู้ให้อาศัยตาย สิทธิอาศัยจะ
ไม่ระับ
4. เมื่อโรงเรือนที่ให้อาศัยอยู่สูญสลายไปทั้งหมด
5. เมื่อผู้ให้สิทธิอาศัยและผู้ทรงสิทธิอาศัยตกลงระับสิทธิ
อาศัย

