



สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

สำนักนายกรัชมมนตรี

ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ในปัจจุบันการเช่าที่อยู่อาศัยกลายเป็นทางเลือกหนึ่งซึ่งจำเป็นต่อการดำรงชีวิตตามสภาพทางเศรษฐกิจด้วยปัจจัยหลาย ๆ ประการ เช่น บางคนมีรายได้น้อยในขณะที่บ้านที่อยู่อาศัยมีราคาปรับตัวสูงขึ้นมาก หรือบางคนมีบ้านอยู่ต่างจังหวัดแต่ทำงานอยู่ในเมืองหลวง ดังนั้น การเช่าที่อยู่อาศัยจึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่จะช่วยควบคุมค่าใช้จ่ายและหนี้สินที่ไม่จำเป็นในการเริ่มต้นของคนวัยทำงาน ดังนั้น สัญญาเช่าที่อยู่อาศัยจึงเป็นนิติกรรมสัญญาที่ควรทำความเข้าใจ เพื่อจะได้ทราบถึงสิทธิหน้าที่ของตน และปฏิบัติตามสัญญาอย่างเป็นธรรม และไม่มีฝ่ายใดถูกเอาเปรียบ

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ได้ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศฯ มีสาระสำคัญ ดังนี้

๑. มีขอบเขตในการกำกับดูแลผู้ให้เช่าที่ให้บริการเช่าตั้งแต่ ๕ หน่วยขึ้นไป (ไม่ว่าจะอยู่ในสถานที่เดียวกันหรือไม่) และไม่ใช้การเช่าในรูปแบบของหอพัก (นักศึกษา) และโรงแรม มีจุดประสงค์คุ้มครองผู้เช่าที่เป็นบุคคลธรรมดา และใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

๒. สัญญาเช่าต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเช่า เช่น ชื่อ – ที่อยู่ ช่องทางติดต่อผู้ให้เช่า - ผู้เช่า กำหนดระยะเวลาการเช่า อัตราค่าบริการต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากผู้เช่า

๓. กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่า

- ระยะเวลาและรายละเอียดในการแจ้งหนี้ (๗ วันก่อนกำหนดชำระค่าเช่า)
- ต้องจัดทำบันทึกตรวจสอบสภาพและสัญญา ๒ ฉบับ (ส่งมอบให้ทันทีเมื่อทำสัญญา)
- การคืนเงินประกันทันทีหรือภายใน ๗ วัน (กรณีที่ผู้ให้เช่าต้องการตรวจสอบความเสียหาย)
- ห้ามเรียกเก็บค่าน้ำประปา-ไฟฟ้า (เกินกว่าที่การประปาและการไฟฟ้าเรียกเก็บ)
- ห้ามเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันความเสียหาย รวมกันแล้วไม่เกิน ๓ เดือน
- ห้ามเรียกค่าต่อสัญญา (ฉบับใหม่กับผู้เช่ารายเดิม)
- ห้ามเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการต่าง ๆ ระหว่างที่สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุด
- ห้ามกำหนดให้ผู้เช่ารับผิดชอบความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องที่เกิดจากสภาพการใช้งานปกติ
- ห้ามปิดกั้น ยึดทรัพย์สิน หรือขนย้ายของผู้เช่า เว้นแต่ ได้มีการบอกเลิกสัญญาเช่า

๔. ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ (ต้องพักอาศัยมาไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของสัญญาเช่า)
๕. ข้อสัญญาที่ให้สิทธิผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญากับผู้เช่าต้องทำเป็นตัวหนังสือที่เด่นชัดกว่าข้อความทั่วไป ดังนี้
 - การผิดสัญญาเช่าทั่วไป (ค่างค่าเช่า แอบเลี้ยงสัตว์ บอกล่าวล่วงหน้า ๓๐ วัน)
 - ทำให้เกิดผลกระทบกับผู้เช่ารายอื่น (ทะเลาะวิวาท ก่อความรำคาญ บอกล่าวล่วงหน้า ๗ วัน)
 - กระทำผิดกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี (ค้ายาเสพติด ฆ่าคนตาย บอกลีกได้ทันที)

มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๓



กองเผยแพร่และประชาสัมพันธ์ หมายเลขโทรศัพท์ ๐๒ ๑๔๑๓๔๗๐-๕ โทรสาร ๐๒ ๑๔๓ ๙๗๗๒-๓ E-mail : pr.ocpb@gmail.com