ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

พ.ศ. ๒๕๖๘

โดยที่ปรากฏว่ามีผู้บริโภคร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค เช่น การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่า โดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา และการกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคารทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือจากเหตุอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค จึงเห็นควรกำหนดให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาวเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๕ ทวิ และมาตรา ๓๕ อัฏฐ 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 การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเช่าระยะสั้นหรือเช่าระยะยาว และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น โดยมีสถานที่ให้เช่าตั้งแต่สามหน่วยขึ้นไป ไม่ว่าจะอยู่ในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกัน ทั้งนี้ ให้รวมถึงการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

"อาคาร" หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อะพาร์ตเมนต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

"ผู้ประกอบธุรกิจ" หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

"ผู้เช่า" หมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

"สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น" หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกินสามปี

"สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว" หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากว่าสามปีขึ้นไปแต่ไม่เกินสามสิบปี หรือมีกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

"เงินประกัน" หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกัน เพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

"ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ" หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบธุรกิจ

"ค่าเช่าล่วงหน้า" หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

"แบบสัญญาท้ายประกาศ" หมายความว่า แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น ใช้ตามแบบ ก ท้ายประกาศนี้ หรือแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว ใช้ตามแบบ ข ท้ายประกาศนี้ แล้วแต่กรณี

ข้อ ๕ สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๖ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

๖.๑ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ก

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารและอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

๖.๒ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว แบบ ข

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญโดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกัน เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าหนึ่งปีของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายปี

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคารและอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ข้อ ๗ สัญญาเช่าอาคารจัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภคทันทีที่ได้ลงนามในสัญญากรณีเช่าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ให้เป็นไปตามที่กฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด

ข้อ ๘ กรณีการเช่าอาคารผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ต้องจัดให้มีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์กำหนด และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๙ ให้นำความในข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ และบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว ซึ่งมีผู้ให้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลเป็นคนกลาง โดยผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งมอบสัญญาเช่าอาคารตามที่ตกลงกัน แล้วแต่กรณี ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ให้แก่ผู้บริโภค

ข้อ ๑๐ บรรดาสัญญาเช่าอาคารที่ผู้ประกอบธุรกิจได้ทำกับผู้บริโภคตามประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปจนกว่าจะสิ้นสุดสัญญา

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๘
รณรงค์ พูลพิพัฒน์
ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

แบบ ก

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 ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า"
สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ประกอบธุรกิจ" ฝ่ายหนึ่ง

กับ ..... ที่อยู่ เลขที่.....
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้บริโภค" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า .....
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 (.....)

☐ 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 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

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ .....

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

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....

.....

.....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่ .....

.....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....

.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....

.....

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ .....

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

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๗ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ 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 ๘ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๓ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ และข้อ ๕ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๖ ให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

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 หรือเหตุสุดวิสัยซึ่งไม่อาจป้องกันได้ถึงแม้ผู้บริโภคนั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควรอันพึงคาดหมายได้จากบุคคลในฐานะและภาวะเช่นนั้น และเมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้หักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันแล้ว ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดและได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๑ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๒ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๑

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๓ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบธุรกิจได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้นมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

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

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

หลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร

ห้องเลขที่ ..... ชั้นที่ .....

ลำดับ	รายการ	จำนวน	สภาพอาคาร		หมายเหตุ
			ปกติ	ไม่ปกติ (ระบุ)	
๑	ประตู / ลูกบิด	.....ตัว			
๒	หน้าต่าง	.....บาน			
๓	เก้าอี้	.....ตัว			
๔	โต๊ะ / เครื่องแป้ง	.....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 รายละเอียดตามหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้บริโภค ลงชื่อ ..... ผู้ประกอบธุรกิจ

(.....) (.....)

ลงชื่อ ..... พยาน ลงชื่อ ..... พยาน

(.....) (.....)

<u>หมายเหตุ</u>: ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร

แบบ ข

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว

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 ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" .....
สถานที่ตั้งอาคาร เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ประกอบธุรกิจ" ฝ่ายหนึ่ง

กับ ..... ที่อยู่ เลขที่.....
ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้บริโภค" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า .....
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

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ .....

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

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๖ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคจะปรับขึ้นหรือลงก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแจ้งล่วงหน้า

ข้อ ๗ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....

.....

.....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่ .....

.....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....

.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....

.....

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ .....

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

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่น ๆ .....

ข้อ ๘ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ 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 ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ และข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๗ ให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

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 ให้คืนเงินประกันที่เหลือภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๒ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยอย่างวิญญูชน ทั้งนี้ ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติหรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภคหรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ

ข้อ ๑๓ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๒

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๔ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบธุรกิจได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๕ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือและผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญาและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

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 / เครื่องแป้ง	.....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 รายละเอียดตามหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

<u>หมายเหตุ:</u> ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่าง ๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร