

## ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๘

โดยที่ปรากฏว่ามีผู้บริโภคร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว เนื่องจากผู้ประกอบการธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค เช่น การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบการธุรกิจ การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย การกำหนดให้ผู้ประกอบการธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญา อันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา และการกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคารทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือจากเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค จึงเห็นควรกำหนดให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาวเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ และมาตรา ๓๕ อัญญัติ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ประกอบกับมาตรา ๓ มาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒ ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเช่าระยะสั้นหรือเช่าระยะยาว และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่สามหน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ทั้งนี้ ให้รวมถึงการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อะพาร์ตเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบการธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

“ผู้เช่า” หมายความว่า ความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกินสามปี

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากว่าสามปีขึ้นไปแต่ไม่เกินสามสิบปี หรือมีกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นสุดแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบการธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบการธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบการธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

“ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบการธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบการธุรกิจ

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบการธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

“แบบสัญญาท้ายประกาศ” หมายความว่า แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น ใช้ตามแบบ ก ท้ายประกาศนี้ หรือแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว ใช้ตามแบบ ข ท้ายประกาศนี้ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๕ สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๖ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจต้องมิใช่ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

๖.๑ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่อยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ก

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารและอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

๖.๒ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่อยู่อาศัยระยะยาว แบบ ข

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า และเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้า และเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าหนึ่งปีของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายปี

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิรับเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้า โดยมีใช้ความผิดของผู้เช่า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคาร โดยมีต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่า เข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า โดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคาร จากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ข้อ ๗ สัญญาเช่าอาคารจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภคทันทีที่ได้ลงนามในสัญญากรณีเช่าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด

ข้อ ๘ กรณีการเข้าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ต้องจัดให้มีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๙ ให้นำความในข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับการเข้าอาคารเพื่อยุอาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว ซึ่งมีผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นคนกลาง โดยผู้ประกอบการต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารตามที่ตกลงกัน แล้วแต่กรณี ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภค

ข้อ ๑๐ บรรดาสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบการได้ทำกับผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่อยุอาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๘

รณรงค์ พูลพิพัฒน์

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

## แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น

สัญญาเลขที่ .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....

เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ระหว่าง .....

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

โดย ..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือ

มอบอำนาจลงวันที่ ..... ชื่ออาคารให้เช่า .....

สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง

กับ ..... ที่อยู่ เลขที่ .....

ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภคร” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า .....

ตั้งอยู่ เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โดยอาคารมีสภาพ .....

รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ได้แก่ .....

..... รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....  
สิ้นสุดการเช่า วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้อ ๓ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

อัตราค่าเช่าอาคาร เป็นดังนี้

☐ รายเดือน .....

☐ รายปี .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

☐ รายเดือน .....

☐ รายปี .....

วิธีการชำระค่าเช่าอาคาร

☐ เงินสด เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ อื่น ๆ .....

..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

ข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา

๔.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า .....

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า .....

๔.๒ ค่าน้ำประปา

อัตราค่าน้ำประปา .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปา .....

วิธีการคำนวณค่าน้ำประปา .....

๔.๓ ค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

อัตราค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

วิธีการคำนวณค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

๔.๔ ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)

อัตรา .....

กำหนดระยะเวลาชำระ .....

วิธีการคำนวณ .....

วิธีการชำระค่าสาธารณูปโภค

☐ เงินสด

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

☐ เช็ค

☐ แคมเช็ค/เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค  
จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่ .....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๗ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ เงินสด เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ อื่น ๆ .....

เป็นเงิน ..... บาท (.....)

ข้อ ๘ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๓ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ และข้อ ๕ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๖ ให้ผู้บริโภคราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมียสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๐ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ

(ก) หากผู้บริโภคไม่ได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

(ข) หากผู้บริโภคทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องเสียไปเพื่อแก้ไขความเสียหายข้างต้นจากจำนวนเงินประกัน เว้นแต่ ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุอื่นอันไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ว่าผู้บริโภคนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้หักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันแล้ว ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๑ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๒ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๑

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบการให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบการไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๓ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบการได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบการคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบการให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบการมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้นมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้บริโภค  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ประกอบการ  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น

หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร

ห้องเลขที่ ..... ชั้นที่ .....

| ลำดับ | รายการ                           | จำนวน        | สภาพอาคาร |                | หมายเหตุ |
|-------|----------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------|
|       |                                  |              | ปกติ      | ไม่ปกติ (ระบุ) |          |
| ๑     | ประตู / ลูกบิด                   | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒     | หน้าต่าง                         | .....บาน     |           |                |          |
| ๓     | เก้าอี้                          | .....ตัว     |           |                |          |
| ๔     | โต๊ะ / เครื่องแปรง               | .....ตัว     |           |                |          |
| ๕     | ตู้เสื้อผ้า                      | .....ตัว     |           |                |          |
| ๖     | เตียงนอน / ที่นอน                | .....ตัว     |           |                |          |
| ๗     | พื้นห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง  |              |           |                |          |
| ๘     | ผนังห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง  |              |           |                |          |
| ๙     | ฝ้าเพดาน                         |              |           |                |          |
| ๑๐    | เครื่องปรับอากาศ                 | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๑    | พัดลม                            | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๒    | ไฟฟ้าห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง |              |           |                |          |
| ๑๓    | โทรศัพท์                         | .....เครื่อง |           |                |          |
| ๑๔    | กล่องรับสัญญาณอินเทอร์เน็ต       | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๕    | อ่างล้างมือ / ก๊อกน้ำ            | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๖    | ฝักบัว / ก๊อกน้ำ                 |              |           |                |          |
| ๑๗    | ชักโครก / ฝาชักโครก              | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๘    | ท่อน้ำทิ้ง                       |              |           |                |          |
| ๑๙    | มิเตอร์น้ำประปา                  | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒๐    | มิเตอร์ไฟฟ้า                     | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒๑    | อื่น ๆ .....                     |              |           |                |          |



## แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว

สัญญาเลขที่ .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....

เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ระหว่าง .....

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

โดย ..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปราบฏตามหนังสือ

มอบอำนาจลงวันที่ ..... ชื่ออาคารให้เช่า .....

สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบการธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง

กับ ..... ที่อยู่ เลขที่ .....

ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภคร” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบการธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า .....

ตั้งอยู่ เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....

หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....

จังหวัด ..... โดยอาคารมีสภาพ .....

รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ได้แก่ .....

.....รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....  
สิ้นสุดการเช่า วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้อ ๓ การจดทะเบียนการเช่า

๓.๑ ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจต้องไปดำเนินการจดทะเบียนการเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารตั้งอยู่ให้แล้วเสร็จ

๓.๒ บรรดาค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ซึ่งเกิดจากการจดทะเบียนการเช่านี้ หากไม่ได้ตกลงกันไว้ให้ออกค่าใช้จ่ายฝ่ายละกึ่งหนึ่ง

ข้อ ๔ อัตราค่าเช่าอาคาร และกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

อัตราค่าเช่าอาคาร เป็นดังนี้

☐ รายเดือน .....

☐ รายปี .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคาร

☐ รายเดือน .....

☐ รายปี .....

วิธีการชำระค่าเช่าอาคาร

☐ เงินสด เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ ..... เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต ..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ อื่น ๆ .....

..... เป็นเงิน ..... บาท (.....)

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคขณะทำสัญญา

๕.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า .....

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า .....

๕.๒ ค่าน้ำประปา

อัตราค่าน้ำประปา .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปา .....

วิธีการคำนวณค่าน้ำประปา .....

๕.๓ ค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต

อัตราค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

วิธีการคำนวณค่าโทรศัพท์/ค่าอินเทอร์เน็ต .....

๕.๔ ค่าสาธารณูปโภคอื่น (ถ้ามี)

อัตรา .....

กำหนดระยะเวลาชำระ .....

วิธีการคำนวณ .....

วิธีการชำระค่าสาธารณูปโภค

☐ เงินสด

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี ..... ธนาคาร ..... สาขา .....

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๖ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภค  
จะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๗ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่ .....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี .....

ธนาคาร .....

สาขา .....

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๘ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ เงินสด เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบการธุรกิจ .....

เลขที่บัญชี .....

ธนาคาร .....

สาขา .....

เป็นเงิน ..... บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่ .....

เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน .....

บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็ค เลขที่ .....

เล่มที่ .....

ธนาคาร ..... เป็นเงิน .....

บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต .....

เป็นเงิน .....

บาท (.....)

☐ อื่น ๆ .....

เป็นเงิน .....

บาท (.....)

ข้อ ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ และข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๗ ให้ผู้บริโภคราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมียสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๑๐ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๑ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ

(ก) หากผู้บริโภคไม่ได้ทำความเสียหาย ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

(ข) หากผู้บริโภคทำความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจต้องเสียไปเพื่อแก้ไขความเสียหายข้างต้นจากจำนวนเงินประกัน เว้นแต่ ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ การเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุอื่นอันไม่ใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ผู้บริโภคนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้หักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันแล้ว ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๒ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมือนกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๓ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๒

ผู้บริโภคมักต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบการธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าผู้ประกอบการธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่า ความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๔ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภควินิจฉัยเลือกสินค้าเข้าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบการได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคต ผู้บริโภคชำระล่วงหน้าให้ผู้ประกอบการคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภควินิจฉัยเลือกสินค้าเข้าอาคาร

ข้อ ๑๕ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติ ตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสีย ไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวัน นับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่อยู่อาศัยระยะยาวมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และคู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้บริโภค      ลงชื่อ ..... ผู้ประกอบธุรกิจ  
(.....)      (.....)

ลงชื่อ ..... พยาน      ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)      (.....)

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว

หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร

ห้องเลขที่ ..... ชั้นที่ .....

| ลำดับ | รายการ                           | จำนวน        | สภาพอาคาร |                | หมายเหตุ |
|-------|----------------------------------|--------------|-----------|----------------|----------|
|       |                                  |              | ปกติ      | ไม่ปกติ (ระบุ) |          |
| ๑     | ประตู / ลูกบิด                   | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒     | หน้าต่าง                         | .....บาน     |           |                |          |
| ๓     | เก้าอี้                          | .....ตัว     |           |                |          |
| ๔     | โต๊ะ / เครื่องแปรง               | .....ตัว     |           |                |          |
| ๕     | ตู้เสื้อผ้า                      | .....ตัว     |           |                |          |
| ๖     | เตียงนอน / ที่นอน                | .....ตัว     |           |                |          |
| ๗     | พื้นห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง  |              |           |                |          |
| ๘     | ผนังห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง  |              |           |                |          |
| ๙     | ฝ้าเพดาน                         |              |           |                |          |
| ๑๐    | เครื่องปรับอากาศ                 | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๑    | พัดลม                            | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๒    | ไฟฟ้าห้องนอน / ห้องน้ำ / ระเบียง |              |           |                |          |
| ๑๓    | โทรศัพท์                         | .....เครื่อง |           |                |          |
| ๑๔    | กล่องรับสัญญาณอินเทอร์เน็ต       | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๕    | อ่างล้างมือ / ก๊อกน้ำ            | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๖    | ฝักบัว / ก๊อกน้ำ                 |              |           |                |          |
| ๑๗    | ชักโครก / ฝาชักโครก              | .....ตัว     |           |                |          |
| ๑๘    | ท่อน้ำทิ้ง                       |              |           |                |          |
| ๑๙    | มิเตอร์น้ำประปา                  | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒๐    | มิเตอร์ไฟฟ้า                     | .....ตัว     |           |                |          |
| ๒๑    | อื่น ๆ .....                     |              |           |                |          |

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน รายละเอียดตามหลักฐาน การตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคนับไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้บริโภค  
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ประกอบธุรกิจ  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน  
(.....)

**หมายเหตุ:** ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร