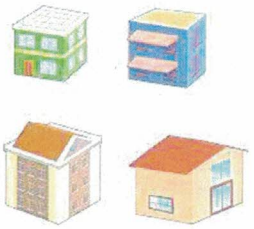
เช่าห้องพักอาศัย...ให้สบายใจต้องรู้อะไรบ้าง

ปัจจัยสี่ที่สำคัญประการหนึ่ง คือ ที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็น บ้าน อพาร์ตเม้นท์ คอนโดมิเนียม หากเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้เอง ก็บ่งบอกถึงสถานะทางการเงินของคนๆ นั้น ที่มีเพียงพอและไม่ขัดสนแต่บางคนที่มีภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ไม่สามารถเป็นเจ้าของได้ก็มีทางเลือกเพื่อจะได้อยู่อาศัย โดยการ “เช่า”

ปัจจุบันธุรกิจให้เช่าที่อยู่อาศัย ได้แก่ คอนโดมิเนียม อพาร์ตเม้นท์ ห้องเช่า บ้านเช่า ห้องพัก มีจำนวนมากขึ้น ซึ่งก่อนที่จะเช่าต้องมีการทำสัญญา การพิจารณารายละเอียดในสัญญาจึงเป็นเรื่องสำคัญ การอ่านรายละเอียดทั้งหมดให้เข้าใจ เมื่อมีอะไรที่ทำให้เกิดข้อสงสัยควรสอบถาม ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่เป็นคนเขียนสัญญาทันที รายละเอียดพื้นฐานในสัญญาเช่าห้องพักได้แก่เรื่องของการเก็บค่ามัดจำ อัตราค่าเช่า กำหนดเวลาจ่ายค่าเช่า อัตราค่าน้ำค่าไฟ บางที่อาจมีการเก็บค่าส่วนกลางด้วย ทั้งนี้ในสัญญาเช่าห้องพักต้องมีรายละเอียดของสถานที่ตั้งให้ชัดเจน เลขที่ตั้ง ชื่ออาคาร ชั้น หมายเลขห้อง รายละเอียดต่างๆ ของห้อง เช่น ความกว้างของห้อง รวมไปถึงชื่อผู้เช่า และชื่อผู้ให้พร้อมหลักฐานยืนยันตัวตนที่ทางราชการออกให้ ประกอบในสัญญาด้วยและหนังสือสัญญาจะต้องมี ๒ ฉบับ ซึ่งมีข้อความตรงกันทั้งหมด โดยแบ่งให้คู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายแบ่งกันเก็บเอาไว้ ซึ่งมีรายละเอียดต่างๆ



ที่ผู้ให้เช่าจะต้องระบุในสัญญา ดังนี้

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่าห้องพัก

ค่าเช่าจะแตกต่างกันไปแล้วแต่ทำเล และคุณภาพของห้องพัก ค่าเช่าห้องพักส่วนใหญ่จะเก็บเป็นรายเดือน สิ่งที่ผู้เช่าต้องจ่ายในแต่ละเดือนนั้นจะมีค่าเช่าห้องพักตามที่เป็นไปตามสัญญาเช่า มีวันเวลาที่ชัดเจนสำหรับกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละเดือน รวมไปถึงอัตราค่าปรับในกรณีจ่ายค่าเช่าล่าช้า ที่อาจจะมีต้องระบุว่า ปรับเท่าไหร่ค่าปรับคิดอย่างไร คิดเป็นวัน หรือคิดอย่างไร

ค่าน้ำค่าไฟ

ปัจจุบันกำหนดให้ห้องพักหรืออพาร์ทเม้นท์ ต้องเรียกเก็บค่าน้ำและค่าไฟต่อหน่วยตามราคาปกติของการไฟฟ้าและการประปาเท่านั้น ห้ามกำหนดราคาต่อหน่วยเองเหมือนในอดีต บางห้องพักอาจจะมีค่าอินเทอร์เน็ต ค่าทำความสะอาดส่วนกลาง ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย รายละเอียดค่าใช้จ่ายเหล่านี้ต้องระบุในสัญญาให้ชัดเจน

ค่าประกันหอพัก

ตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญาฉบับใหม่ที่ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา ในปี พ.ศ. ๒๕๖๘ กำหนดให้เจ้าของห้องพัก มีสิทธิเรียกเก็บเงินค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่า ๓ เดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน
การเก็บค่าประกันหอพักนั้นจะอยู่ที่อัตราค่าเช่า ๓ เดือน ดังนั้นในสัญญาเช่าค่าประกันหอพักจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราค่าเช่า ๑ เดือนเท่านั้น

การชดใช้หรือการรับผิดชอบ

การเข้าไปอยู่อาศัยในห้องพักนั้นหลีกเลี่ยงไม่ได้ที่จะมีความเสียหาย หรือการชำรุดในอุปกรณ์ใดๆ เกิดขึ้น ซึ่งการชดใช้ หรือการรับผิดชอบในความเสียหายต่างๆ นั้นต้องมีการตกลงกับเจ้าของให้ชัดเจน เพราะเมื่อมีความเสียหายเกิดขึ้นจะได้มีข้อสรุปที่ชัดเจนระหว่างผู้เช่า และผู้ให้เช่านั่นเอง ยกตัวอย่างเช่น ถ้าในสัญญา มีรายการค่าเสียหายของเฟอร์นิเจอร์ต่างๆ ผู้เช่าต้องตรวจสอบสภาพของเฟอร์นิเจอร์ทุกชิ้นว่ามีสภาพเป็นอย่างไร พร้อมทั้งบันทึกภาพไว้เป็นหลักฐาน เมื่อถึงเวลาหมดสัญญาเช่าจะได้ไม่มีข้อพิพาทเกิดขึ้น หรือการเสียหายต่างๆ ในห้อง เช่น สภาพของสีทาห้อง อุปกรณ์ไฟฟ้า ประปา ต้องตกลงกันให้ชัดเจนว่าผู้เช่าต้องรับผิดชอบอย่างไรบ้างเมื่อมีการชำรุด

กฎระเบียบอื่นๆ

หอพักหรืออพาร์เม้นท์ในแต่ละที่นั้นจะมีข้อกฎระเบียบและข้อห้ามต่างๆ ที่แตกต่างกัน รวมถึงมีกำหนด ในเรื่องของการฝ่าฝืนที่แตกต่างกันอีกด้วย อาจจะเป็นการตักเตือนหรือเป็นค่าปรับ ซึ่งรายละเอียดต่างๆ นั้นเจ้าของห้องพักต้องมีให้ผู้เช่าได้ศึกษาอย่างละเอียด และผู้เช่าต้องทำความเข้าใจเรื่องกฎระเบียบต่างๆ ให้เข้าใจก่อนที่จะลงชื่อในสัญญาเช่าห้องพัก



ความชัดเจนในสัญญา

บางครั้งสัญญาเช่าห้องพักนั้นมีภาษาที่เมื่ออ่านแล้วเข้าใจยาก อาจจะเป็นความตั้งใจหรือไม่ตั้งใจของ ผู้ให้เช่าก็ตาม ผู้เช่าต้องอ่านสัญญาให้รอบคอบและพยายามทำความเข้าใจให้มากที่สุด เมื่อมีตรงส่วนไหนที่ไม่เข้าใจ ให้สอบถามเพื่อทำความเข้าใจทันที รวมไปถึงการยินยอมต่างๆ ที่อยู่ในสัญญาถ้าผู้เช่าเห็นว่าไม่เป็นธรรม หรือไม่ได้รับความสะดวกต้องทักท้วง หรือทำความเข้าใจให้เรียบร้อยก่อนทำสัญญา

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงได้ออกประกาศ เรื่องให้ธุรกิจการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๘

หากผู้บริโภคถูกเอารัดเอาเปรียบในเรื่อง เกี่ยวกับสัญญาเช่า การเก็บเงินค่าประกันล่วงหน้าและอื่นๆ ที่ไม่ตรงตามประกาศของ สคบ. ผู้บริโภคสามารถขอคำแนะนำได้ที่ สายด่วน ๑๑๖๖ หรือร้องทุกข์ได้ที่ช่องทาง https://complaint.ocpb.go.th หรือที่ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดทุกจังหวัด

.....

ประกาศ

ซื้อของออนไลน์อย่างไรให้สบายใจ



ปัจจุบันต้องยอมรับว่าโซเชียลมีเดียมีบทบาทสำคัญต่อการใช้ชีวิตของมนุษย์อย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นการอัพเดทข่าวสาร ติดตามกระแสหรือเทรนด์ต่างๆ และโซเชียลมีเดียมีความสะดวกสบายในการใช้งาน เข้าถึงได้ง่าย จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้ผู้คนนิยมใช้โซเชียลมีเดียไม่ว่าจะเป็นเด็ก ผู้ใหญ่ ซึ่งปัจจุบันจะเห็นได้ว่า การซื้อสินค้าออนไลน์จะมีแนวโน้มเพิ่มมากขึ้น อาจจะเนื่องจากสถานการณ์การรวมถึงพฤติกรรมการซื้อสินค้าก็อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วย รวมถึงความสะดวกสบาย และไม่ต้องออกไปพบผู้คนเป็นจำนวนมาก และการซื้อสินค้าออนไลน์นั้น ต้องเข้าใจว่า ผู้ซื้อไม่สามารถที่จะเห็นสินค้าของจริง จนเมื่อได้รับสินค้าแล้วก็อาจจะเป็นช่องทางให้ผู้ประกอบธุรกิจที่แฝงมาในคราบของแม่ค้าออนไลน์ หวังที่จะหลอกลวงผู้บริโภค

สคบ. ซึ่งเป็นหน่วยงานรัฐ และในฐานะหน่วยงานคุ้มครองผู้บริโภค การจัดการปัญหาการซื้อขายสินค้าหรือบริการ โดยวิธีการอิเล็กทรอนิกส์ ที่ไม่ถือว่าเป็นตลาดแบบตรง สคบ. ดำเนินการช่วยเหลือผู้บริโภคเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว โดยใช้กลไกการแก้ไขปัญหาตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ในการติดตามผู้ขายสินค้าออนไลน์ (ผู้ประกอบการ อี-คอมเมิร์ส) มารับผิดชอบ โดยกระบวนการเชิญมาเจรจาไกล่เกลี่ย เพื่อรับผิดชอบความเสียหายแก่ผู้บริโภค และรวมถึงกลไกด้านการดำเนินคดีแทนผู้บริโภค ในกรณีที่ผู้ขายไม่รับผิดชอบความเสียหายแก่ผู้บริโภคด้วยการจัดการแก้ไขปัญหาผู้ประกอบธุรกิจ ในธุรกิจตลาดแบบตรง ที่ยื่นจดทะเบียนซึ่งได้ดำเนินการเรื่องนี้ มาอย่างต่อเนื่อง และได้มีการจัดการกับการขายสินค้าที่หลอกลวงผู้บริโภคอย่างเด็ดขาด รวมถึงการจัดการปัญหาการขายสินค้าออนไลน์บนสื่อโฆษณาต่างๆ มีภารกิจเป็นหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนจากผู้บริโภค ที่ได้รับความเดือดร้อนจากการซื้อสินค้าหรือใช้บริการที่ไม่มีกฎหมายใด กำกับไว้เป็นการเฉพาะทุกเรื่อง รวมถึง กรณีสินค้าหรือบริการดังกล่าวมีกฎหมายกำกับแล้ว แต่มีประเด็นเกี่ยวกับค่าเสียหาย สคบ. ก็รับไว้พิจารณาดำเนินการ แต่สำหรับประเด็นปัญหาที่มีการร้องเรียนมายัง สคบ. ส่วนมากเป็นประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการโฆษณาขายสินค้าออนไลน์ แต่แฝงไปด้วยการหลอกลวง จากสถิติการร้องเรียนประเภทของสินค้าออนไลน์ที่ สคบ. ได้รับเรื่องร้องเรีน ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ - ปัจจุบันเรื่องที่มีการร้องเรียนเกี่ยวกับสินค้าออนไลน์ เป็นเรื่องดังนี้

๑. สั่งซื้อของแล้ว ได้รับสินค้าไม่ตรงตามที่สั่งซื้อ (สินค้าไม่ตรงปก)

๒. ผู้ประกอบธุรกิจไม่จัดส่งสินค้า หรือส่งสินค้าล่าช้า ส่วนนี้ อาจเกิดจากปัจจัยจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา ที่มีการบริหารจัดการขนส่งสินค้าบ้าง

๓. ผู้บริโภค สั่งซื้อสินค้าแล้ว ถูกผู้ประกอบการยกเลิกคำสั่งซื้อ

๔. ผู้บริโภค ถูกระงับบัญชีการใช้งาน ไม่สามารถใช้เงินที่เหลือในบัญชีเพื่อสั่งซื้อสินค้าได้

๕. ผู้บริโภคได้รับสินค้าที่ไม่มีคุณภาพ หรือสินค้าชำรุดบกพร่อง ส่วนนี้ก็อาจขยายความไปถึงปัญหาที่ว่า ผู้ขายอยู่ต่างประเทศ แต่นำสินค้ามาขายออนไลน์ โดยแพลตฟอร์มก็ไม่ทราบว่าแหล่งผลิตสินค้าอยู่ที่ใด ส่งผลให้ไม่ทราบว่าสินค้าที่ผลิตมีคุณภาพหรือไม่

การซื้อสินค้าเป็นรูปแบบการซื้อของออนไลน์ ซึ่งผู้ซื้อจะไม่รู้จักเจ้าของ หรือผู้ขายสินค้า ไม่รู้ว่าเจ้าของร้านค้าที่กำลังเสนอขาย มีตัวตน จริงหรือไม่ ผู้ซื้อของออนไลน์ ต้องไม่รีบร้อนในการซื้อสินค้า หากเป็นกรณีการซื้อสินค้าผ่านเฟสบุค หรืออินเตอร์เน็ต ที่ไม่ใช่แพลตฟอร์ม ผู้บริโภคควรนำข้อมูลผู้ขายสินค้าหรือชื่อเฟสบุค ไปตรวจสอบ ในเบื้องต้นจากกูเกิล หรือเวปไซต์ เชคลิส.com หรืออาจจะลองสนทนากับผู้ขาย

เพื่อขอดูสินค้าว่าตรงกับสิ่งที่เราต้องการซื้อหรือไม่ เพื่อจะได้ทราบว่า คนขายเป็นของเจ้าของสินค้า หรือมีสินค้าดังกล่าวเพื่อเสนอขายอยู่จริงหรือไม่ ซึ่งปกติหากเป็นสุจริตชนจริง คนขายย่อมเปิดเผยตัวตน และอยากขายสินค้าของตนอยู่แล้ว ก็จะช่วยลดความเสี่ยง หรือลดข้อกังวลต่อการซื้อสินค้าว่าซื้อแล้วจะไม่ได้รับของ หรือซื้อแล้วจะได้รับสินค้าไม่ตรงปกตามที่ผู้ขายโฆษณาไว้ ซึ่งการซื้อสินค้าออนไลน์ในโลกนี้ ไม่ว่าจะเป็นการซื้ออะไรก็ตาม ผู้บริโภคต้องเข้าใจว่า **ของถูก คุณภาพดี และแถมฟรีอีกเพียบ ไม่มีอยู่จริง** ส่วนมิจฉาชีพ หรือคนร้าย ส่วนใหญ่ก็จะใช้แผนเดิมๆ ในการตั้งราคาต่ำๆ เพื่อมาหลอกลวงให้ผู้บริโภคซื้อสินค้า จึงควรตรวจสอบข้อมูลก่อนซื้อสินค้า ดังนี้

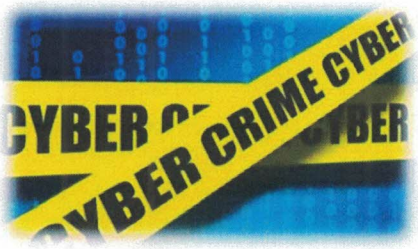


๑. เลือกร้านค้าที่มีความน่าเชื่อถือ เช่น จดทะเบียนเปิดกิจการถูกต้องตามกฎหมาย
๒. หลีกเลี่ยงไม่ซื้อสินค้ามีการเสนอลดราคามากๆ จากช่องทางออนไลน์
๓. ดูรีวิวสินค้า และข้อคอมเม้นจากลูกค้ารายอื่นๆ เพื่อประกอบการตัดสินใจเลือกซื้อ
๔. เลือกวิธีการชำระเงินแบบเก็บเงินปลายทาง โดยเฉพาะสำหรับสินค้าที่มีมูลค่าสูง
๕. ศึกษาเงื่อนไขการรับประกันสินค้า หรือการบริการหลังการขาย
๖. ไม่หลงเชื่อภาพโฆษณาของสินค้า ที่ผู้ขายใช้ในการโฆษณาชวนเชื่อ
๗. ควรเก็บเอกสารการชำระเงิน หรือข้อมูลการสนทนากับร้านค้าไว้เป็นหลักฐาน
๘. ไม่ซื้อสินค้าที่ผิดกฎหมาย เช่น ฉลากไม่ถูกต้อง ไม่มีเครื่องหมายรับรอง หรือสินค้าที่ผิดกฎหมายอื่นๆ

สคบ. อยากฝากให้ผู้บริโภคใส่ใจ และตระหนักอยู่เสมอว่า ก่อนซื้อสินค้าทุกครั้งต้องตรวจสอบข้อมูลผู้ขายสินค้าออนไลน์ หรือ เลือกซื้อสินค้าในระบบแพลตฟอร์มที่น่าเชื่อถือ ที่จดทะเบียน หรือมีเครื่องหมายรับรองจากหน่วยงานทุกครั้ง ก่อนชำระเงิน ทำแบบนี้จะช่วยเพิ่มวินัยในการซื้อสินค้าประเภทออนไลน์ และจะลดความเสี่ยงที่จะถูกมิจฉาชีพหลอกลวง หรือโกงได้ลงอย่างแน่นอน และหากมีปัญหาเกี่ยวกับการซื้อสินค้าหรือใช้บริการ สามารถสอบถามหรือปรึกษา สคบ. ได้ที่สายด่วน ๑๑๖๖

.....

รู้ก่อนตกเป็นเหยื่ออาชญากรรมออนไลน์



สถิติที่เกี่ยวข้องกับคดีอาชญากรรมทางเทคโนโลยี มีแนวโน้มที่จะมีมูลค่าความเสียหายและกระจายเป็นวงกว้าง ทำให้ประชาชนที่ไม่รับรู้ข้อมูลที่ถูกต้องต้องตกเป็นเหยื่อและได้รับความเสียหายเสียทรัพย์สิน ต้องแจ้งความดำเนินคดี เสียทั้งเงินทั้งเวลา ซึ่งเหล่ามิจฉาชีพก็มีเทคนิคขบวนการมาหลอกล่อให้เหยื่อหลงเชื่อ ไม่ว่าจะเป็นหลอกให้โอนเงินทางโทรศัพท์ ชักชวนให้ลงทุนแชร์ลูกโซ่ออนไลน์ หลอกลงทุนในสกุลเงินดิจิทัล แต่ถ้าจะให้พูดถึงอาชญากรรมทางเทคโนโลยีที่สร้างความเสียหายให้กับประชาชนมากที่สุดก็คงจะเป็นอะไรไม่ได้นอกจาก “หลอกขายสินค้าออนไลน์”

เทคนิคส่วนใหญ่ของการหลอกขายสินค้าออนไลน์คือการสร้างบัญชีสื่อสังคมออนไลน์โดยใช้ข้อมูลปลอมหรือข้อมูลส่วนตัวของผู้อื่นที่มีความน่าเชื่อถือ สร้างโปรไฟล์ให้เหยื่อหลงเชื่อว่าเป็นผู้ขายสินค้า หรือการจูงใจด้วยราคาที่ถูกกว่าท้องตลาด เพื่อใช้หลอกขายสินค้าโดยเฉพาะ ดังนั้นก่อนที่จะซื้อสินค้า อยากให้คิดทบทวนให้ถี่ถ้วนก่อนจะตกเป็นเหยื่อมิจฉาชีพเหล่านี้ โดยมีข้อแนะนำดังนี้



- เลือกซื้อสินค้าผ่านช่องทางหรือเว็บไซต์ที่น่าเชื่อถือ หรือเว็บไซต์ที่มีการจดทะเบียนการค้าที่ถูกต้อง ไม่ว่าจะเป็นแฟลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ ที่ถูกกฎหมาย
- ระมัดระวังในการเลือกซื้อสินค้าที่มีราคาถูกเกินจริง
- อ่านรีวิวจากผู้อื่นที่ซื้อสินค้าเดียวกัน ว่าเป็นอย่างไร น่าเชื่อถือหรือไม่
- ค้นหาข้อมูลของผู้ขายและบัญชีธนาคารรับโอนเงินในเว็บไซต์ Search Engine เช่น google หรือตรวจสอบจากเว็บไซต์ที่ให้บริการตรวจสอบข้อมูลว่าผู้ขายหรือบัญชีที่รับโอนเงินเคยมีประวัติฉ้อโกง หรือไม่ส่งสินค้าหรือไม่ https://checkgon.go.th Blacklistseller.com



- ตรวจสอบเงื่อนไขการรับประกันสินค้า การคืนสินค้า และช่องทางบริการหลังการขายก่อนตัดสินใจซื้อ
- หากพบพิรุธ ชื่อบัญชีผู้ขายไม่ตรงกับบัญชีธนาคาร **ห้ามโอนเงินก่อนเด็ดขาด**

หลายคนต้องทำงานหนักกว่าจะได้เงินมาใช้จับจ่ายซื้อของที่ต้องการ ฉะนั้นจงคิดให้รอบคอบตรวจเช็ครายละเอียดสินค้าและความน่าเชื่อถือของผู้ขายให้ละเอียด รวมถึงการซื้อผ่านแฟลตฟอร์มหรือช่องทางที่มีความน่าเชื่อถือ ทั้งนี้หากผู้บริโภคมีข้อสงสัยเกี่ยวกับสินค้าและบริการติดต่อสอบถามได้ที่สายด่วน สคบ. 1166 และหากถูกละเมิดสิทธิ์สามารถร้องเรียนได้ที่ www.ocpb.go.th

.....

แนวทางการใช้ข้อความโฆษณา ที่มีลักษณะเป็นการยืนยันข้อเท็จจริง อันยากแก่การพิสูจน์

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยการโฆษณา
เรื่อง แนวทางการใช้ข้อความโฆษณาที่มีลักษณะเป็นการยืนยันข้อเท็จจริงอันยากแก่การพิสูจน์
และแนวทางการพิสูจน์เพื่อแสดงความจริงเกี่ยวกับข้อความโฆษณา พ.ศ. 2565



ตัวอย่างข้อความที่ยากแก่การพิสูจน์

เมตตามหานิยม

เห็นผลภายใน 7 วัน

แก้กรรม

โชคลาภ ถูกรางวัลที่ 1

เสริมดวงชะตา

ร่ำรวยเงินทอง

ประกาศฯ ฉบับเต็มที่นี่



การโฆษณาที่มีลักษณะอวดอ้างสรรพคุณเกินจริงหรือใช้ข้อความที่ยากแก่การพิสูจน์
มีโทษ จำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท
หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา 47 พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค 2522



1166 www.ocpb.go.th

กองพัฒนาศักยภาพผู้บริโภคและสื่อสารองค์กร
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค