(ร่าง)

ประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา

เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ....

โดยที่ปรากฏว่ามีผู้บริโภคร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ขอความเป็นธรรมเกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจใช้ข้อสัญญาที่เอาเปรียบและไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค เช่น การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปาเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคารหรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย การกำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา และการกำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคารทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ 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 คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา เรื่อง ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๒ ให้ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญา

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ในประกาศนี้

“ธุรกิจการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย” หมายความว่า การประกอบธุรกิจที่ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้ผู้เช่าซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ใช้อาคารเพื่ออยู่อาศัยเช่าระยะสั้นหรือเช่าระยะยาว และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น ทั้งนี้ ให้รวมถึงการให้เช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยผ่านช่องทางอิเล็กทรอนิกส์

“อาคาร” หมายความว่า ห้องพัก บ้าน อาคารชุด อะพาร์ตเม้นต์ หรือสถานที่พักอาศัยที่เรียกชื่ออย่างอื่น ที่จัดขึ้นสำหรับการให้เช่าเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักและโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ผู้ประกอบธุรกิจ” หมายความว่า ผู้ให้บริการเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากผู้เช่า

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

“ผู้เช่า” หมายความรวมถึงผู้เช่าช่วงซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาที่ทำสัญญาเช่าอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกินสามปี

“สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว” หมายความว่า สัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลาเช่ากว่าสามปีขึ้นไปแต่ไม่เกินสามสิบปี หรือมีกำหนดระยะเวลาเช่าตลอดอายุของผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า อนึ่ง กำหนดเวลาเช่าดังกล่าวมานี้ เมื่อสิ้นลงแล้วจะต่อสัญญาอีกก็ได้ แต่ต้องอย่าให้เกินสามสิบปีนับแต่วันต่อสัญญา

“เงินประกัน” หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าวางเป็นประกันไว้กับผู้ประกอบธุรกิจเป็นค่าประกันความเสียหาย หรือเงินอื่นใดที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บจากผู้เช่าในลักษณะทำนองเดียวกันเพื่อประกันความเสียหายที่ผู้เช่าก่อให้เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ผู้ประกอบธุรกิจจัดไว้ให้ผู้เช่าใช้สอยและค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระซึ่งมิใช่ค่าเช่าอาคาร

“ค่าใช้จ่ายในการให้บริการ” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายของผู้ประกอบธุรกิจที่เกิดขึ้นจากการให้บริการเพื่ออำนวยความสะดวกหรือความปลอดภัยในการใช้บริการเช่าอาคารของผู้เช่า ซึ่งมิใช่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนในการประกอบกิจการให้เช่าอาคารของผู้ประกอบธุรกิจ

“ค่าเช่าล่วงหน้า” หมายความว่า ค่าเช่าอาคารที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ประกอบธุรกิจเก็บรักษาไว้เพื่อเป็นประกันค่าเช่าอาคาร และจะชำระคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดหรือนำมาชำระเป็นค่าเช่าอาคารเดือนสุดท้ายตามสัญญาเช่า

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

ข้อ ๕ สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย ที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้เช่าต้องมีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้อย่างชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่าสองมิลลิเมตร โดยมีจำนวนตัวอักษรไม่เกินสิบเอ็ดตัวอักษรในหนึ่งนิ้ว และต้องใช้ข้อสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ข้อ ๖ ข้อสัญญาที่ผู้ประกอบธุรกิจทำกับผู้บริโภคตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ ผู้ประกอบธุรกิจต้องไม่ใช้ข้อสัญญาที่มีลักษณะหรือความหมายในลักษณะทำนองเดียวกัน ดังต่อไปนี้

๖.๑ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น แบบ ก

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าหนึ่งปีของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายปี

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

๖.๒ กรณีแบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว แบบ ข

(๑) ข้อสัญญาที่เป็นการยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดจากการผิดสัญญาหรือการกระทำละเมิดของผู้ประกอบธุรกิจในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ โดยไม่มีเหตุผลที่สมควรเพียงพอ

(๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าสามเดือนของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายเดือน

(๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าและเงินประกันเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนเกินกว่าหนึ่งปีของอัตราค่าเช่าที่คิดเป็นรายปี

(๔) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าอาคาร อัตราค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการก่อนสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดลง

(๕) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิริบเงินประกันหรือค่าเช่าล่วงหน้าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

(๖) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจหรือตัวแทนเข้าตรวจสอบอาคารโดยมิต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบก่อนล่วงหน้า เว้นแต่มีเหตุฉุกเฉินหากไม่ดำเนินการจะเกิดความเสียหายหรือมีผลกระทบต่อผู้ประกอบธุรกิจหรือผู้เช่ารายอื่น

(๗) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจกำหนดอัตราค่าบริการไฟฟ้าและน้ำประปา ซึ่งเกินกว่าอัตราที่ผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาเรียกเก็บจากผู้ประกอบธุรกิจ

ใช้สำหรับการประชุมกรรมการ

(๘) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิกระทำการปิดกั้นไม่ให้ผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์อาคาร หรือมีสิทธิเข้าไปในอาคารเพื่อยึดทรัพย์สินหรือขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าโดยผู้ประกอบธุรกิจยังไม่ได้ใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๙) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิเรียกค่าต่อสัญญาเช่าอาคารจากผู้เช่ารายเดิม

(๑๐) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารกับผู้เช่าโดยผู้เช่ามิได้ผิดสัญญาอันเป็นสาระสำคัญข้อหนึ่งข้อใดในสัญญา

(๑๑) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติต่อทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร

(๑๒) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความเสียหายต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ในเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้เช่าและในเหตุสุดวิสัย

(๑๓) ข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้เช่าต้องรับผิดในความชำรุดบกพร่องต่ออาคาร ทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้งานหรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ

ข อ ๗ สัญญาเช่าอาคาร จัดทำขึ้นสองฉบับซึ่งมีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยผูประกอบธุรกิจตองสงมอบสัญญาเช่าอาคารหนึ่งฉบับตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ใหแก่ผู้บริโภคทันทีที่ได้ลงนามในสัญญากรณีเช่าอาคารผานชองทางอิเล็กทรอนิกส ใหเปนไปตามที่กฎหมายวาดวยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกสกำหนด

ขอ ๘ กรณีการเช่าอาคารผ่านชองทางอิเล็กทรอนิกสต้องจัดให้มีข้อความภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจนตามกฎหมายว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกสกำหนด และตองใชขอสัญญาที่มีสาระสำคัญและเงื่อนไขตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้

ขอ ๙ ใหนำความในขอ ๕ ขอ ๖ ขอ ๗ ขอ ๘ และบทบัญญัติว่าด้วยตัวแทนตามประมวลกฎหมายแพงและพาณิชยมาใชบังคับกับการเชาอาคารเพื่ออยู่อาศัยทั้งเช่าระยะสั้นและเช่าระยะยาว ซึ่งมีผูใหบริการแพลตฟอรมดิจิทัลเป็นคนกลาง โดยผู้ประกอบธุรกิจตองสงมอบสัญญาเชาอาคารตามที่ตกลงกัน แลวแต่กรณี ตามแบบสัญญาท้ายประกาศนี้ใหแกผูบริโภค

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

ประกาศ ณ วันที่ พ.ศ. ....

ประธานกรรมการว่าด้วยสัญญา

ใช้สำหรับกระบวนการพิจารณาเท่านั้น

แบบ ก

- ร่าง -

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้น

สัญญาเลขที่.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ระหว่าง.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่เลขที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่.....ชื่ออาคารให้เช่า.....
สถานที่ตั้งอาคารเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง
กับ.....ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภค” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า.....
ตั้งอยู่ เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดยอาคารมีสภาพ.....
รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ได้แก่.....
.....
.....
.....
.....รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่..... เดือน.....พ.ศ. .....
สิ้นสุดการเช่าวันที่..... เดือน.....พ.ศ. .....

ใช้สำหรับประชาชนทั่วไป

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 (.....)

☐ แคชเชียร์เช็คเลขที่เลขที่.....

เล่มที่.....ธนาคาร.....เป็นเงิน.....บาท

(.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร.....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต.....เป็นเงิน.....บาท

(.....)

☐ อื่นๆ.....

เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภค

๔.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า.....

.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า.....

.....

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า.....

.....

๔.๒ ค่าน้ำประปา

อัตราค่าน้ำประปา.....

.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าน้ำประปา.....

.....

วิธีการคำนวณค่าน้ำประปา.....

.....

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

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

☐ อื่นๆ .....

ข้อ ๕ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....
.....
.....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่.....
.....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....
.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....
.....

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ.....
เลขที่บัญชี..... ธนาคาร..... สาขา.....

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่นๆ .....

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

ข้อ ๖ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ เงินสด เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ.....

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

เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่.....เล่มที่.....

ธนาคาร.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็คเลขที่.....เล่มที่.....

ธนาคาร..... เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....

ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต..... เป็นเงิน..... บาท

(.....)

☐ อื่นๆ .....

เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๗ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๓ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๕ ให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๘ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๙ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ หากผู้บริโภคมิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุดและได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๐ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย ทั้งนี้ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ

ข้อ ๑๑ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๐

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควรผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

สำนักงานปลัดกระทรวงการคลัง

ข้อ ๑๒ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดค้างชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบธุรกิจได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้าให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๓ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันทำการนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าว ให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะสั้นมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญา และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ .....ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ .....ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ใช้สำหรับการประชาสัมพันธ์เท่านั้น

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

- ร่าง -

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	อื่นๆ				

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน รายละเอียดตามหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

<u>หมายเหตุ</u> ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

แบบ ข

- ร่าง -

แบบสัญญามาตรฐานสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาว

สัญญาเลขที่.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
ระหว่าง.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่เลขที่.....
ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจ
ลงวันที่.....ชื่ออาคารให้เช่า.....
สถานที่ตั้งอาคารเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ประกอบธุรกิจ” ฝ่ายหนึ่ง
กับ.....ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้บริโภค” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ รายละเอียดเกี่ยวกับสภาพของอาคาร รวมถึงทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร

ผู้ประกอบธุรกิจตกลงให้เช่าและผู้บริโภคตกลงเช่า.....
ตั้งอยู่ เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดยอาคารมีสภาพ.....
รวมทรัพย์สินและอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ได้แก่ .....
.....
.....
.....
.....รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๒ กำหนดระยะเวลาเช่าอาคาร

ระยะเวลาเช่าเริ่มต้น วันที่..... เดือน.....พ.ศ. .....
สิ้นสุดการเช่าวันที่..... เดือน.....พ.ศ. .....

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

ข้อ ๓ การจดทะเบียนการเช่า

๓.๑ ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจต้องไปดำเนินการจดทะเบียนเช่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่อาคารตั้งอยู่ให้แล้วเสร็จ

๓.๒ บรรดาค่าธรรมเนียม และอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ ซึ่งเกิดจากการจดทะเบียนการเช่านี้ ผู้บริโภคกับผู้ประกอบธุรกิจฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งออกค่าใช้จ่ายคนละกึ่งหนึ่งหรือแล้วแต่ตกลงกัน

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 (.....)

☐ แคชเชียร์เช็คเลขที่เลขที่.....เล่มที่.....
ธนาคาร.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร.....
ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต.....เป็นเงิน.....บาท
(.....)

☐ อื่นๆ.....
เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๕ อัตราค่าสาธารณูปโภค

๕.๑ ค่าไฟฟ้า

อัตราค่าไฟฟ้า.....
.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าไฟฟ้า.....
.....

วิธีการคำนวณค่าไฟฟ้า.....
.....

ใช้สำหรับการประชาสัมพันธ์เท่านั้น

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

☐ อื่นๆ .....

ข้อ ๖ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

การให้บริการ ได้แก่ .....
.....

อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการ เท่าที่ได้จ่ายไปจริงและมีเหตุผลอันสมควร ได้แก่.....
.....

วิธีการคำนวณค่าใช้จ่ายในการให้บริการ ดังนี้ .....
.....

กำหนดระยะเวลาชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ .....
.....

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

วิธีการชำระค่าใช้จ่ายในการให้บริการ

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ.....
เลขที่บัญชี..... ธนาคาร..... สาขา.....

☐ เช็ค

☐ แคชเชียร์เช็ค

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิต

☐ อื่นๆ .....

ข้อ ๗ จำนวนเงินประกันและจำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวนเงินประกัน .....

จำนวนเงินค่าเช่าล่วงหน้า .....

วิธีการชำระเงินประกันและเงินค่าเช่าล่วงหน้า

☐ เงินสด เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ โอนเข้าบัญชีชื่อผู้ประกอบธุรกิจ.....
เลขที่บัญชี..... ธนาคาร..... สาขา.....
เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ เช็ค เลขที่.....เล่มที่.....
ธนาคาร.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ แคชเชียร์เช็คเลขที่.....เล่มที่.....
ธนาคาร..... เป็นเงิน.....บาท (.....)

☐ บัตรเครดิต/บัตรเดบิตธนาคาร .....
ประเภทบัตรเครดิต/บัตรเดบิต..... เป็นเงิน..... บาท
(.....)

☐ อื่นๆ .....
เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๘ ผู้ประกอบธุรกิจต้องส่งใบแจ้งหนี้ ได้แก่ อัตราค่าเช่าอาคารและกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าอาคารตามข้อ ๔ อัตราค่าสาธารณูปโภคตามข้อ ๕ อัตราค่าใช้จ่ายในการให้บริการตามข้อ ๖ ให้ผู้บริโภคทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามวันก่อนถึงกำหนดวันชำระค่าเช่าอาคาร โดยผู้บริโภคมีสิทธิตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่ผู้ประกอบธุรกิจเรียกเก็บ

ข้อ ๙ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดทำหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคาร รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ (ถ้ามี) แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร พร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๐ เมื่อสัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด ผู้ประกอบธุรกิจต้องคืนเงินประกันที่ได้รับจากผู้บริโภคทันที เว้นแต่ผู้ประกอบธุรกิจประสงค์จะตรวจสอบความเสียหายที่ผู้บริโภคต้องรับผิดชอบ หากผู้บริโภคมิได้ทำความเสียหายให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินประกันภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่สัญญาเช่าอาคารสิ้นสุด และได้กลับเข้าครอบครองอาคารแล้ว โดยต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการนำส่งคืนเงินประกันตามวิธีการที่ผู้บริโภคแจ้งให้ทราบ

ข้อ ๑๑ ผู้บริโภคต้องสงวนอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่เช่านั้นเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงสงวนทรัพย์สินของตนเอง และต้องบำรุงรักษาทั้งทำการซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย ทั้งนี้ผู้บริโภคไม่ต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นจากการใช้งานตามปกติ หรือเกิดการเสื่อมสภาพจากการใช้งานตามปกติ หรือเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้บริโภค หรือในเหตุสุดวิสัยต่ออาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ

ร่างประกาศคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

ข้อ ๑๒ ผู้ประกอบธุรกิจต้องจัดการซ่อมแซมทุกอย่างบรรดาซึ่งเป็นการจำเป็นในความชำรุดบกพร่องของอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ที่ให้เช่าอันเกิดขึ้นในระหว่างเวลาเช่า นอกเหนือการซ่อมแซมเล็กน้อยที่ผู้บริโภคต้องทำเองตามข้อ ๑๑

ผู้บริโภคต้องบอกกล่าวแก่ผู้ประกอบธุรกิจให้จัดการแก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้นก่อน ถ้าและผู้ประกอบธุรกิจไม่จัดทำให้คืนดีภายในเวลาอันสมควร ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา หากว่าความชำรุดบกพร่องนั้นถึงขนาดให้ผู้บริโภคต้องปราศจากการใช้และได้รับประโยชน์จากอาคารที่เช่า

ข้อ ๑๓ กรณีสัญญาเช่าอาคารที่มีกำหนดระยะเวลา ผู้บริโภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารได้ ทั้งนี้ ผู้บริโภคต้องพักอาศัยมาแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของระยะเวลาตามสัญญาเช่าอาคาร โดยต้องบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้ประกอบธุรกิจทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน และผู้บริโภคต้องไม่ผิดนัดชำระค่าเช่าหรือค่าใช้จ่ายอื่น

เมื่อผู้บริโภคใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารก่อนสิ้นสุดสัญญาเช่าอาคารตามวรรคหนึ่ง และผู้ประกอบธุรกิจได้รับชำระค่าเช่าอาคารและค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่นใดจากผู้บริโภคเพื่อการพักอาศัยในอนาคตที่ผู้บริโภคชำระล่วงหน้า ให้ผู้ประกอบธุรกิจคืนเงินดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ผู้บริโภคบอกเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคปฏิบัติตามสัญญาภายในระยะเวลาอย่างน้อยสามสิบวันทำการนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาอันเกิดจากการกระทำของผู้บริโภคที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการพักอาศัยร่วมกันโดยปกติสุขกับผู้เช่ารายอื่น การบอกเลิกสัญญาของผู้ประกอบธุรกิจให้ทำเป็นหนังสือบอกกล่าวให้ผู้บริโภคหยุดการกระทำที่ส่งผลกระทบข้างต้นภายในระยะเวลาอย่างน้อยเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่ผู้บริโภคได้รับหนังสือ และผู้บริโภคละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

ในกรณีผู้บริโภคไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดี ของประชาชน ผู้ประกอบธุรกิจมีสิทธิบอกเลิกสัญญานั้นโดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า

สัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและคู่สัญญา และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ .....ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ .....ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ใช้สำหรับการประชุมเท่านั้น

เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าอาคารเพื่ออยู่อาศัย

- ร่าง -

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	อื่นๆ				

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบสภาพอาคารแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน รายละเอียดตามหลักฐานการตรวจรับสภาพอาคารที่แนบมาพร้อมนี้ และตกลงจะปฏิบัติตามสัญญาที่ทำไว้ทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งส่งมอบให้ผู้บริโภคเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ประกอบธุรกิจ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้บริโภค
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

<u>หมายเหตุ</u> ผู้บริโภคควรถ่ายภาพอาคาร ทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร เพื่อเก็บไว้ใช้เป็นหลักฐานยืนยัน หรือเพื่อแสดงสภาพอาคารก่อนเข้าอยู่อาศัย รวมทั้งทรัพย์สิน และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ ของอาคาร ต่อผู้ประกอบธุรกิจในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าอาคาร

ใช้สำหรับการประชาพิจารณ์เท่านั้น