

หนังสือให้สิทธิอาศัยหรือเก็บกิน

ทำที่.....

.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างนาย/นาง/นางสาว.....อายุ.....ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชน
เลขที่.....ออกบัตร โดย.....วันที่ออกบัตร โดย...../...../.....วันหมดอายุบัตร/...../.....
ซึ่งเป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน คือบ้านเลขที่.....และตามโฉนดเลขที่.....ซึ่งอยู่
หมู่ที่.....ถนน.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่.....ตามสัญญาเรียกว่า “ผู้ให้อาศัย”

ฝ่ายหนึ่ง กับ นาย/นาง/นางสาว.....อายุ.....ปี ถือบัตรประจำตัวประชาชน
เลขที่.....ออกบัตร โดย.....วันที่ออกบัตร โดย...../...../.....วันหมดอายุบัตร/...../.....
ตามสัญญาเรียกว่า “ผู้อาศัย” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญา ตามข้อตกลงและเงื่อนไขดังใจความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้อาศัยยินยอมให้ผู้อาศัยนำครอบครัวเข้ามาอยู่อาศัยและเก็บกินพืชผลไม้ในบ้านเลขที่.....
หรือตามโฉนดเลขที่.....ตั้งแต่วันนี้ไปข้างบนแล้วโดยไม่ต้องเสียค่าเช่ามีกำหนดปี (ต้องไม่เกิน 30 ปี) /
ตลอดชีวิตของผู้อยู่อาศัย และสิทธินี้ไม่ตกทอดแก่ครอบครัวหรือผู้รับมรดกของผู้อาศัย (ตามมาตรา 1402, มาตรา 1403, และ
มาตรา 1404 แห่ง ป.พ.พ.)

ข้อ 2. ในระหว่างที่สิทธิเก็บกินยังมีอยู่ ผู้สร้างสิทธิอาศัยหรือเก็บกินดังกล่าวต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดการ
ทรัพย์สินตลอดจนเสียภาษีอากร กับทั้งต้องใช้ดอกเบี๋ยหนี้สินอันมีอยู่หรือติดพันอยู่กับทรัพย์สินนี้ (ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 1426
แห่ง ป.พ.พ.)

ข้อ 3. ผู้ให้อาศัยหรือเจ้าของทรัพย์สินต้องการให้ผู้อาศัยหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อ
ประโยชน์แก่เจ้าของทรัพย์สินเป็นจำนวนเงินทุนประกัน.....บาทและถ้าทรัพย์สิน ใดดังกล่าวนั้นได้เอา
ประกันภัยไว้แล้ว ผู้อาศัยหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินยินยอมทำประกันวินาศภัยหรือต่อสัญญาประกันนั้นเมื่อคราวต่อ โดยผู้อาศัย
หรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินยินยอมทำประกันวินาศภัย หรือต่อสัญญาประกันนั้นเมื่อถึงคราวต่อ โดยผู้อาศัยหรือผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะ
เป็นผู้ชำระเสียค่าเบี้ยประกันภัย ในระหว่างที่สิทธิอาศัยหรือเก็บกินยังมีอยู่เองทั้งสิ้น (ตามมาตรา 1427 แห่ง ป.พ.พ.)

ข้อ 4. ผู้อาศัยและครอบครัวจะไม่ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อการอย่างอื่นนอกจากที่ใช้กันตามประเพณีนิยมปกติ
หรือการดังที่กำหนดไว้ในสัญญานี้คือเพื่อ.....และจะสงวนทรัพย์สินที่ให้อาศัยนั้นเสมอกับที่วิญญูชน
จะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และจะบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย ทั้งนี้ผู้ให้อาศัยหรือได้สิทธิเก็บกินยอมให้
ผู้ให้อาศัยหรือให้สิทธิเก็บกินหรือตัวแทนของผู้ให้อาศัยหรือเก็บกินเข้าตรวจดูทรัพย์สินที่ให้อาศัยหรือเก็บกินเป็นครั้งคราว ใน
เวลาและระยะอันสมควร (ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 552 ถึงมาตรา 555 แห่ง ป.พ.พ.)

ข้อ 5. ถ้าทรัพย์สินที่ให้อาศัยนั้นได้รับอนุญาตจากผู้ให้อาศัยเป็นหนังสือก่อน ผู้อาศัยและครอบครัวจะทำการดัดแปลงหรือต่อเติมอย่างหนึ่งอย่างใดหาได้ไม่ ถ้าและผู้อาศัยหรือครอบครัวทำไปโดยมิได้รับอนุญาตของผู้ให้อาศัยเช่นนั้นไว้ เมื่อผู้ให้อาศัยเรียกร้อง ผู้อาศัยจะต้องทำให้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนคงสภาพเดิม ทั้งจะต้องรับผิดชอบผู้ให้อาศัยในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างไร อันเกิดแต่การดัดแปลงต่อเติมนั้นด้วย อนึ่งผู้อาศัยจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอย่างไร อันเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ได้อาศัยหรือได้เก็บกิน เพราะความผิดของผู้อาศัยเองหรือของบุคคลซึ่งอยู่กับผู้อาศัย หรือบริวารของผู้อาศัยแต่ทั้งนี้ผู้อาศัยไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือบุบสลายอันเกิดแต่การใช้ทรัพย์สินนั้นโดยชอบ (ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 558 และ 562 แห่ง ป.พ.พ.)

ข้อ 6. ถ้าผู้อาศัยผิดสัญญาข้อใดก็ตามถือว่าสัญญานี้สิ้นสภาพลงทันที ทั้งยินยอมให้ผู้ให้อาศัยเก็บหรือให้สิทธิเก็บกินฟ้องเรียกค่าเสียหายตามที่เกิดขึ้นพร้อมด้วยค่าปรับอีกต่างหากเป็นจำนวน..... บาท
(.....)

ทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความทั้งหมดและเข้าใจโดยดีตลอดแล้ว จึงลงลายชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีข้อความตรงกัน ฉบับนี้สำหรับ.....

ลงชื่อ.....(ผู้ให้อาศัย/ให้เก็บกิน)	ลงชื่อ..... (ผู้ให้ความยินยอม/สามี/ภรรยา/
(.....)	(.....) ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน)

ลงชื่อ.....(ผู้อาศัย/ได้สิทธิ์เก็บกิน)	ลงชื่อ..... (ผู้ให้ความยินยอม/สามี/ภรรยา/
(.....)	(.....) ผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน)

ลงชื่อ.....(พยาน)	ลงชื่อ.....(พยาน/ผู้เขียน/พิมพ์)
(.....)	(.....)

ข้อพึงสังวรณ

มาตรา 1405 สิทธิอาศัยนั้นถ้ามิได้จำกัด ไว้ชัดแจ้งว่าให้เพื่อประโยชน์แก่ผู้อาศัย เฉพาะตัวไซ้ บุคคลในครอบครัวและในครัวเรือนของผู้อาศัยจะอยู่ด้วยก็ได้

มาตรา 1406 ถ้าผู้ให้อาศัยมิได้ห้ามไว้ชัดแจ้ง ผู้อาศัยจะเก็บเอาดอกผลธรรมดาหรือผลแห่งที่ดินมาใช้เพียงที่จำเป็นแก่ความต้องการของครัวเรือนก็ได้

มาตรา 1407 ผู้ให้อาศัยไม่จำเป็นต้องบำรุงรักษาทรัพย์สินให้อยู่ในความซ่อมแซมอันดี ผู้อาศัยจะเรียกให้ชดใช้ค่าใช้จ่ายซึ่งได้ออกไปในการทำทรัพย์สินดีขึ้นหาได้ไม่

มาตรา 1408 เมื่อสิทธิอาศัยสิ้นสุด ผู้อาศัยต้องส่งทรัพย์สินคืนผู้ให้อาศัย

มาตรา 1409 โดยอนุโลมตามมาตรา 563 คดีอันผู้ให้อาศัยจะฟ้องผู้อาศัยเกี่ยวแก่สัญญาอาศัยนั้นท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อพ้นกำหนดหกเดือนนับแต่วันส่งคืนทรัพย์สินที่ผู้ให้อาศัย

มาตรา 1418 สิทธิเก็บกินนั้น จะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลา หรือตลอดชีวิตแก่ผู้ทรงสิทธิก็ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลา ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าสิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตผู้ทรงสิทธิถ้าที่กำหนดเวลาท่านให้นำบทบัญญัติมาตรา 1403 วรรค 3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่ความตายท่านว่าสิทธินั้นย่อมสิ้นไปเสมอ

มาตรา 1420 เมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุด ผู้ทรงสิทธิต้องส่งทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของ ถ้าทรัพย์สินสลายไป หรือเสื่อมราคาลง ผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องรับผิดชอบ เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าความเสียหายนั้นมิได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของตน ถ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินใช้ทรัพย์สินสิ้นเปลืองไปโดยมิชอบ ท่านว่าต้องทำให้มีมาแทน ถ้าทรัพย์สินเสื่อมราคาเพราะการใช้ตามสมควรไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินไม่จำเป็นต้องใช้ค่าทดแทน

มาตรา 1421 ในการใช้สิทธิเก็บกินนั้น ผู้ทรงสิทธิต้องรักษาทรัพย์สินเสมอกลับที่วิญญาณพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา 1424 ผู้ทรงสิทธิเก็บกินจำต้องสงวนภาวะแห่งทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ กับต้องบำรุงรักษาปกติ และซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย จำเป็นต้องซ่อมแซมใหญ่ หรือมีการสำคัญอันต้องทำเพื่อรักษาทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินต้องแจ้งแก่เจ้าของทรัพย์สินโดยพลันและต้องยอมให้จัดทำกรณานๆ ไปถ้าเจ้าของทรัพย์สินละเลยเสีย ท่านว่าผู้ทรงสิทธิเก็บกินจะจัดทำกรณานั้นไปโดยให้เจ้าทรัพย์สินออกค่าใช้จ่ายก็ได้

มาตรา 1428 คดีอันเกี่ยวกับสิทธิเก็บกินในระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับผู้ทรงสิทธิเก็บกิน หรือผู้รับโอนนั้น ท่านห้ามมิให้ฟ้องเมื่อเกินปีหนึ่ง นับแต่วันสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง แต่ในคดีที่เจ้าของทรัพย์สินเป็นโจทก์นั้น ถ้าเจ้าของไม่อ้างว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลงเมื่อใด ท่านให้นับอายุความปีหนึ่งนับตั้งแต่วันที่เวลาที่เจ้าของทรัพย์สินได้รู้ หรือควรรู้ว่าสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง